

Stichting Sint Trudo – Jaarverslag 2018

Algemene gegevens

Plaats van vestiging: Torenallee 34
5617 BD Eindhoven

Postadres: Postbus 360
5600 AJ Eindhoven

Telefoonnummer: 040 – 235 98 88

Faxnummer: 040 – 246 41 03

Internet: www.trudo.nl

E-mail: trudo@trudo.nl

Akte van oprichting: 13 juni 1916

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

Statuten: laatste wijziging d.d. 11 december 2018

Werkgebied: regio Eindhoven

Kamer van Koophandel: ingeschreven in het handelsregister onder nr. H 17024183
bij de Kamer van Koophandel en fabrieken te Eindhoven.
ingeschreven in het stichtingenregister onder nr. S 93218.
2789

NRV nummer:

Inhoudsopgave

I.	VOORWOORD	5
II.	BESTUURSVERSLAG INCLUSIEF VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
1.	SAMENSTELLING VAN HET BEZIT	6
2.	PASSEND HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP	7
2.1	<i>Verhuur</i>	7
2.2	<i>Verkoop</i>	11
3.	IN STAND HOUDEN WONINGBEZIT	12
3.1	<i>Onderhoud</i>	12
3.2	<i>Verduurzaming</i>	13
3.3	<i>Nieuwbouw</i>	13
4.	BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER	18
5.	BEVORDEREN LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN	23
6.	BIJDRAGEN AAN COMBINATIE ZORG EN WONEN	25
7.	DE ORGANISATIE	27
7.1	<i>De toegelaten instelling</i>	27
7.2	<i>Verbindingen</i>	28
7.3	<i>Solide</i>	30
7.3.1	<i>Kengetallen</i>	30
7.3.2	<i>Balans</i>	30
7.3.3	<i>Resultatenrekening</i>	33
7.3.4	<i>Financiële continuïteit</i>	35
8.	TRANSPARANTIE IN BESTUUR EN TOEZICHT	44
8.1	<i>Governance</i>	44
8.2	<i>Het bestuur</i>	45
8.3	<i>De Raad van Commissarissen</i>	47
	<i>Bijlage 1: Definities risico's</i>	61
III.	JAARREKENING	64
9.	JAARREKENING 2018	65
9.1	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	66
9.2	GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018	68
9.3	GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT OVER 2018	69
9.4	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018	71
9.4.1	<i>Balanswaardering: Activa</i>	74
	LIQUIDE MIDDELEN	83
9.4.2	<i>Balanswaardering: Passiva</i>	84
	<i>Operational leasing</i>	85
9.4.3	<i>Waardering winst- en verliesrekening</i>	86
9.4.4	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa</i>	89
	<i>Latente belastingvorderingen</i>	94
9.4.5	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva</i>	96
9.4.6	<i>Financiële instrumenten</i>	100
9.4.7	<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i>	101
9.4.8	<i>Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening</i>	102
9.5	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018	107
9.7	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018	110
9.7.1	<i>Activa</i>	111
9.7.2	<i>Passiva</i>	115
9.7.3	<i>Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen</i>	117
9.7.4	<i>Toelichting op de winst-en-verliesrekening</i>	118
10	OVERIGE GEGEVENS	128
10.1	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	129
10.2	VERKLARING VAN HET BESTUUR	135

10.3	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	136
11.	MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN.....	137

I. Voorwoord

2018 was voor Sint Trudo wederom een jaar waarin we op vele fronten invulling hebben gegeven aan onze missie Supporting People.

Zo was 2018 het jaar waarop het investeringsprogramma van Sint Trudo echt goed op stoom kwam. Niet alleen werden 161 woningen opgeleverd en waren er 174 in aanbouw, er werden ook een groot aantal projecten startklaar gemaakt. Hierdoor zijn er in 2019 in totaal 735 woningen in aanbouw voor de doelgroep.

We verduurzaamden in 2018 210 woningen gekoppeld aan planmatig onderhoud. Naast isolerende maatregelen hebben we de woningen, waar mogelijk, voorzien van zonnepanelen. Sint Trudo vraagt geen huurverhoging voor deze verduurzamingsmaatregelen.

In 2018 verhuurden we 504 woningen (nieuwe verhuringen) en we verkochten 293 Slimmer Kopen Woningen (waarvan 101 omzettingen van huur naar koop). De gemiddelde klanttevredenheid met de verhuur- en koopprocessen was een 8,0 en een 8,4.

Afgelopen jaar had Sint Trudo 673 eenheden in beheer voor 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.

Betaalbaarheid is en blijft een belangrijk speerpunt voor Sint Trudo. In 2018 lag onze huurverhoging met gemiddeld 1,1% fors onder inflatie. Dit is in lijn met het bestendige huurbeleid dat Sint Trudo al decennialang voert, waarbij we onze huren niet meer dan met maximaal inflatie verhogen. Deze afspraken zijn enkele jaren geleden reeds vastgelegd in een convenant met ons Klantenplatform. Ons huurbeleid in combinatie met de kenmerken van ons bezit, zorgen ervoor dat Sint Trudo met een gemiddelde huur van € 484, relatief lage huren heeft; in elk geval het laagste gemiddelde van Eindhoven. Meer dan 90% van onze woningen ligt met de huurprijs onder de aftoppingsgrens voor de huurtoeslaggrens.

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. In de komende jaren gaan we onze inzet op leefbaarheid verder vergroten.

Deze en een groot aantal andere volkshuisvestelijke prestaties hebben we gerealiseerd met een geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 4,2 miljoen positief. Hoofdzakelijk en voornamelijk door de enorm gestegen waarde van het vastgoed in het algemeen bedraagt het totale geconsolideerde jaarresultaat € 111,4 miljoen positief.

Intern stond 2018 in het teken van de bestuurswissel. Thom Aussems nam na 25 jaar afscheid als directeur-bestuurder en werd opgevolgd door het driemanschap Theo van Kroonenburg, Jos Goijaerts en Edwin Jansen. Ook binnen de RvC hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan. De dames Annemarie Moons en Marie Louise Filippini zijn toegetreden, als opvolgers van twee commissarissen die het einde van hun tweede termijn hadden bereikt.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Sint Trudo

II. Bestuursverslag inclusief Volkshuisvestingsverslag

1. Samenstelling van het bezit

Op 31 december 2018 bestond de totale portefeuille van Sint Trudo uit 10.675 eenheden. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

	<i>Aantal eenheden</i>
Stichting Sint Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	9.233
Zelfstandige huurwoningen	4.555
Onzelfstandige huurwoningen	189
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)	193
Garages en parkeerplaatsen	1.200
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	3.096
Trudo Holding BV (inclusief Slimmer Kopen®)	1.442
Zelfstandige huurwoningen	242
Onzelfstandige huurwoningen	3
Bedrijfs Onroerend Goed (BOG)	377
Garages en parkeerplaatsen	310
Verkochte Slimmer Kopen® woningen	510
Subtotaal	10.675
Ontwikkelingsportefeuille	1.557
Sociale huurwoningen	1.283
kavels	197
Maatschappelijk onroerend goed	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	77
Sloop	-348
Totaal	11.884

Het bezit van Sint Trudo zal in de periode tot en met 2025 naar verwachting nog worden uitgebreid met 1.283 sociale huurwoningen, 197 kavels, en 77 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed¹. Daarnaast zullen er de komende jaren naar verwachting 348 wooneenheden worden gesloopt. Meer informatie over de projecten in de ontwikkelingsportefeuille is te vinden vanaf pagina 13.

Inclusief de Slimmer Kopen®-woningen en de woningen in ontwikkeling totaal heeft Sint Trudo dus bemoeienis met in totaal 11.884 eenheden.

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

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

2. Passend huisvesten van de doelgroep

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

2.1 Verhuur

2.1.1 Nieuwe verhuur

Onze huurwoningenvoorraad

Op 1 januari 2018 hadden we 4.721 zelfstandige en 225 onzelfstandige huurwoningen in bezit; op 31 december 2018 is het aantal zelfstandige huurwoningen gestegen naar 4.797 en het aantal onzelfstandige huurwoningen gedaald naar 192. De stijging (per saldo) van het aantal zelfstandige huurwoningen is het resultaat van verkoop (-123 woningen), terugkoop voor verhuur (+33), sloop (-14), nieuwbouw (+194 woningen) en de herclassificatie (-14) van zelfstandige woningen. 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 90,5 procent van de woningen een netto huurprijs heeft lager dan € 597,30 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit één of twee personen bestaan). 95,8 procent een huurprijs lager dan € 640,14 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan). En 98,6 procent van de totale huurwoningenvoorraad heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurprijs van de huurvoorraad is € 484,45,- (netto huur).

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
≤ € 417,34	1.350	26,18%
€ 417,35 - € 597,30	3.164	64,28%
€ 597,31 - € 640,14	267	5,37%
€ 640,15 - € 710,68	139	2,77%
> € 710,68	69	1,40%
Totaal woningen	4.989	100,00%

Nieuwe verhuringen

In 2018 vonden er 942 nieuwe verhuringen plaats. Die zijn onder te verdelen in huurwoningen (504), kamers (20), projectpanden (4), parkeerplaatsen, bergingen en garages (282) en bedrijfsruimten (132).

Huuropzeggingen

De totale mutatiegraad (huuropzeggingen) van wooneenheden binnen de huurvoorraad komt in 2018 uit op 9,7 procent. In totaal gaat het om 478 huuropzeggingen van wooneenheden (woningen en kamers). Ook zijn er 257 huuropzeggingen in de overige eenheden². Daarmee bedraagt de mutatiegraad voor de overige eenheden 13 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 en in toekomstige sloopcomplexen. We plaatsen in om enerzijds het aantal

² Bedrijfsruimten, garages, bergingen en parkeerplaatsen.

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 voorrangsregeling 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 2018 heeft Sint Trudo 23 maatschappelijke urgenten en 4 medisch urgente WMO gehuisvest, waarvan respectievelijk 20 en 3 binnen de afgesproken termijn van 6 maanden. In de gevallen waar afgeweken is van deze termijn, is vanwege specifieke woonbehoeften in overleg met de bewoner iets langer de tijd genomen om een passende woning te vinden.

Herhuisvesting

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

De grootste herhuisvestingsopgave heeft Sint Trudo op dit moment in Woensel West. We slopen en bouwen daar Plan Celsius in vier fases. De bewoners van fase twee zijn reeds geherhuisvest, het plandeel is gesloopt en de oplevering staat gepland vanaf mei 2019. De bewoners van fase drie moeten geherhuisvest zijn op het moment dat fase twee gerealiseerd is, zodat direct kon worden doorgegaan met de sloop en nieuwbouw van fase drie. In 2018 hebben we van fase drie van Plan Celsius in Woensel West 78 huurders geherhuisvest. Daarnaast zijn we gestart met de herhuisvesting van fase 4. Hiervan zijn reeds 15 huurders geherhuisvest. Afspraken over de bijdrage van Sint Trudo in de verhuiskosten bij herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan voor Woensel West.

Inkomensmonitoring

Woningcorporaties moeten tachtig procent van hun huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68) toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm (€ 36.798). In deze regeling zijn de bruikleenovereenkomsten uitgesloten. In totaal hebben we 511 wooneenheden met een huur onder de € 710,68 verhuurd aan huishoudens; 457 van deze huishoudens hebben een inkomen onder de € 36.798. We hebben de tachtig procenteis gehaald, ons percentage is 89,7%.

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

- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 36.797 en < € 41.056 (in 2018 hebben we 5,0% van deze ruimte benut).
- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 41.055 (in 2018 hebben we 5,4% van deze ruimte benut).

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

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 zijn woningcorporaties verplicht om aan tenminste 95% van de woningzoekende huurders met potentieel recht op huurtoeslag een woning te verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens. In totaal hebben we 346 huishoudens gehuisvest met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wij hebben 345 huishoudens passende huisvesting geboden (99,7%).

Bewonerstevredenheid

We vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn en meten daarom continu wat men vindt van onze dienstverlening. In 2018 scoorden we gemiddeld een 8,0 voor de dienstverlening rond verhuur en werd de woning gemiddeld met een 8,4 en de buurt gemiddeld met een 8,3 beoordeeld.

2.1.2 Beheer

Huurprijsbeleid

Sint Trudo had in 2018 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie (1,4%) uit te komen. Dit wilden we realiseren door een deel van huurders per 1 juli een korting op de huur te geven, mits deze huurders een tegenprestatie zouden leveren, namelijk het betalen van de huur via een automatische incasso en geen storneringen gedurende het jaar.

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

Verder hebben we huurders met een huur tussen 1e aftoppingsgrens en € 710,68 waarvan we de huur na mutatie verlagen naar de 1e aftoppingsgrens, het aanbod gedaan om de huurprijs te verlagen naar de eerste aftoppingsgrens. Dit mits men voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

Wanneer elke huurder die voor een korting in aanmerking kwam aan de tegenprestatie voldaan zou hebben, zouden we op een huurverhoging van 0,88% uitgekomen zijn. Doordat een deel van de huurders hier geen gebruik van gemaakt heeft, kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli feitelijk uit op 1,1%.

Sinds 1 januari 2017 mag de huursom inclusief huurharmonisatie (huurverhoging bij huurdersmutatie) over een kalenderjaar niet meer stijgen dan een door de overheid vastgesteld percentage. Voor 2018 is dit 2,4 procent. De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd verhuurde zelfstandige huurwoningen. Voor de berekening wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 1 januari 2018 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 januari 2019. De stijging van de huursom in de TI bedraagt over deze periode 0,93% en in de Holding 1,24%. Geconsolideerd bedraagt de stijging van de huursom 0,95%.

Huurbetaling en incasso

De huurachterstand van zittende huurders in de TI (woningen en BOG) bedroeg aan het einde van het verslagjaar 0,72 procent van de jaarhuur. In de Holding bedroeg dit percentage 3 procent. Onze norm is een huurachterstand van zittende huurders onder de 0,8 procent (berekend op de netto huur) in de TI en onder de 3 procent in de Holding. Het totale openstaande bedrag aan vorderingen op vertrokken huurders was aan het eind van het verslagjaar € 355.066 respectievelijk € 117.284.

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 2018 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 olopende 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 2018 hebben we 264 meldingen in behandeling genomen, waarvan 240 meldingen betrekking hadden op huurwoningen en 24 op Slimmer Kopen woningen. Dit betrof zowel meldingen die met één of enkele interventies op te lossen waren, alsmede meldingen waar meer tijd en in diverse gevallen juridische procedures noodzakelijke waren. Meldingen over huurders en/of huurwoningen varieerden van klachten over geluidsoverlast (55) tot gezinsproblematiek (38), vervuiling (62), woonfraude (33), burenruzies (vijf), hennepsteelt (zes) en overige (41).

De meldingen met betrekking tot de slimme kopers en/of koopwoningen varieerden van hennepsteelt (twee) tot, woonfraude (20), executieverkopen (één) en overige (één).

Onze medewerkers van de woonwinkel 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 2018 hebben we twee 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 casusoverleg. 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 2018 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 2018

Verkoop van huurwoningen

In totaal verkochten we afgelopen jaar 123 bestaande huurwoningen, waarvan 101 woningen zijn verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Slimmer Kopen®-woningen worden verkocht voor de taxatiewaarde minus de Slimmer Kopen®-korting. We hebben in 2018 22 bestaande huurwoningen marktconform verkocht. Daarnaast verkochten we in 2018 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 2018 zijn 243 Slimmer Kopen-woningen aan Sint Trudo aangeboden en alle 243 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. In 2018 zijn 24 teruggekochte Slimmer Kopen-woningen weer in de verhuur genomen.

Wederverkopen

In 2018 hebben we 202 teruggekochte woningen via Slimmer Kopen® 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.

Naast de wederverkopen via Slimmer Kopen® hebben we 17 woningen marktconform doorverkocht.

Verkoop van nieuwbouwwoningen

In 2018 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 2018 was de gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop een 8,4 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,6. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 8,2 beoordeeld.

Het product Slimmer Kopen® wordt bij verkoop met een 8,4 beoordeeld en bij terugkoop met een 7,9.

Verkoopsnelheid

De gemiddelde verkoopsnelheid van de Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2018 33,6 dagen. Dit is de gemiddelde snelheid voor zowel de bestaande voorraad als de wederverkopen. De verkoopsnelheid voor vergelijkbare woningen op landelijk niveau bedroeg 45 dagen, die op regionaal niveau 25,5 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 vooral het planmatig onderhoud werkt Sint Trudo aan de verduurzaming van de voorraad. Ten tweede bouwen we nieuwe woningen al dan niet in combinatie met sloop van de oude voorraad.

3.1 Onderhoud

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

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

Klachtenonderhoud

De uitvoering van het klachtenonderhoud heeft Sint Trudo uitbesteed aan Van Asperdt. Deze organisatie fungeert als call center, voert zelf een zeer substantieel deel van het klachtenonderhoud uit en geeft het restant van de opdrachten voor de uitvoering van het klachtenonderhoud door aan door ons geselecteerde bedrijven. In totaal werd in 2018 € 1.770.570 uitgegeven aan klachtenonderhoud.

Onze dienstverlening rondom het klachtenonderhoud werd in 2018 door onze bewoners met een 8,0 beoordeeld.

Mutatieonderhoud

In 2018 werd een bedrag van € 930.568 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Ook bij mutatieonderhoud is Van Asperdt onze 'preferred supplier'. Het kwaliteitsniveau en de ingreep wordt in sterke mate bepaald door de vraag of de woning verhuurd of verkocht gaat worden. Daarnaast laat Sint Trudo bij iedere mutatie een Veilig Thuis Keuring (VTK) van de woning uitvoeren. Daarbij wordt vooral naar de veiligheid van de installaties gekeken.

Planmatig onderhoud

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

Aan planmatig onderhoud (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2018 € 6.921.017 uitgegeven.

Onze dienstverlening rondom het planmatig onderhoud werd in 2018 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 2018 87 CV's geplaatst met totale kosten van € 189.353.

Opplusregeling

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

In 2018 zijn er 48 oppluspakketten aangevraagd. De kosten voor de opplusregeling € 25.528 in 2018 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 2018 loopt dit proces volledig via de klant (aanvrager WMO), WJJeindhoven, Gemeente Eindhoven en Van Asperdt. De werkzaamheden worden tussen Van Asperdt en Gemeente Eindhoven onderling afgerekend en bekostigd door de gemeente.

3.2 Verduurzaming

Sinds 2015 voert Sint Trudo het huidige verduurzamingsbeleid. Dat komt erop neer dat we sindsdien gekoppeld aan het planmatig onderhoud alle woningen met een energielabel D of lager (Energie Index $\geq 1,8$), die geen onderdeel zijn van VVE's, isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Samen met ons nieuwbouwprogramma, waarbij woningen met minimaal energielabel A worden toegevoegd, heeft dit ervoor gezorgd dat onze voorraad qua energieprestaties inmiddels is verbeterd van gemiddeld energielabel D (Energie Index van 1,84) in 2016 naar gemiddeld energielabel C (Energie Index van 1,61) eind 2018.

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

In 2018 hebben we 210 woningen verduurzaamd, dat wil zeggen dat daar waar mogelijk en nog niet aanwezig vloer-, dak- en gevelisolatie en isolerende beglazing hebben aangebracht. Op een groot deel van deze woningen hebben we bovendien zonnepanelen geïnstalleerd die grotendeels met STEP-subsidie zijn gefinancierd. In totaal is in 2018 € 2.957.561 uitgegeven aan verduurzamingsmaatregelen.

3.3 Nieuwbouw

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

Tabel: aantal wooneenheden in nieuwbouw projectenportefeuille en opgeleverd³

	Opgeleverd	In	In	Totaal
	in 2018	aanbouw	Ontwikkeling	
	in 2018	in 2018	t/m 2025	
Kleine sloop-nieuwbouw	0	0	234	234
Stedelijk vernieuwing	161 ⁴	131 ⁵	200	492
Uitbreiding Eindhoven	0	43 ⁶	675	718
Totaal	161	174	1.109	1.444

³ Exclusief de omgebouwde kamerpanden en de kavels

⁴ Kruidenbuurt (147 woningen), Willaertplein (14 woningen)

⁵ Plan Celsius (129 woningen), Verheven huisjes (2 woningen)

⁶ Quinten Matsyslaan (43 woningen)

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

3.3.1 Kleine sloop-nieuwbouwlocaties

In de periode 2018-2024 zal Sint Trudo in het kader van vervangende nieuwbouw in totaal 234 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.

Als er een blokje gesloopt wordt, wordt op die locatie een nieuw blokje gebouwd.

Het gaat in deze om 4 locaties. Op al deze locaties zullen 2 typen woningen teruggebouwd worden.

Het zogenaamde woningwethuis: woningen à la het reeds ontwikkelde woningtype voor de Locomotiefstraat, 2 lagen met een schuine kap (111 m2 GBO). In een aantal gevallen het zogenaamde kleinhuys: 1 laag met kap met het hele woonprogramma op de begane grond.

De betreffende locaties en aantallen zijn:

- Generaal Dibbetslaan : 33 woningen
- Locomotiefstraat : 70 woningen
- Maria van Bourgondiëlaan : 15 woningen
- Sportlaan / Hastelweg : 86 woningen
- Rustenburgstraat : 30 woningen

In 2016 is in het project Locomotiefstraat reeds een blokje van 9 woningen in project Locomotiefstraat opgeleverd. De woningen hebben een EPC-waarde van nul en zijn dus zeer energiezuinig. Voor de Maria van Bourgondiëlaan is de planontwikkeling in een gevorderd stadium. Dat geldt ook voor een deel van de Sportlaan/ Hastelweg.

3.3.2 Stedelijke vernieuwing

147 woningen in de Kruidenbuurt (2018)

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 het grootste deel is in opdracht van Sint Trudo een bouwplan uitgewerkt voor 147 huurwoningen met woningtypen die al in de Kruidenbuurt staan. Deze woningen zijn in 2018 opgeleverd.

In het middengebied gaan we door middel van kaveluitgifte (87 stuks) ruimte bieden aan particulier opdrachtgeverschap, vooral om vanaf het begin de beoogde menging te realiseren. Kopers kunnen met behulp van een wooncatalogus een woningtype kiezen en die naar eigen inzichten en wensen samenstellen passend in de stijl van de Kruidenbuurt. In 2018 is gestart met een eerste deelproject voor de kaveluitgifte. Het tweede en laatste deelproject start in 2019. De kavels zijn niet meegenomen in de tabel op pagina 13.

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 2018 is het project opgeleverd. In de plint zijn een gezamenlijke vestiging van huisartsen, een apotheek en een buurtinwinkelt gehuisvest. Boven de plint zijn 14 appartementen gerealiseerd.

329 woningen in plan Celsius (Woensel-West) (2019-2021)

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

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

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

De realisatie van de 126 nieuwe woningen en 15 bedrijfsruimten in fase 2 is in 2018 gestart. De oplevering wordt in 2019 verwacht.

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

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

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

3.3.3 Uitbreiding Eindhoven

344 nieuwe woningen op Strijp S: Versterking Hoogstedelijk woonmilieu (2020-2021)

Strijp S wordt getransformeerd van een industriegebied naar een hoogstedelijk gebied. In de monumentale voormalige Philips-gebouwen (130.000 m²) wordt inmiddels gewoond, gewerkt, gerecreëerd en in de diverse plinten zitten uiteenlopende publieke functies. Een succesvolle transitie, mogen we stellen. 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 185 betaalbare sociale huurwoningen en een plint met bedrijfsruimte. Eind 2018 is gestart met de fundering. De bouw van de opstal start in 2019. De oplevering wordt eind 2020 verwacht.

Trudo Toren. Achter de Apparatenfabriek, in de kom van de busbaan, gaan we een woontoren realiseren. Referentie hiervoor is Bosco Verticale in Milaan met als uitgangspunt een écht groene toren, met bomen en grote struiken op ruime balkons. Ontwerpend architect hiervoor is Stefano Boeri, de architect van Bosco Verticale. Boeri werkt nauw samen met INBO en Stam & De Koning. De bomen zijn in het voorjaar van 2018 geselecteerd en geprepareerd/gereserveerd bij de kwekerij. De sanering is afgerond in november 2018 en de funderingspalen zijn in december 2018 en januari 2019 aangebracht. In 2019 wordt gestart met de realisatie van de opstal. De oplevering van de 125 woningen wordt eind 2020 verwacht.

Restant Veld I. Voor 2021 staat de oplevering van 34 eenheden op het restant van Veld I op de planning. De planontwikkeling voor deze eenheden is in het najaar van 2018 opgestart.

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

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.

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

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

Het laatste deel van het Hoofdgebouw (waar nu de resterende Broeders van Liefde nog wonen) zal na leegkomst in dezelfde lijn herontwikkeld worden. Het gaat hierbij om 18 kloosterlofts. Verder zullen in de komende jaren het paviljoens Pannehoef en Lemerhoef worden herontwikkeld naar 28 woningen en zullen er in totaal 18 woningen in de nieuwbouw worden gerealiseerd.

189 woningen op Vredeoord (2019-2020)

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

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

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

Op Vredeoord wordt gepoogd de Energiecoöperatie Trudo van de grond te krijgen. Daarmee wordt een 'next step' gezet op het vlak van duurzaamheid en wordt tevens een stimulans onder de community-vorming gelegd.

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

43 woningen aan de Quinten Matsyslaan (2019)

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

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

15 woningen aan de Veestraat (2019)

Aan de Veestraat in Lakerlopen gaat Sint Trudo in 2019 15 grondgebonden huurwoningen realiseren. Dit is een narooi-project van de wijkvernieuwing Lakerlopen.

23 woningen in project Tivolikerk (2019-2020)

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

45 woningen aan het Vredesplein (2019-2022)

Op de locatie Vredesplein in Hemelrijken is Sint Trudo voornemens om 45 woningen te realiseren. Dit gaat in samenwerking met woningcorporatie 'thuis. De oplevering van de woningen wordt in 2022 verwacht.

3.3.4 Ombouw kamerpanden

Ombouwen kamers naar zelfstandige wooneenheden (2019)

Sint Trudo is in 2017 gestart met het verbouwen van 118 onzelfstandige eenheden, in voormalige kamerpanden voor studenten, naar zo'n 82 zelfstandige studio's. De meeste studio's zullen qua huurprijs tot het goedkope segment gaan behoren (< € 417,34). In 2018 zijn 33 eenheden opgeleverd. In 2019 zullen nog eens 27 eenheden worden opgeleverd. Deze wooneenheden worden ingezet ten behoeve van Flexwonen. De aantallen van dit project zitten niet verwerkt in de tabel op pagina 13 omdat het hier feitelijk geen nieuwbouw maar ombouw betreft.

4. Betrekken van 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.

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

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

Bewoners

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

Klantenplatform

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

In 2018 heeft Sint Trudo samen met het Klantenplatform één bewonersconferentie georganiseerd. Op 16 mei was 2018 het bod van Sint Trudo op de woonvisie de gemeente het onderwerp.

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

De Denktank borgt dat voornemens en/of besluiten van het Klantenplatform en Sint Trudo breed worden gedragen door beider achterban. Eind 2018 beschikten we over een Denktank van bijna 100 personen, twee derde zijn huurders en een derde slimme kopers. In 2018 is de Denktank driemaal bijeengewest.

In het Digipanel kunnen zowel Sint Trudo als het Klantenplatform op een snelle manier via het internet vragen voorleggen aan huurders en kopers. Eind 2018 stond de teller van het aantal deelnemers aan het Digipanel op 137 huurders en 99 kopers.

Tabel: Agendapunten overleg Sint Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
05 maart	Prestatieafspraken met gemeente 2018 Benchmark Aedes Proces benoeming RvC-leden Evaluatie Jaarplan 2017 Sanctie- en kansenbeleid Voortgang werving nieuwe commissaris Voortgang werving nieuwe bestuurder Voortgang versterken/verbreding Klantenplatform
17 mei	Stand van zaken werving leden RvC Visitatie in najaar 2018 Reactie op diverse adviezen huurdersorganisaties kansen en sanctiebeleid Volkshuisvestingsverslag 2017 1 ^{ste} voortgangsrapportage Jaarplan 2018 1 ^{ste} kwartaalrapportage Stichting Trudo 2018 Prestatieafspraken 2019 / bod aan gemeente Meldpunt woonfraude

Datum	Document / Onderwerp
19 november	3 ^{de} voortgangsrapportage Jaarplan 2018 3 ^{de} financiële kwartaalrapportage 2018 Stichting Trudo Begroting 2019 Stichting Trudo Jaarplan 2019 Vergaderdata en -tijdstippen 2019 Herbevestigen afspraken rol Klantenplatform bij benoeming RvC-leden Eerste aanzet huurverhogingsbeleid 2019 Verlenging en verhoging contract buurtbedrijven Wijzigingen reglement klachtencommissie Werving leden klantenplatform Contouren herijkte visie en vaststelling vervolgproces Bewonersparticipatiekalender 2019

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 2018 zijn de activiteitenoverzichten voor 2019 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 geen reacties ontvangen die tot inhoudelijke aanpassingen hebben geleid.

Gemeente

De Eindhovense corporaties, de gemeente Eindhoven en de bewonersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken. Voor 1 juli heeft Sint Trudo haar bod op de woonvisie uitgebracht. Vervolgens is er in het najaar overleg geweest met de gemeente, de andere corporaties en de huurdersvertegenwoordigers en zijn 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. Die biedingen van de individuele corporaties vormen ook integraal onderdeel van de prestatieafspraken. In het onderstaande een overzicht van de prestatieafspraken van Sint Trudo voor 2018 en de feitelijke realisatie daarvan.

Tabel: Prestatieafspraken Sint Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2018

Afspraak	Realisatie
Betaalbaarheid	
Sint Trudo realiseert in 2018 293 wooneenheden, 175 (60%) daarvan hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.	De geplande woningen in de Kruidenbuurt (147) en Willaertplein (14) zijn volgens planning in 2018 opgeleverd. Verheven Huisjes (2 woningen), Quinten Matsyslaan (43 eenheden) en Maria van Bourgondiëlaan (15 eenheden) worden in 2019 opgeleverd. Project Tivolikerk (23 eenheden) schuift door naar 2020. Van de ombouw kamerpanden zijn 33 van de geplande 49 eenheden opgeleverd. In zijn totaal heeft in 2018 zo'n 40% i.p.v. 60% van de opgeleverde woningen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Het grootste deel van de opgeleverde woningen betreft immers de 118 woningen in de Kruidenbuurt met een huurprijs net onder de liberalisatiegrens van € 710,-.
Huurverhoging (maximaal) inflatie	Sint Trudo had in 2018 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie (1,4%) uit te komen. Dit wilden we realiseren door een deel van huurders per 1 juli een korting op de huur te geven, mits deze huurders een tegenprestatie zouden leveren, namelijk het betalen van de huur via een automatische incasso en geen storneringen gedurende het jaar. Huurders uit het sloopgebied plan Celsius en huurders met een leegstandscontract hebben geen huurverhoging gekregen.

Afspraak	Realisatie
	Verder hebben we huurders met een huur tussen 1e aftoppingsgrens en € 710,68 waarvan we de huur na mutatie verlagen naar de 1e aftoppingsgrens, het aanbod gedaan om de huurprijs te verlagen naar de eerste aftoppingsgrens. Dit mits men voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Wanneer elke huurder die voor een korting in aanmerking kwam aan de tegenprestatie voldaan zou hebben, zouden we op een huurverhoging van 0,88% uitgekomen zijn. Doordat een deel van de huurders hier geen gebruik van gemaakt heeft, kwam de gemiddelde huurverhoging per 1 juli feitelijk uit op 1,1%.
Tegenprestatie voor huurverhoging van (maximaal) inflatie (automatische incasso en correspondentie per mail).	Tegenprestatie bij huurverhoging met inflatie is dat wordt betaald via een automatische incasso, er geen storeringen en de huurder zijn correcte NAW-gegevens, emailadres, telefoonnummer(s) en bankrekeningnummer heeft doorgegeven.
Minimaal 90% van de voorraad van Sint Trudo, huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens	Op 31 december 2018 had 90,5% van de woningen van Sint Trudo een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.
Geen liberalisatie van woningen	Sint Trudo heeft in 2018 geen woningen geliberaliseerd.
Beschikbaarheid	
Bijdrage Sint Trudo aan Flexwonen: 148 eenheden	Verhuur toekomstige sloopwoningen: 210 Omgebouwde kamerpanden: 45
Onder het Slimmer Kopen® label verkoopt Sint Trudo goedkope koopwoningen. In 2018: 136 eerste verkopen en 214 wederverkopen.	101 eerste verkopen en 202 wederverkopen onder het Slimmer Kopen® label.
Aandeel slimmer kopen met een koopprijs onder € 200.000 (grens sociale koop): minimaal 95%	99,7% van alle in 2018 onder het Slimmer Kopen®-label verkochte woningen had een koopprijs lager dan € 200.000 (grens sociale koop)
Duurzaamheid en energie	
Verduurzaming 166 huurwoningen naar gemiddeld label B. Gekoppeld aan Planmatig Onderhoud, waardoor geen huurverhoging.	Sint Trudo koppelt de verduurzaming van de bestaande huurvoorraad aan planmatig onderhoud. Op die manier kunnen we de woningen met een energielabel D of lager verduurzamen naar energielabel A, B of C, zonder dat Sint Trudo daarvoor een extra huurverhoging hoeft door te voeren. Het resultaat is dat de voorraad van Sint Trudo rond 2020/2021 gemiddeld label B zal hebben. In 2018 zouden we 166 woningen verduurzamen. Er is nog een aantal complexen aan het programma voor 2018 toegevoegd die al goed geïsoleerd zijn en waar we alleen zonnepanelen hebben geplaatst. Omdat we hier geen huurverhoging voor vragen, zullen de woonlasten voor deze huurders per saldo dalen. In totaal zijn er in 2018 210 woningen verduurzaamd.
Verduurzamen 72 woningen bij mutatie.	In 2018 zijn 60 woningen bij mutatie verduurzaamd. Dat is lager dan de geplande 72. Dat komt omdat we pas na de evaluatie in het najaar zijn gestart met het op grotere schaal verduurzamen bij mutatie.
Te realiseren nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal.	De 14 aan het Willaertplein gerealiseerde appartementen hebben een hoog isolatieniveau en zijn 'all electric' met een luchtwarmtepomp en zonnepanelen. De 147 in de Kruidenbuurt gerealiseerde woningen hebben een hoog isolatieniveau en zijn voorzien van zonnepanelen. Vijf van de 147 woningen zijn all-electric.
Gasloos bouwen	De maatschappelijke behoefte wat betreft gasloos bouwen heeft een snelle wending gemaakt. De laatste fase van de Kruidenbuurt is nog voor deze wending in aanbouw gegaan en kent 5 gasloze pilotwoningen. Deze zijn in het najaar van 2018 opgeleverd en worden gemonitord om te zien hoe dit installatiesysteem werkt en eventueel verbeterd kan worden in de toekomst. De projecten Quinten Matsyslaan, Willaertplein, Vredeoord, Plan Celsius Fase II (Celsius Snellius) en de

Afspraak	Realisatie
	Trudotoren en Haasje Over op Strijp S zijn of zullen volledig gasloos worden gerealiseerd.
Wonen en Zorg	
Voorzetting pilot met Springplank 040 gericht op dak en thuislozen.	Er zijn in 2018 15 klanten gehuisvest in combinatie met een werk-woon arrangement van Springplank040 en er waren eind 2018 nog 8 klanten die wachten op een woningaanbod. Deze mensen zijn nog niet gehuisvest omdat zij pas in november en december voor het arrangement zijn aangemeld. Ook zijn er in 2018 9 klanten van de samenwerking SP040 en Sint Trudo die een contract op eigen naam gekregen door middel van een omklapcontract.
Huurders helpen vluchtelingen bij het integreren in complex en Nederlandse samenleving	In totaal zijn er in 2018 in 18 panden van Sint Trudo Statushouders gehuisvest. Er zijn 15 statushouders begeleid door in totaal 10 mentoren. Hoewel de aantallen in het project, door relatief beperkte instroom van statushouders, gering zijn, gaat Sint Trudo ook in 2019 door met haar mentorenproject.
Sint Trudo zet minimaal 575 wooneenheden in voor Bijzondere Klanten en biedt daar waar nodig woonondersteuning.	In totaal heeft Sint Trudo in 2018 673 wooneenheden ingezet voor Bijzondere Klanten.
Leefbaarheid	
<i>Woensel west</i>	
Doorgaan met project 'Kids Woensel West',	Eind 2018 had Woensel West 112 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij 50 activiteiten meehelpten. De activiteiten hebben als doel geen kinderen meer te laten opgroeien in achterstand. Zij bereiken daarmee ruim 350 kinderen en hun ouders in de wijk.
Start realisatie Plan Celsius fase II	Bij Plan Celsius in Woensel West gaat het in totaal om een sloop-nieuwbouwoopgave van circa 400 woningen. Fase 1 (97 woningen en circa 1000 m2 bedrijfsruimte) is in de zomer van 2017 opgeleverd. De bouw van fase 2 is in september 2018 gestart en gaat voorspoedig. Hier worden 129 woningen en 15 bedrijfsruimtes gebouwd. Er wordt weer een nieuw hip, levendig en kleurrijk buurtje gevormd in de wijk. Opleveringen vinden plaats vanaf ongeveer juni 2019 tot eind 2019.
<i>Kruidenbuurt</i>	
Realisatie 147 woningen en start verkoop 86 kavels	Alle 147 woningen zijn in 2018 opgeleverd. De verkoop van de kavels eerste 31 kavels (van 86) is gestart.
Ondersteuning activiteitengericht op bridging.	Er zijn twee events georganiseerd met oude en nieuwe bewoners onder de titel Kruidenbuurt Ontmoet. In 2019 wordt het programma nog doorgezet. Daarover zijn afspraken gemaakt in het Buurtcontract 2019.
<i>Bennekel</i>	
Uitbouwen van de programma's ter ondersteuning van jeugd in de Bennekel.	Op verzoek van de gemeente is Sint Trudo de trekker van de stedelijke vernieuwing in de Bekennel. Belangrijk onderdeel daarin is de ondersteuning van de jeugd in de Bennekel. Daartoe zijn in 2016 de partners in de buurt: de bewoners-organisaties (BBB en Scon Bennekel), de gemeente, basisschool de Kameleon, het Christiaan Huygenscollege, de politie, Dynamo, Springplank 040 en Sint Trudo een aantal programma's gestart zoals een taalprogramma, een programma gericht op ondersteuning bij het behalen van een startkwalificatie en het zorgen voor aanbod van werk. Deze programma's zijn in 2018 verder uitgebouwd waardoor er meer mensen deelnemen. Sint Trudo heeft in deze programma's zelf geen uitvoerende taken.
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 156 (67%) verkocht. In 2018 zijn er in totaal drie woningen verkocht in de Bennekel.

Afspraak	Realisatie
Realisatie project Willaertplein.	De bouw van project Willaertplein is afgerond. Op de verdiepingen zijn veertien appartementen verhuurd en in de plint bevindt zich een gezamenlijke vestiging van een apotheek en huisartsen. Ook de Buurtinfowinkel is nu hier gevestigd.
<i>Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal</i>	
Voortzetten programma Slimmer Kopen®	Om menging in de buurten te bevorderen gaat Sint Trudo door met het Slimmer Kopen® programma in de buurten Lakerlopen, Doornakkers en Genderdal. In Lakerlopen zijn 483 Trudowoningen bestemd voor Slimmer Kopen®. Hiervan zijn er 230 (47,6%) verkocht, waarvan 2 in het vierde kwartaal van 2018. In Doornakkers hebben 297 woningen de bestemming Slimmer Kopen® en daar zijn er inmiddels 187 (63,0%) van verkocht. In het vierde kwartaal van 2018 is er geen woning verkocht in Doornakkers. In Genderdal zijn 479 woningen bestemd voor Slimmer Kopen®, hiervan zijn er 235 (49,1%) verkocht, waarvan er 3 in het vierde kwartaal van 2018.
<i>Leefbaarheid algemeen</i>	
De uitgaven van Trudo op het gebied van Leefbaarheid ⁷ in 2018 zijn maximaal € 190,- per verhuureenheid	In totaal heeft Sint Trudo in 2018 € 844.880 uitgegeven aan Leefbaarheid. Dat is circa € 170,- ⁸ per Daeb-wooneenheid.

⁷ Inclusief ook kosten buurtconciërges.

⁸ Aantal Daeb-wooneenheden: 4.958

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 tuinstad, 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. Na overleg met gemeente en bewoners is er voor gekozen om de laatste woningen in de sociale huur te realiseren. De 147 woningen die dit betreft zijn in 2018 opgeleverd.

Onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgave blijft de alertheid om de uiteenlopende klantensegmenten onderling met elkaar te verbinden (bonding en bridging). Sint Trudo ondersteunt dat proces.

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 door ondersteunende werkzaamheden bij allerlei activiteiten in de buurt.

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 is door de partners in de buurt (de bewoners-organisaties (BBB en Scon Bennekel), de gemeente, basisschool de Kameleon, het Christiaan Huijgenscollege, de politie, Dynamo, Springplank 040 en Sint Trudo) 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. In de genoemde programma's speelt Sint Trudo geen rol in de uitvoering.

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

Schoon

In 7 buurten schakelt 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 lopen er achter de voordeur programma's voor zorghuurders in de stedelijke vernieuwingsbuurten en voor Bijzondere Klanten (woonondersteuning).

Uitgaven leefbaarheid

Aan bovengenoemde activiteiten gericht op leefbaarheid is in 2018 in totaal € 844.880 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. Zo heeft Sint Trudo een aantal jaren geleden een belangrijke bijdrage geleverd aan de invulling van het Stedelijk Kompas dat erop gericht was om de leefomstandigheden van dak- en thuislozen te verbeteren via het bieden van onderdak, zorg en begeleiding. In het kader van het Stedelijk Kompas heeft Sint Trudo destijds een aantal grootschalige woonvoorzieningen aan de Dommelstraat, de Boschdijk, de Kwartelstraat en de Boutenslaan gerealiseerd. Ook het project Skaeve Huse is in 2017 in het kader van de het Stedelijk Kompas gerealiseerd.

Eenheden voor instellingen

Eind 2018 hadden we 97 panden in de verhuur aan verschillende instellingen. Per pand stellen we een huurcontract op. In totaal worden er 298 eenheden verhuurd in deze 97 panden.

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 en een vertegenwoordiging vanuit de kleine zorgaanbieders. Via DOOR! wordt huisvesting ter beschikking gesteld aan mensen die tijdelijk begeleiding nodig hebben bij het wonen. Het huurcontract staat dan in eerste instantie op naam van de instelling. Wanneer de periode van tijdelijke begeleiding - meestal één jaar - voorbij is, wordt het huurcontract in principe 'omgeklapt'. Dat wil zeggen dat het contract wordt omgezet naar een regulier huurcontract op naam van de Bijzondere Klant.

In 2018 verhuurden we 13 wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR! Hieronder vallen ook drie Housing First-kandidaten. Er zijn 13 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners.

Samenwerking Springplank040

Naast de reguliere verhuringen in het kader van DOOR! zijn wij in 2016 in de vorm van een pilot een samenwerking aangegaan met Springplank040 en WIJ Eindhoven. Naar aanleiding van deze pilot hebben wij in 2017 de samenwerking met Springplank040 geïntensiveerd. Met deze samenwerking (SBK040) bieden wij een integraal aanbod op het gebied van wonen en werken/participatie. SBK040 is bedoeld voor personen afkomstig uit het stedelijk gebied Eindhoven, bij voorkeur Eindhoven zelf, die (dreigend) dak- en thuisloos zijn, enige vorm van woonbegeleiding nodig hebben en per direct aan de slag willen/zijn in een werk- leertraject. In het kader van SBK040 verhuurden we 15 wooneenheden in 2018. In 2018 is de ketensamenwerking met Springplank 040 verder vormgegeven. Samen met ketenpartners zoals Startfoundation en Randstad krijgen Trudo huurders een preferente positie om te participeren. Deze pilot wordt in 2019 verder doorgezet.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 170 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 2018 heeft Sint Trudo 18 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 18 statushouders heeft Sint Trudo 15 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 5 gevallen, was dat er niet tijdig een passende woning beschikbaar was. Voor de huisvesting van statushouders (huurcontract op naam) had Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 155 wooneenheden in beheer.

Ter 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 waren er in 2018 10 mentoren actief die in totaal 15 statushouders hebben begeleid.

Wooneenheden individueel op naam

Behalve aan of via de genoemde instellingen en aan DOOR! verhuren we ook wooneenheden rechtstreeks aan individuele Bijzondere Klanten. Te denken valt aan bijzondere woonvormen, waarbij de bewoners direct huren, aan herhuisvesting en aan panden die vanuit de Trudowinkel werden overgedragen aan Bijzondere Klanten. Eind 2018 had het team Bijzondere Klanten 50 van dergelijke eenheden in beheer, waarvan zes nieuw verhuringen in 2018.

Uitstroom Bijzondere Klanten naar reguliere verhuur

Wanneer de bewoners geen begeleiding meer nodig hebben dan stroomt men uit naar de reguliere huur. In 2018 zijn er geen bewoners uitgestroomd. In 2018 zijn de criteria voor uitstroom van Bijzondere Klanten herzien, zodat in 2019 de uitstroom weer in gang gezet wordt.

Totaal aantal wooneenheden

In totaal had ons team Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 673 eenheden in beheer.

7. De organisatie

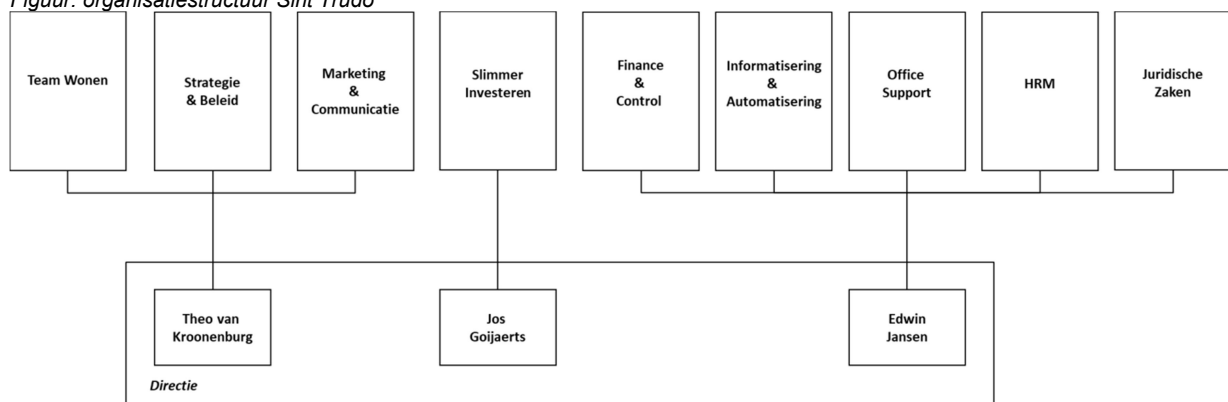
7.1 De toegelaten instelling

7.1.1 Organisatiestructuur

Sint Trudo is een dynamische, flexibele organisatie die zich zo nodig aanpast aan veranderende omstandigheden, zowel intern als extern. Sint Trudo kent een platte organisatie. De directie bestaat uit drie directeur-bestuurders, die elk verantwoordelijk zijn voor een aantal teams (zie onderstaande figuur). De teams vallen rechtstreeks onder de directie. Er is geen sprake van een managementlaag tussen directie en de teams. Elk team, met uitzondering van de éénpitters JZ en HRM, heeft een teamcoördinator.

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2018 zien.

Figuur: organisatiestructuur Sint Trudo



7.1.2 Personeel

Personeelsformatie

Per 31 december 2018 bestaat de vaste formatie van Sint Trudo uit 48 fte. De verhouding man : vrouw onder de medewerkers is 38%:62%. De gemiddelde leeftijd is 45 jaar. 10% van de medewerkers is twintiger, 29% is dertiger, 27% is veertiger, 29% is vijftiger en 6% is zestiger.

Ondernemingsraad

Er hebben zich in 2018 geen wijzigingen in de samenstelling van de OR voorgedaan. De OR bestaat nog altijd uit de drie personen die per 1 oktober 2016 zijn aangesteld. De directie is in 2018 richting de OR door 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 2018 is de Klachtencommissie in totaal veertien maal aangeschreven met een klacht over het handelen of nalaten van Sint Trudo. In twaalf 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 en Sint Trudo heeft hier opvolging aan gegeven. Twee klachten zijn ontvankelijk

verklaard. Bij een klacht heeft geen hoorzitting plaatsgevonden omdat de klager geen gehoor heeft gegeven aan de oproep. Een andere klacht is ontvankelijk verklaard en er heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Klachtencommissie heeft de klacht niet gegrond verklaard.

7.1.4 Sponsoring

Sint Trudo heeft in 2018 geen activiteiten gesponsord.

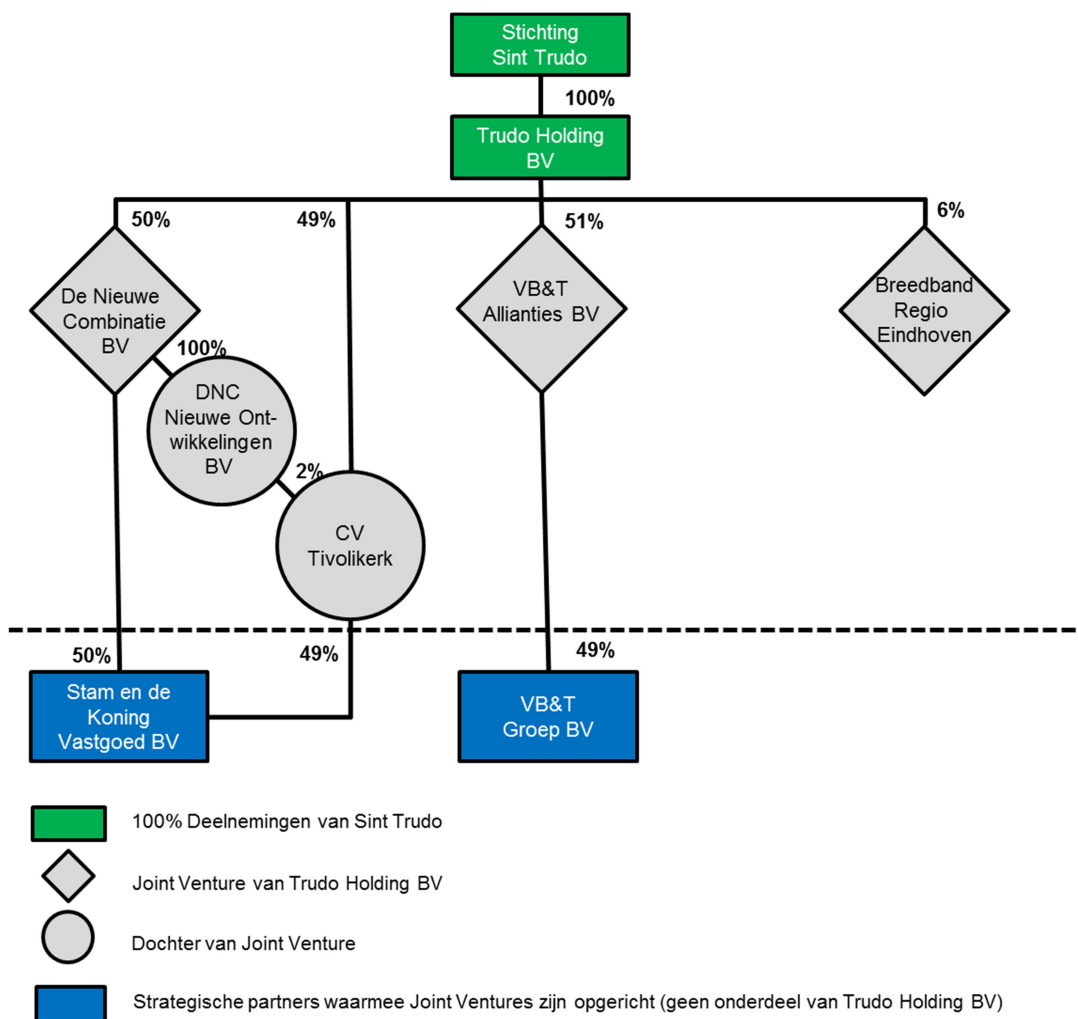
7.2 Verbindingen

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 2018 bij de directeur-bestuurders van Stichting Sint Trudo, drs. T.A.G. van Kroonenburg MMO, E.J.P. Jansen Msc QC en ir. J.J.M. Goijaerts MM. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Sint Trudo.

7.2.1 Organisatiestructuur

Per 31 december 2018 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



7.2.2 Trudo Holding BV

Het boekjaar 2018 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 21,5 miljoen positief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2018
DNC BV / CV Tivolikerk	-18.317
VB&T Allianties BV	265.093
Trudo Holding BV	21.246.744
Totaal resultaat deelneming	21.493.520

De Nieuwe Combinatie BV/ CV Tivolikerk

De Nieuwe Combinatie BV (DNC) is in 2018 niet actief geweest. De aandelen in De Nieuwe Combinatie BV zullen worden verkocht. Het economische eigendom is reeds in 2016 overgedragen aan mede-aandeelhouder Stam & De Koning.

Voor het te ontwikkelen project Tivolikerk is in 2010 een afzonderlijke rechtspersoon in de vorm van een Commanditair Vennootschap (CV) opgericht: CV Tivolikerk. De honderd procent dochteronderneming De Nieuwe Combinatie Nieuwe Ontwikkelingen BV treedt in de CV op als behorend vennoot (2 procent). Trudo Holding BV en Stam & De Koning Vastgoed ontwikkeling hebben beide een belang van 49 procent. In 2015 en 2016 (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 hypotheek. Het VvE-beheer verleent diensten en verricht werkzaamheden rondom het beheer van Verenigingen van Eigenaars.

VB&T Allianties BV heeft in 2018 een positief resultaat gerealiseerd van € 557.012. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 265.093.

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.

Trudo Holding BV heeft in 2018 een resultaat gerealiseerd van € 21.493.520.

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. Waar niet anders vermeld zijn de weergegeven cijfers en ratio's gebaseerd op de waardering volgens de jaarrekening, te weten waardering van het exploitatiebezit tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat (MVS).

Kengetallen geconsolideerd	2018	2017
Resultaat	111,4 miljoen positief	55,8 miljoen positief
Bedrijfsopbrengsten	33,1 miljoen	33,2 miljoen
Eigen vermogen	593,9 miljoen	482,5 miljoen
Balanstotaal	1,3 miljard	1,1 miljard
Balanstotaal exclusief VoV	842 miljoen	686 miljoen
Solvabiliteit	46 procent	44 procent
Solvabiliteit exclusief VoV	71 procent	70 procent
Loan to value	30 procent	32 procent
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	21 procent	24 procent
Interest Coverage Ratio	2,3	2,1
Aantal verhuureenheden	7.069 eenheden	6.927 eenheden
Aantal woningen VoV	3.606 eenheden	3.546 eenheden

7.3.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans activa	2018	2017
Goodwill	5.032	6.709
DAEB vastgoed in exploitatie	607.714.467	498.059.203
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	119.813.180	105.039.002
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.089.067	25.360.075
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	681.127	821.580
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	456.869.123	416.881.667
Voorraad teruggekochte woningen	5.941.002	6.301.296
Totaal vastgoed	1.209.112.998	1.052.469.532
Financiële vaste activa	13.322.362	252.051
Overige voorraden	1.125.961	941.750
Vorderingen	2.313.381	2.689.751
Liquide middelen	65.822.439	44.161.384
Totaal	1.291.697.141	1.100.514.468

Balans passiva	2018	2017
Eigen vermogen	593.861.204	482.492.836
Voorzieningen	16.750.335	5.288.843
Langlopende schulden	213.574.985	181.594.426
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	449.904.584	414.775.092
Kortlopende schulden	17.606.033	16.363.271
Totaal	1.291.697.141	1.100.514.468

De belangrijkste posten worden hierna toegelicht.

De debetzijde

Aan de debetzijde van de balans staat de waarde van het DAEB-vastgoed, het niet-DAEB vastgoed, het vastgoed in ontwikkeling, de (on)roerende zaken t.d.v. de exploitatie en de voorraad VoV. Bij elkaar opgeteld is dat tezamen ca. € 1.209 miljoen. Elk onderdeel heeft zijn eigen waarderingsmethodiek.

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

Vastgoed	Omschrijving	Waarderingsmethode	Toelichting	Waarde €
Goodwill	Goodwill	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	5.032
DAEB vastgoed in exploitatie	Sociale huurwoningen	Marktwaarde in verhuurde staat	Taxatiewaarde	607.714.467
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Bedrijfsruimtes, dure huurwoningen	Marktwaarde in verhuurde staat	Taxatiewaarde	119.813.180
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Projecten in ontwikkeling	Historische kosten	Werkelijke kosten minus afwaardering	18.089.067
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	Vastgoed voor eigen gebruik	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	681.127
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Reeds verkochte slimmer kopen woningen (VoV)	Marktwaarde inclusief korting	Geïndexeerde verkoopprijs	456.869.123
Voorraad teruggekochte woningen	Teruggekochte slimmer kopen woningen (VoV)	Terugkoopwaarde	Taxatiewaarde	5.941.002
Totaal				1.209.112.998

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.047 miljoen ultimo 2018 ten opzichte van € 727,5 miljoen in de balanswaardering (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie).

De creditzijde

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

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van € 594 miljoen van Sint Trudo bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele marktwaarde (in verhuurde staat). In de gevallen dat de actuele marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die mogelijk in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Deze ongerealiseerde winst echter zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Sint Trudo. Immers, de markthuur ligt stelselmatig hoger dan de werkelijke huur.

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

De beleidswaarde, die hierna nog verder uitgebreid aan de orde komt en wederom een nieuwe waarderingsmethodiek is welke in 2018 is geïntroduceerd door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), geeft een waardering die vanaf 2018 meer aansluiting zou moeten geven bij de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporatie-sector. Echter, hier lijkt niets minder waar. Sint Trudo is van mening dat haar bezit door de beleidswaarde-methodiek ten onrechte te laag wordt gewaardeerd.

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

- De actuele marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid; in de beleidswaarde-methodiek geldt een 100% door-exploiteerscenario. Bij Sint Trudo worden een beperkt aantal woningen per jaar verkocht en er zijn diverse woningen aangemerkt als toekomstige verkoopvijver. De waardering naar Trudo-maatstaven ligt derhalve tussen beide voorgeschreven methodieken in. Wanneer de actuele marktwaarde herrekend wordt tegen een door-exploiteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel, zoals de beleidswaardberekening ook laat zien;
- In het door-exploiteerscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In deze grotendeels gefingerde werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuur ligt lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuur als zijnde de markthuur dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen.

Na deze correcties wordt er gesproken over een (beleidswaarde-)waardering van het vastgoed en het eigen vermogen die meer recht zou doen aan de juistheid van de waardering van het corporatie-bezit. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 50% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde. We hebben het hier dan over enkele honderden miljoenen euro's verschil.

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

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

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

Vermeldenswaard is dat de VoV-voorraad (Slimmer Kopen®) van 3.606 woningen een stille reserve met zich meebrengt. Immers, de waardering van dit 'bezit' geschiedt tegen de verkoopprijs minus de verleende korting. Deze korting zal in de toekomst altijd dienen te worden terugbetaald aan Sint Trudo en bedraagt ultimo 2018 circa **173 miljoen** euro. Evenwel mag deze post vanwege verslaggevingsvoorschriften niet meegenomen worden in de bepaling van het eigen vermogen. Vandaar dat dit als stille reserve wordt aangemerkt.

Indicatieve bestedingsruimte.

De minister heeft ook in 2018 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw, bij verbeteringen en bij huurmatiging. In de komende jaren zal Sint Trudo verder invulling blijven geven aan haar investeringsprogramma

waarbij ca. 436 miljoen geïnvesteerd zal worden in nieuwbouw. Daarbij streeft Sint Trudo naar een maximale inzet van de haar toevertrouwde middelen. De indicatieve bestedingsruimte voor Sint Trudo is derhalve wederom op nihil gesteld.

Vreemd vermogen

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Sint Trudo bedroeg € 231 miljoen. € 221,6 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 2,3%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is € 31.350

Voorzieningen

De volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 16,7 miljoen. Dit bedrag is gereserveerd voor het verlieslatende deel van aangegane verplichtingen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen.

'Terugkoopverplichting' woningen verkoop onder voorwaarden

Deze post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen® verkocht zijn. Die post bedraagt ultimo 2018 € 449,9 miljoen.

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

7.3.3 Resultatenrekening

	2018	2017
Resultaat kernactiviteiten	4.246.624	3.528.037
Resultaat verkoop	2.172.152	353.259
Waardemutatie DAEB vastgoed	88.642.436	46.724.825
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	25.258.459	9.168.702
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	8.504.046	7.398.391
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-30.005.402	-10.916.196
Resultaat deelnemingen en belastingen	12.587.451	-480.975
Resultaat	111.405.766	55.776.043

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 4,2 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 37,1 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 27,0 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 5,9 miljoen).

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

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

Boekhoudkundig resultaat Verkoop

Het resultaat uit verkoop is uiteraard de resultante van opbrengsten en kosten. Als gevolg van accountancy spelregels lopen sinds 2011 zowel de kosten als de opbrengsten van de marktconforme verkopen via de winst- en verliesrekening, maar van Slimmer Kopen® alleen de kosten⁹. De opbrengsten van Slimmer Kopen® lopen via de balans als mutatie in het eigen vermogen. Het gevolg is dat, ondanks het feit dat Sint Trudo in 2018 met maar liefst 585 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op slechts € 2,2 miljoen uitkwam.

In 2018 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 21,4 miljoen verantwoord. Hierop worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 1,5 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 2018 is het vastgoed van Sint Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2017 van het DAEB vastgoed, niet DAEB vastgoed, Slimmer Kopen® en projecten in ontwikkeling worden meegenomen in de bepaling van het resultaat.

Waardemutatie DAEB vastgoed

De eerste waardemutatie is de verandering van de waarde van het 'DAEB vastgoed'. De marktwaarde van het DAEB vastgoed is € 88,6 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie niet-DAEB vastgoed

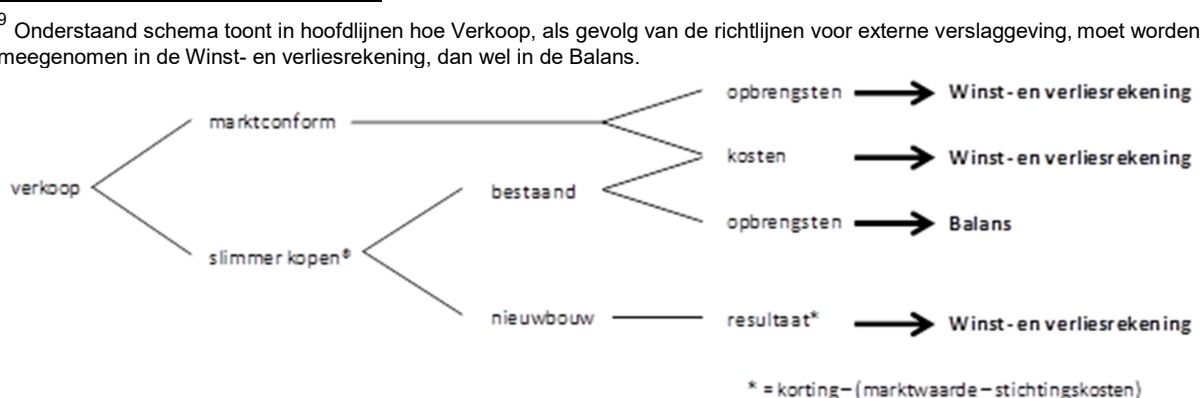
De tweede waardeverandering die verwerkt wordt in het resultaat is de waardemutatie van het niet-DAEB vastgoed. De marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed is € 25,2 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie Slimmer Kopen® (verkoop onder voorwaarden)

Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de verkoopprijs minus de verstrekte korting opgenomen en jaarlijks geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant. Aan de creditzijde wordt de 'terugkoopverplichting' opgenomen. Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd. De mutatie in de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit gecorrigeerd met de waardemutatie van de 'terugkoopverplichting' levert over 2018 een saldo op van ca. € 5 miljoen positief. Daarnaast ontstaat er een positief resultaat doordat de verkoopprijs van de verkopen uit bestaand bezit inclusief korting hoger was dan de marktwaarde. Dit resultaat in een aanvullend resultaat van ca. € 3,5 miljoen positief.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2018 € 30 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 € 26 miljoen;
- de investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2018 bedraagt deze post ca. € 7,1 miljoen;
- tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2018 ca. € 3,1 miljoen hoger dan in voorgaande jaren was ingeschat.

Belastinglatenties

In het boekjaar 2018 heeft Trudo een tweetal belastinglatenties gevormd van in totaal circa € 13 miljoen om verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering te vormen.

Er is een actieve belastinglatentie gevormd voor de verkoopvijver van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast is een actieve belastinglatentie gevormd voor de compensabele verliezen uit het verleden. Deze compensabele verliezen worden op de balans gewaardeerd wanneer zij binnen de wettelijke periode verrekend kunnen worden. Bij het bepalen van de compensabele verliezen is tevens rekening gehouden met het opwaarderingspotentieel wat op het vastgoed aanwezig is. Het vormen van deze latenties op de balans in het boekjaar 2018 is het gevolg van het herijken van de fiscale meerjarenstrategie gedurende het jaar 2018.

7.3.4 Financiële continuïteit

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

Waarborgen continuïteit

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

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

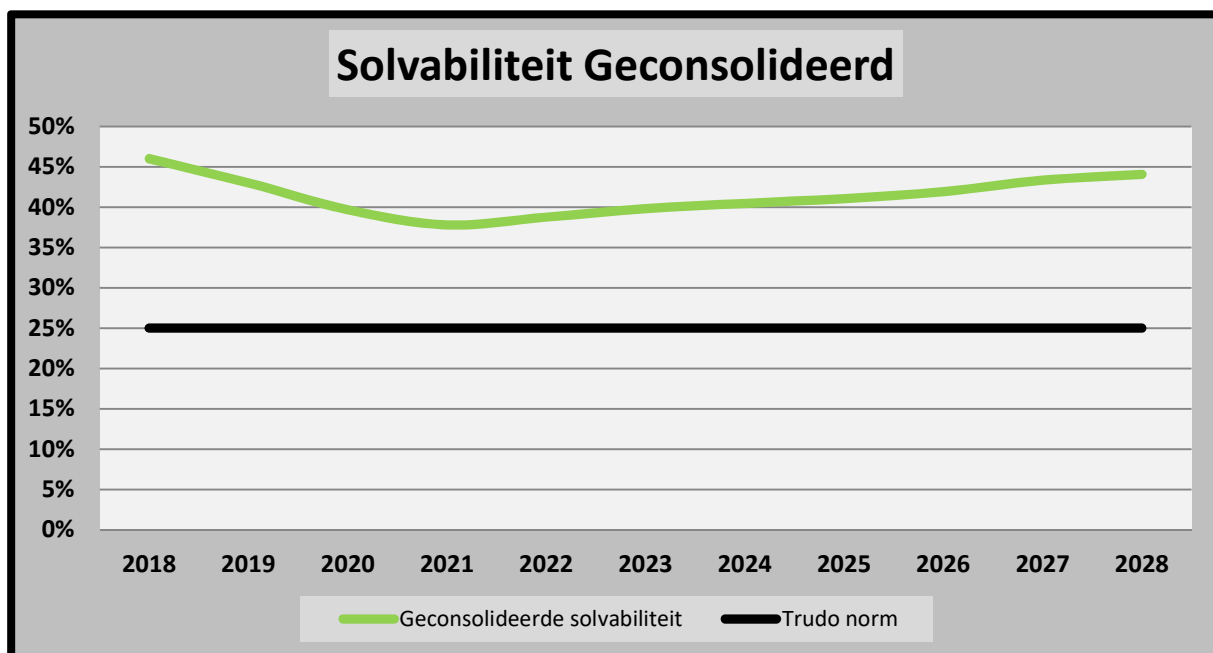
Investeringsvoorstellen worden getoetst aan bovenstaande normen. Het verloop van de kasstromen wordt gevolgd en maandelijks worden (meerjaren)prognoses geactualiseerd, zodat we tijdig kunnen bijsturen als de financiële continuïteit in gevaar dreigt te komen. Mogelijkheden om bij te sturen, zijn onder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

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

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

Solvabiliteit

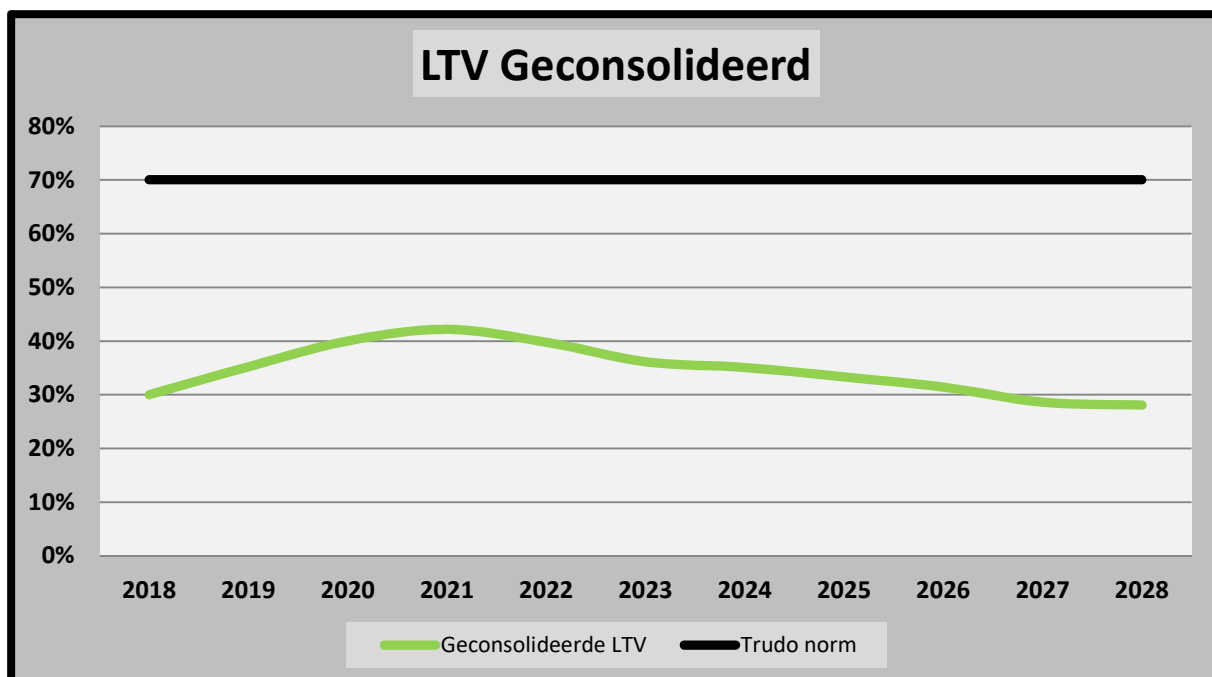
De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en totale vermogen. Intern heeft Sint Trudo een norm voor de solvabiliteit van 25 procent gesteld op basis van de actuele marktwaarde-methodiek. De norm die vanuit de sector in de beleidswaardemethodiek vanaf 2018 wordt gehanteerd bedraagt minimaal 20%. Ultimo 2018 bedraagt de solvabiliteit ruim 45% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2028, na een lichte daling in de jaren tot 2022, weer op ongeveer datzelfde niveau zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2018.



Loan to value

Dit kengetal geeft weer welk deel van vastgoedwaarde met extern vreemd vermogen is gefinancierd. De interne richtlijn aangaande het DAEB-bezit is dat maximaal 70% van de actuele marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op enig moment extern mag zijn gefinancierd. Ultimo 2018 komt de LTV uit op circa 30%.

Sint Trudo is van mening dat in een periode met een relatief hoog aandeel nieuwbouwinvesteringen in uitvoering niet enkel het vastgoed in exploitatie maar ook de vastgoedwaarde van de in ontwikkeling/ in aanbouw zijnde woningen meegenomen zou moeten worden in de berekening van dit kengetal. Immers, leningen dienen voorafgaand aan het uitvoering geven aan de vastgoedrealisatie aangetrokken te worden om ook de uitgaven tijdens de ontwikkeling en bouw van projecten te kunnen betalen. Zeker in perioden waarin sprake is van een groot aantal woningen in aanbouw in relatie tot het aantal woningen in exploitatie levert dit anders een te vertekend beeld op. Dit is bij Sint Trudo aan de orde. In dit geval bedraagt de LTV ultimo 2018 zelfs circa 21%.



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).

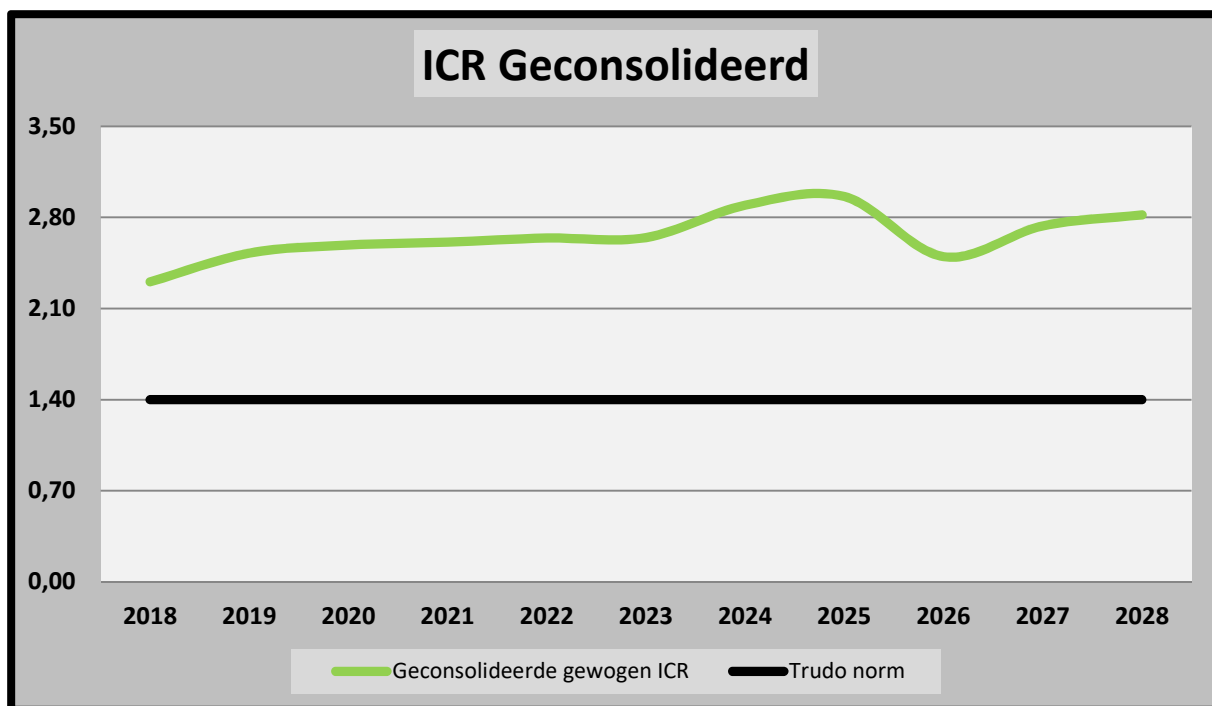
Derivaten

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

Treasurybeleid

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

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



Risicomanagement

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 gedurende 2018 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 15 jaren heeft Sint Trudo, ondanks de recessie en de malaise op de woningmarkt in de periode 2008-2015, de beoogde verkoopaantallen jaar op jaar kunnen realiseren. De verkoopsnelheid lag de afgelopen jaren ver boven het NVM-gemiddelde. In 2018 was de gemiddelde verkoop-duur van een woning van Sint Trudo Slimmer Kopen® met 33,6 dagen (2017: 35,5 dagen) iets hoger dan het NVM-gemiddelde voor vergelijkbare woningen in de regio van 25,5 dagen (2017: 34,5 dagen). Landelijk komt het NVM-gemiddelde in 2018 uit op 45 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 3.606 woningen met Slimmer Kopen® verkocht en er staat € 450 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 3.606 Slimmer Kopen woningen te regelen. Het realistische gehalte van deze veronderstelling is echter nihil.

In de balans is de term 'terugkoopverplichting' opgenomen, zoals gezegd om aansluiting te houden bij de richtlijnen van de (verplichte) externe verslaggevingsregels. Echter, er is geen sprake van een terugkoopverplichting voor stichting Sint Trudo bij Slimmer Kopen. De koper heeft een aanbiedingsplicht en Sint Trudo heeft een voorkeursrecht om al dan niet tot terugkoop over te gaan. Indien Stichting Sint Trudo niet overgaat tot terugkoop is er in het algemeen 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 nagenoeg alle 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 € 48.000 per woning). Hierdoor stijgt de solvabiliteit enorm.
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 balansverkorting genoemd en leidt tot een extra stijging van de solvabiliteit.

De realiteit is echter dat we nagenoeg alle woningen wel terugkopen en dat die gemiddeld weer binnen 33,6 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 risicomangement 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.
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 gehuisvest 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 risicospons uit te voeren.

Maandrapportages en bijbehorende risicoanalyses worden maandelijks door de programmamangers besproken met de betreffende projectleiders. Bekeken wordt welke acties noodzakelijk zijn. Bij besluitvorming per fase door het bestuur 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: "Ontwikkelrisico": 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: "Afzetrisico": projecten met een bouwplicht én waar we een afzetrisico lopen. Dat risico is het verschil tussen de stichtingskosten en de prijs waarvoor het vastgoed altijd verkocht kan worden. Als aanneme 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.

7.3.5 Beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Sint Trudo heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 124 miljoen gegroeid naar een waarde van € 727,5 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 20,6%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de actuele marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het

beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huur stijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Sint Trudo van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huur stijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Sint Trudo actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van Sint Trudo heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de actuele marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 302 miljoen. Het verschil tussen de actuele marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	727,5 miljoen
Afslagen:	
• Beschikbaarheid (doorexploteren)	119,1 miljoen
• Betaalbaarheid (huren)	97,1 miljoen
• Kwaliteit (onderhoud)	41,1 miljoen
• Beheer (beheerkosten)	44,7 miljoen
Subtotaal	302,0 miljoen
Beleidswaarde	425,5 miljoen

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 2018 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. Daarbij is aangesloten bij de modelreglementen zoals deze door Aedes zijn opgesteld. De reglementen zijn op de website van Sint Trudo gepubliceerd. Per 11 december 2018 zijn de statuten van Stichting Sint Trudo wederom gewijzigd als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet.

Reeds in 2017 was 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 2018 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitcode door medewerkers van Sint Trudo.

In de Integriteitscode wordt melding gemaakt van de Klokkenluiderregeling. In 2018 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenluiderregeling.

8.2 Het bestuur

8.2.1 Personalia

In 2018 heeft er binnen Sint Trudo een bestuurswisseling plaatsgevonden. Tot zijn terugtreden als gevolg van pensionering op 28 februari 2018 was er sprake van een eenhoofdig bestuur in de persoon van drs. Thom Aussems MRE MFE MMO. Op 1 maart 2018 zijn Edwin Jansen Msc. QC en ir. Jos Goijaerts MM gestart als bestuurders. Sinds de start van drs. Theo van Kroonenburg MMO op 15 juni 2018 als bestuurder, is het driehoofdige bestuur van Sint Trudo compleet. De heren Jansen en Goijaerts waren voor hun benoeming als bestuurder reeds werkzaam bij Sint Trudo. De heer van Kroonenburg is via een open wervings- en selectietraject, dat werd begeleid door een search bureau, geworven.

Tabel: Personalia bestuur op 31 december 2018

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

Opleiding

De heer van Kroonenburg heeft in 2018 4 PE-punten behaald (een opleiding ter waarde van 36 PE-punten is in januari 2019 afgerond). De heer Jansen heeft in 2018 15 PE-punten behaald. De heer van Goijaerts heeft in 2018 64 PE-punten behaald.

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

Werkwijze

De directie neemt besluiten tijdens de twee wekelijkse directievergadering. Over meer specifieke onderwerpen worden besluiten genomen cq worden besproken in het tweewekelijkse Strategisch Vastgoedoverleg (SVO) (met betrekking tot het vastgoedbeleid), het wekelijkse Strategisch Projectenoverleg (SPO) (met betrekking projecten in ontwikkeling of uitvoering) en het tweewekelijkse Control Groep Overleg (CGO) (met betrekking tot financiële en Governance vraagstukken). In deze overleggen sluiten specialisten uit de organisatie aan om de directie te adviseren ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen en gevraagde besluiten. Tijdens de directievergadering worden besluiten die zijn genomen tijdens het SVO, SPO of CGO bekrachtigd. Alle bestuursbesluiten worden gearchiveerd.

Integriteitbeleid

In 2018 hebben bestuur en directie toegezien op de naleving van de integriteitcode, zie pagina 44.

In 2018 vonden geen transacties van materiële betekenis plaats, waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van het bestuur.

8.2.3 Verantwoording bezoldiging

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

Bezoldiging bestuurders

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Sint Trudo in 2018.

	A.A.M Aussems	T.A.G van Kroonenburg	E.J.P. Jansen	J.J.M Goijaerts
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	15-6-2018	1-1-2018*	1-1-2018*
Einde functievervulling in 2018	28-2-2018	31-12-2018	31-12- 2018	31-12-2018
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 28.275	€ 74.112	€136.056	135.955
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 3.499	€ 11.366	€19.943	20.043
Totaal	€ 31.775	€ 85.478	€ 155.999	€ 155.999

* Het gehele jaar in dienst, echter pas vanaf 1-3-2018 als bestuurder, opgenomen is de beloning voor het gehele jaar.

8.3 De Raad van Commissarissen

8.3.1 Personalía

De Raad van Commissarissen bestaat uit ten minste vijf en ten hoogste negen personen Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. Op 31 december 2018 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

Naam:	Wim van Winden
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2018):	66
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 2018:	0
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5

Naam:	Prof. dr. Will Reijnders
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2018):	67
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 2018:	0
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5

Naam:	Ing. Merien ten Houten
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2018):	47
Functie binnen de RvC:	Lid RvC (namens de bewoners), Voorzitter Remuneratiecommissie.
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 2018:	0
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5

Naam:	Ir. Johan Dunnewijk
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2018):	66
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, vice-voorzitter Raad van toezicht Brabant Zorg, lid bestuur PvdA-afdeling Regio Eindhoven, lid raad van toezicht Severinusstichting Veldhoven.
Jaar van benoemen:	2015
Jaar van aftreden:	2019
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Volkshuisvesting
Behaalde PE punten in 2018:	0
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5

Naam:	Drs. Annemarie Moons
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2018):	53
Functie binnen de RvC:	Lid
Beroep:	Voorzitter college van bestuur Stichting Wellant College
Nevenfuncties:	Lid raad van toezicht Woonmeij (woningcorporatie Schijndel) Voorzitter kennisplatform Veehouderij en Humane Gezondheid Lid SER Brabant
Jaar van benoemen:	2018
Jaar van aftreden:	2022
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance
Behaalde PE punten in 2018:	6
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	2

Naam:	Mr. Marie Louise Filippini Msc
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2018):	61
Functie binnen de RvC:	Lid RvC
Beroep:	Zelfstandig ondernemer, adviseur bij Taco Mundo BV, raadsheer plaatsvervanger in het gerechtshof in Den Bosch.
Nevenfuncties:	Voorzitter van stichting De Buitenschool, Bestuurslid Wijkraad-Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad
Jaar van benoemen:	2018
Jaar van aftreden:	2022
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Juridisch
Behaalde PE punten in 2018:	0, (10 in januari 2019, cursus zat vol in 2018)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	2

Wijzigingen in 2018

Na een traject van werving en selectie, waarbij gebruik gemaakt is van een search bureau, zijn, met ingang van 1 augustus 2018, de dames Moons en Filippini benoemd als lid van de Raad van Commissarissen van Sint Trudo. Enerzijds ter invulling van de opengevallen positie na het terugtreden (einde 2^e termijn) van de heer Weggeman in oktober 2017 en anderzijds vooruitlopende op het terugtreden (einde 2^e termijn) van de heer Reijnders in februari 2019. Met ingang van 2019 wordt de heer Dunnewijk voorzitter van de auditcommissie.

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 46.

1. Behoudens het elders in de statuten bepaalde heeft de Raad van Commissarissen tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming. De Raad van Commissarissen staat het bestuur met raad terzijde. De Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties en is verplicht deze Governancecode na te leven.
2. De raad is bevoegd tot het nemen van maatregelen die voor de uitoefening van dat toezicht nodig zijn. De raad is niet gehouden over zijn handelingen verantwoording af te leggen aan het bestuur.
3. De Raad van Commissarissen is bevoegd zich om zich bij de uitvoering van zijn taken op kosten van de stichting te laten bijstaan door één of meer deskundigen.
4. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de Raad van Commissarissen zich naar het belang van de stichting en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. Leden van de raad vervullen hun taak zonder mandaat van degene door wie ze zijn voorgedragen en onafhankelijk van bij de onderneming betrokken deelbelangen.
5. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de voor de uitoefening van diens taak noodzakelijke gegevens.
6. De Raad van Commissarissen voert ten minste vier maal per jaar overleg met het bestuur. Het bestuur stelt ten minste een maal per jaar de Raad van Commissarissen schriftelijk op de hoogte van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de stichting.
7. Indien het bestuur - door welke oorzaak ook - komt te ontbreken, is de Raad van Commissarissen bevoegd om, met inachtneming van het daaromtrent in de Governancecode voor woningcorporaties bepaalde, één of meer personen, al dan niet uit zijn midden, aan te wijzen om de bestuurstaken waar te nemen totdat een nieuw bestuur is benoemd. De Raad van Commissarissen dient binnen drie maanden een nieuw bestuur te benoemen.
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 2018 werd er vijf keer vergaderd; alle keren samen met het bestuur. Voorafgaand aan elke vergadering met bestuur 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 45). Besluiten van de Raad van Commissarissen worden altijd gevraagd in combinatie met een document ter onderbouwing van de besluitvorming. Op de agenda van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen staan echter

niet uitsluitend zaken ter besluitvorming, maar veelal ook onderwerpen die ter bespreking of ter informatie worden voorgelegd.

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

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

Kerncommissies

Er waren in 2018 twee actieve kerncommissies: een selectie- en remuneratiecommissie, een auditcommissie. De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2018 uit de heer ten Houten (voorzitter) en de heer van Winden. Deze commissie buigt zich over de arbeidsvoorwaarden van het bestuur en beoordeelt het presteren van het bestuur. In 2018 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 bestond in 2018 uit de heer Reijnders (voorzitter) en de heer van Winden. Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverstopping, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De auditcommissie heeft in 2018 vier keer vergaderd. De belangrijke 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. Met ingang van 2019 zal de heer Dunnewijk de plaats van de heer Reijnders als voorzitter van de auditcommissie overnemen.

Inschakelen van derden

In 2018 (Boekjaar 2017) is de accountantscontrole voor de vierde en laatste maal uitgevoerd door Q-Concepts Accountancy B.V. voorafgaand aan elke voorjaarsvergadering van de Raad van Commissarissen worden in de Auditcommissie de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag in aanwezigheid van de accountant besproken. Vanaf 2019 (boekjaar 2018) is PricewaterhouseCoopers accountants N.V. 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 laatste zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

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

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 ¹⁰ en periodiciteit ¹¹	Externen ¹²
1. Portefeuillestrategie	2 (J4) 2015, 4 (J) 20 nov, 8 (J) 20 nov, 9 (K) 06 mrt en 22 mei en 25 sep en 20 nov	A,B,C,D,E

Risicobeheersing en/of risicomangement

Nota vastgoed 2019 is in november 2018 vastgesteld door de RvC. Daarin wordt de portefeuille strategie van Sint Trudo uiteengezet. Belangrijk onderdeel daarvan is hoe Sint Trudo invulling wil geven aan het omvangrijke investeringsprogramma van nog 1.283 resterende nieuwbouw woningen. Die woningen zullen voor het overgrote deel in groenstedelijk of hoogstedelijke woonmilieus worden gerealiseerd. De doorrekeningen in de nota vastgoed laten zien dat er geen twijfels zijn over de financiële haalbaarheid van de portefeuille strategie van Sint Trudo en dat deze niet tot onverantwoorde risico's leidt.

2. Vastgoedvoorraad

Tabel: Risico's vastgoedvoorraad

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹³ en periodiciteit ¹⁴	Externen ¹⁵
2. Omvang van de portefeuille	4 (J) 20 nov	A,C,D,E
3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille	4 (J) 20 nov	A,C,D,E
4. Geografische spreiding van de portefeuille	4 (J) 20 nov	A,C,D,E
5. Concentraties in type bezit	4 (J) 20 nov	A,C,D,E
6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad	5 2015, 4 (J) 20 nov	A,C,D,E,F
7. Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie	5 2015, 4 (J) 20 nov, 7 (J) 22 mei, 8 (J) 20 nov,	A,B,C,D,E,F

¹⁰ **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.

¹¹ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹² **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke 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.

¹³ **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.

¹⁴ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹⁵ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke 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.

	9 (K) 06 mrt en 22 mei en 25 sep en 20 nov, 11 (K) 22 mei en 25 sep en 22 nov	
8. Beheersing transitierisico's - investeringen	4 (J) 20 nov	A,C,D,E
9. Beheersing transitierisico's - verkopen	9 (K) 06 mrt en 22 mei en 25 sep en 20 nov, 11 (K) 22 mei en 25 sep en 20 nov	A,G
10. Huurstructuur en -strategie	1 (J4) 2015, 4 (J) 20 nov, 7 (J) 22 mei, 8 (J) 20 nov, 10 (J) 20 nov, 11 (K) 22 mei en 25 sep en 20 nov	A,B,C,D,E
11. Onderhoud	4 (J) 20 nov, 7 (J) 22 mei, 8 (J) 20 nov, 10 (J) 20 nov, 11 (K) 22 mei en 25 sep en 20 nov	A,B,C,D,E
12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen	4 (J) 20 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 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 80% 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 3.606 Slimmer Kopen®-woningen waar Sint Trudo bemoeienis mee heeft, bestaat het bezit van Sint Trudo uit 4.989 huurwoningen (waarvan 4.859 zelfstandig en 130 onzelfstandig), 572 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed en 1.509 parkeereenheden.

Sint Trudo heeft relatief lage huren. Het gemiddelde ligt op € 483,-. Sint Trudo heeft vooral relatief veel goedkope en betaalbare woningen (96% onder de tweede aftoppingsgrens en 91% onder de eerste aftoppingsgrens) en slechts heel weinig woningen in het bereikbare (3%) het middeldure (1%) 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 had relatief veel woningen met een laag energielabel. Sinds 2015 voert Sint Trudo het huidige verduurzamingsbeleid. Dat komt erop neer dat we sindsdien gekoppeld aan het planmatig onderhoud alle woningen met een energielabel D of lager (Energie Index $\geq 1,8$), die geen onderdeel zijn van VVE's, isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Samen met ons nieuwbouwprogramma, waarbij woningen met minimaal energielabel A worden toegevoegd, heeft dit ervoor gezorgd dat onze voorraad qua energieprestaties

inmiddels is verbeterd van gemiddeld energielabel D (Energie Index van 1,84) in 2016 naar gemiddeld energielabel C (Energie Index van 1,61) eind 2018.

Bij continuering van het vigerende beleid zal de voorraad van Sint Trudo eind 2020 gemiddeld label B hebben.

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

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

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

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

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 in 2015 een zeer fors investeringsprogramma geformuleerd waarvan tot en met 2018 reeds 350 woningen zijn gerealiseerd en er in de periode tot en met 2024 nog 1.283 gerealiseerd gaan worden.

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

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

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 ruim € 400 miljoen euro aangestuurd. De voortgang van het investeringsprogramma wordt zowel qua planning als qua liquiditeiten strak gemonitord. Aan de RvC wordt hier via voortgang jaarplan en de financiële kwartaalrapportages verslag uitgebracht.

De prognoses voor alle entiteiten laten de komende 10 jaar jaarlijks een positieve operationele kasstroom zien. Als gevolg van het zeer forse investeringsprogramma is de kasstroom uit (des)investeringen in de periode tot 2021 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 geïventariseerd. Daaruit blijkt dat voorgenomen vastgoedbeleid (inclusief investeringsprogramma) niet leidt tot onverantwoorde risico's. Het voornaamste risico dat we zien is de enorme stijging van de bouwkosten. Verder is er het risico dat 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 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.

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 (596 transacties met 4,0 fte in 2018), en leidt bovendien tot hoge bewonerstevredenheidscijfers. In 2018 werd de dienstverlening van de makelaars gemiddeld met een 8,4 gewaardeerd.

We hebben met Slimmer Kopen® een uiterst interessant product, voor met name doorstarters, dat hoog wordt gewaardeerd (8,4). 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 2018 op 34 dagen.

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

	2016			2017			2018		
	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%
Slimmer Kopen									
Eerste verkoop	142	132	93%	94	119	127%	142	101	71%
Wederverkoop	209	256	122%	224	250	112%	214	202	94%
Terugkoop	209	267	128%	224	265	118%	238	243	102%
Marktconforme verkoop	15	12	80%	10	24	240%	13	22	169%

3. Financiële sturing en beheersing

Tabel: Financiële sturing en beheersing

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁶ en periodiciteit ¹⁷	Externen ¹⁸
14. Renterisico	14 (X) 2017, 15 (J) 06 mrt	I
15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico	14 (X) 2017, 15 (J) 06 mrt	I
16. Liquiditeitsrisico	14 (X) 2017, 15 (J) 06 mrt	I
17. Risico's uit niet uit balans blijvend verplichtingen	12 (J) 22 mei	A,E

Risicobeheersing en/of risicomangement

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Sint Trudo bedroeg € 221,5 miljoen. € 221,5 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen. De gemiddelde rente bedraagt 2,30%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is circa € 31.350 (221,5 miljoen / 7.069 eenheden)

Sint Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

Tabel: gemiddelde gewogen rentekostenvoet

Gemiddeld gewogen rentekostenvoet	2016	2017	2018
Sint Trudo	3,26%	2,63%	2,30%

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 2023

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Type	Rentecoupon	Datum	Schuldrestant
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
109	BNG	11.400.000	Fixe	3,180%	15-12-2023	11.400.000
						38.900.000

In de komende vijf jaar zullen de jaarlijkse huuropbrengsten in de TI DAEB toenemen als gevolg van het investeringsprogramma en in totaal circa € 165 miljoen bedragen. De exploitatiekosten stijgen in deze periode mee als gevolg van hogere rentelasten en bedragen in de periode 2019-2023 naar verwachting circa € 127 miljoen. De operationele kasstroom bedraagt daarmee € 48 miljoen. De verkoop van huurwoningen zal in de periode 2019-2023 naar verwachting oplopen tot bijna € 39 miljoen per jaar. Door de grote investeringsopgave ontstaat er een financieringsbehoefte van € 182 miljoen per eind 2023 o.b.v. de begroting 2019. De cumulatieve aflossingen op de huidige leningenportefeuille in de periode tot eind 2023 bedragen circa € 80 miljoen.

Op basis van de begroting 2019 ontstaat er in de TI-Niet Daeb en Trudo Holding BV in de periode 2019-2023 geen financieringsbehoefte.

¹⁶ **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.

¹⁷ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

¹⁸ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke 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.

4. Governance

Tabel: Risico's Governance

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁹ en periodiciteit ²⁰	Externen ²¹
18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management	2 (J4) 2015, 17 (K) 0 6 mrt en 22 mei en 25 sep en 20 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) 20 nov, 2 (J4) 2015, 17 (X), 23 (X), 25 (J) 2017	A, E, K

Risicobeheersing en/of risicomangement

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

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

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.

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

¹⁹ **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.

²⁰ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

²¹ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke 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.

5. Corporatie “In Control”

Tabel: Risico's i.r.t. “In Control”

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ²² en periodiciteit ²³	Externen ²⁴
21. Risicomanagement in het algemeen	4 (J) 20 nov	A,C,D,E
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties	10 (J) 20 nov, 11 (K) 22 mei en 25 sep en 20 nov, 12 (J) 22 mei	A, E
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's	14 (X) 2017, 15 (J) 06 mrt	I
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden	13 (J) 20 nov	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 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
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	3.528.037
2018	3.839.000	4.246.625

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.

²² **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.

²³ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

²⁴ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke 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 2018

In het onderstaande overzicht staan de documenten die in 2018 ter besluitvorming, informatie of bespreking aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd.

Tabel: Onderwerpen vergaderingen Raad van Commissarissen in 2018

Datum	Document / Onderwerp	Ter
06 feb	Kennismaken en benoeming nieuwe bestuurder	Besluitvorming
06 mrt	Oordeel AW staatssteun- en passendheidsnorm Goedkeuring AW addendum reglement financieel beleid en beheer Correspondentie met AW ten aanzien van huurkorting Beoordeling WSW scheiding DAEB en niet-DAEB Overzicht borgingsplafond en borgbaarheid WSW Vervolgbrief aanpassing volmacht WSW Risicobeoordeling WSW Prestatieafspraken met gemeente 2018 Duurzaamheidsmanifest corporaties en gemeente Evaluatie jaarplan 2017 Huurbeleid 2018 Complexen in verkoop / omzetting Slimmer Kopen® Procedure werving RvC leden Treasury Jaarplan 2018 Projecten Uitvoeringsbesluit Trudotoren (toren K) Afrekening Skaeve Huse. Zelfevaluatie RvC Stand van zaken nieuwe bestuur Inhoudelijke aandachtspunten nieuwe bestuur OR advies mbt nieuwe bestuurder Stand van zaken nieuwe commissaris	Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking
22 mei	Integrale oordeelsbrief 2017 / 2018 Aw Voortgang Jaarplan 2018 na 1 ^e kwartaal Overzicht meldingen integriteit Bestuursverslag 2017 Stichting Sint Trudo (vhv-verslag + jaarrekening) Bestuursverslag 2017 Trudo Holding BV(Jaarrekening) Onafhankelijke accountantsverslag 2017 Q-concepts 1 ^e Kwartaalrapportage 2018 Jaarverslag Klachtencommissie 2017 Benaming nieuwe commissarissen Visitatie 2018. Bod op woonvisie gemeente 2019-2023 Diverse formele besluiten (<i>recht v overpad Catherinastraat, verkoop perceel Lassustraat, opstalrecht Anton. Gerard & Klokgewbouw</i>) Uitvoeringsbesluit Haasje Over Uitvoeringsbesluit Vredeoord Uitvoeringsbesluit Celsius Snellius Uitvoeringsbesluit Verheven Huisjes Besluit Verkoop grond voor koopwoningen Kruidenbuurt Vorbereidingsbesluit Maria van Bourgondië Stand van zaken organisatieontwikkeling	Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking
25 sep	Ingekomen stukken Correspondentie met AW Brief AW Statutenwijziging Veegwet Wonen Brief Verticaal toezicht AW-WSW Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (Voortgang Jaarplan 2018 na 2 ^e kwartaal 2 ^e financiële Kwartaalrapportage 2018 Toezichts- en Toetsingskader 2018 Reservecommissaris Wijziging Statuten Stichting Sint Trudo Update Business Risks Sint Trudo Resultaten enquête borging integriteit bij opdrachtverstrekking	Info Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking

Bijlage 1: Definities risico's

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

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

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

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

5. Concentraties in type bezit: Het risico dat de operationele kasstromen van een corporatie kwetsbaar zijn als gevolg van de eenzijdigheid van het type bezit in de portefeuille (woningvoorraad). Bij een eenzijdige samenstelling van het bezit is de corporatie kwetsbaar voor ontwikkelingen in de vraag naar het betreffende type woningen (risico veranderende marktvrage), overheidsmaatregelen (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 geprognosticeerd (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 marktprijrisico's m.b.t. financiële producten en diensten, zoals koersrisico's op effecten, etc. (excl. liquiditeitsrisico's). Het WSW gaat er overigens van uit dat een corporatie dergelijke risico's in principe niet loopt c.q. vermijdt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Jaarrekening

9. Jaarrekening 2018

Stichting Sint Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

Kvk: 17024183

1. Geconsolideerde balans per 31 december over 2018
2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018
4. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018
5. Enkelvoudige balans per 31 december over 2018
6. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018
7. Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018
8. Overige gegevens

9.1 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2018

Sint Trudo, Eindhoven (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2018 in Euro's	31-12-2017 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Goodwill	5.032	6.709
Totaal immateriële vaste activa	5.032	6.709
MATERIELE VASTE ACTIVA		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	681.127	821.580
Totaal materiële vaste activa	681.127	821.580
VASTGOEDBELEGGINGEN		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	607.714.467	498.059.203
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	119.813.180	105.039.002
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	456.869.123	416.881.667
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.089.067	25.360.075
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.202.485.837	1.045.339.947
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
7. Andere deelnemingen	250.735	252.051
8. Latente belastingvorderingen	13.070.377	0
9. Leningen U/G	1.250	0
Totaal financiële vaste activa	13.322.362	252.051
Totaal vaste activa	1.216.494.358	1.046.420.287
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
10. Voorraad teruggekochte woningen	5.941.002	6.301.296
11. Overige voorraden	1.125.961	941.750
Totaal voorraden	7.066.963	7.243.046
Vorderingen		
12. Huurdebiteuren	340.896	397.720
13. Overige debiteuren	330.587	427.428
14. Overlopende activa	1.641.898	1.864.603
Totaal vorderingen	2.313.381	2.689.751
15. Liquide middelen	65.822.439	44.161.384
Totaal vlottende activa	75.202.783	54.094.181
TOTAAL ACTIVA	1.291.697.141	1.100.514.468

Geconsolideerde balans per 31 december 2018

Sint Trudo, Eindhoven (voor voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2018	31-12-2017
	in Euro's	in Euro's
GROEPSVERMOGEN		
16. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	593.755.980	482.350.214
17. Aandeel van derden in het groepsvermogen	105.224	142.623
Totaal groepsvermogen	593.861.204	482.492.836
VOORZIENINGEN		
18. Voorziening onrendabele investeringen	16.750.335	5.288.843
	16.750.335	5.288.843
LANGLOPENDE SCHULDEN		
19. Leningen kredietinstellingen	213.574.985	181.594.426
20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	449.904.584	414.775.092
Totaal langlopende schulden	663.479.569	596.369.518
KORTLOPENDE SCHULDEN		
21. Schulden aan kredietinstellingen	8.019.441	10.513.054
22. Schulden aan leveranciers	314.953	505.329
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.941.220	1.543.394
24. Overlopende passiva	7.330.419	3.801.494
Totaal kortlopende schulden	17.606.033	16.363.271
TOTAAL PASSIVA	1.291.697.141	1.100.514.468

9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018

Sint Trudo, Eindhoven

	2018 in euro's	2017 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	33.069.390	33.197.598
Opbrengsten servicecontracten	2.264.516	2.558.841
Lasten servicecontracten	-2.264.516	-2.558.841
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.974.748	-2.343.504
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.622.154	-10.286.318
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.561.048	-7.890.181
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.911.440	12.677.595
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.408.119	7.264.021
Toegerekende organisatiekosten	-1.505.691	-1.310.295
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.730.276	-5.601.843
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.172.152	351.883
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.977.029	-10.916.196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	113.900.895	55.893.527
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	8.504.046	7.398.391
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-28.373	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	92.399.539	52.375.722
Opbrengst overige activiteiten	1.780.213	1.500.527
Kosten overige activiteiten	-1.748.575	-1.770.804
Netto resultaat overige activiteiten	31.638	-270.277
Overige organisatiekosten	-2.981.333	-3.190.767
Leefbaarheid	-844.880	-518.606
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	325
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.994	8.499
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.875.235	-5.177.357
Saldo financiële baten en lasten	-5.870.241	-5.168.533
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	98.818.315	56.257.018
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-275.411	-284.493
Belastingen resultaat deelnemingen	12.897.687 -34.825	-179.345 -17.137
RESULTAAT NA BELASTINGEN	111.405.766	55.776.043

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

Sint Trudo, Eindhoven

	2018 € x 1.000	2017 € x 1.000
OPERATIONELE KASSTROOM		
Ontvangsten:		
Huren	33.929	33.481
Vergoedingen	2.267	2.702
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1.515	1.500
Ontvangen interest	4	12
Saldo ingaande kasstromen	37.715	37.696
Uitgaven:		
Erfpacht	454	439
Betalingen aan werknemers	2.999	3.526
Onderhoudsuitgaven	9.062	9.235
Overige Bedrijfsuitgaven	10.807	10.856
Betaalde interest	5.613	4.354
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	177	0
Verhuurdersheffing	2.773	3.976
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	800	480
Vennootschapsbelasting	173	179
Totaal uitgaande kasstromen	32.858	33.045
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.857	4.651
	2018	2017
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	31.215	20.993
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	27.777	28.739
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	
Verkoopontvangsten grond	0	20
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1.305	-1.454
Totaal ingaande kasstroom MVA	57.687	48.299
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	35.408	32.245
Verbeteruitgaven	2.770	4.002
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	1.513	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	30.158	29.192
Sloopuitgaven		
Investerings overig	207	5.996
Totaal MVA uitgaande kasstroom	70.056	71.435
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.369	-23.136
FVA		
Ontvangsten verbindingen		3
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen	- 17	
Uitgaven overig	-297	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-314	3
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-12.683	-23.133

	2018	2017
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	60.000
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	10.513	9.032
Aflossing ongeborgde leningen		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	29.487	50.968

Mutatie liquide middelen	21.661	32.487
Liquide middelen per 1 januari	44.161	11.674
Liquide middelen per 31 december	65.822	44.161

9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018

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.

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Continuïteitsveronderstelling en beleidswijzigingen

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Waardering vastgoedbeleggingen:

In het kader van de bepaling van de actuele marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in de paragraaf waarderingsmethode in de grondslagen van de vastgoedbeleggingen.

In het boekjaar 2018 heeft Trudo besloten om, in tegenstelling tot het boekjaar 2017, de actuele marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie voor de woningen te berekenen volgens de basis-versie van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde in Verhuurde Staat. Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2018 bedraagt € 14.858.801 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

DAEB	(Effect van full naar basis)	11.822.507
Niet-DAEB	(Effect van full naar basis)	1.456.466
Holding	(Effect van full naar basis)	<u>1.579.828 +</u>
Totaal		14.858.801

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 schattingswijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen. De cijfers voor 2017 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2018 mogelijk te maken.

Gebruik van schattingen

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

Grondslagen voor consolidatie

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

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

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

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

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

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

Groepsverhoudingen

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

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

Daarnaast is er een belang in C.V. 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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB

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

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

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

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

9.4.1 Balanswaardering: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Trudo waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De 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).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek Modelmatig Waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

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

Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen 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.

Waardering basisversie

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

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

Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woonegelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW en zorgseenheid (extramuraal)	€ 591 - € 1.044	(2017: € 836)
MGW	€ 626 - € 1.091	(2017: € 858)
Studenteneenheid	€ 380 - € 577	(2017: € 385)

Mutatieonderhoud per vhe:

EGW en zorgseenheid (extramuraal)	€ 883	(2017: € 836)
MGW	€ 663	(2017: € 628)
Studenteneenheid	€ 199	(2017: € 222)

Beheerkosten per vhe:

EGW en zorgseenheid (extramuraal)	€ 436	(2017: € 427)
MGW	€ 428	(2017: € 420)
Studenteneenheid	€ 403	(2017: € 397)

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	(2017: 0,10%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2017: 0,13%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,6 %	(2017: 0,54%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2017: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,64%	(2017: 9,55%)
Mutatiekans bij uitponden	9,64%	(2017: 9,55%)
Mutatieleegstand DAEB	0-3 maanden	(2017: 0-3 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	0-3 maanden	(2017: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,63%	(2017: 1,60%)
Disconteringsvoet:	6,74%	(2017: 7,60%)

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,40	(2017: € 5,10)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 6,55	(2017: € 5,10)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9	(2017: € 10,20)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 10,80	(2017: € 10,20)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2017: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2017: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24 %	(2017: 0,22%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	(2017: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,97%	(2017: 8,94%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,60	(2017: € 8,15)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,80	(2017: € 10,20)
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	(2017: 2,5%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,24%	(2017: 0,24%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2017: 0,13%)
Disconteringsvoet:	7,06%	(2017: 8,63%)

Waardering full versie

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

Sint Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Sint Trudo de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Sint Trudo opereert.

Markthuur

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

Holding: € 4 - € 222 / m2 / per maand

TI: € 8 - € 182 / m2/ per maand

Exit Yield

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

Holding: 8% - 12,9%

TI: 7,25% - 12,32%

Leegwaardestijging

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor het parkeren. Taxateur acht een inschatting van de leegwaarde per complex, op basis van referentietransacties, beter passend. De ontwikkeling van leegwaarden is generiek toegepast.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Holding: 6,71% - 10,25%

TI: 6% - 9,5%

Mutatieleegstand

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Trudo. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen. In het geval van Trudo betekent dit dat het actieve verkoopbeleid niet ingerekend kan worden in de beleidswaarde.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) gebaseerd op de meerjaren (onderhouds) begroting. Trudo hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

Trudo TI-DAEB:	€ 1.711
Trudo TI-Niet-DAEB:	€ 1.505
Trudo Holding (Niet-DAEB)	€ 793

4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Trudo hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

Trudo TI-DAEB:	€ 1.112
Trudo TI-Niet-DAEB:	€ 1.056
Trudo Holding (Niet-DAEB)	€ 1.181

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuittgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting Sint Trudo heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur van 83 % van de maximaal redelijke huur.	€ 643
Onderhoudsnorm	€ 1.664
Beheerlasten	€ 1.115
Verhuurderheffing	€ 946
Discontovoet	6,35%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoed in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Sint Trudo heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

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

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

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.

Latente belastingvorderingen

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

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

Leningen U/G

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden: Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Vorderingen en effecten

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

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

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

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

Pensioenen

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

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

SCHULDEN

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

LEASING

Operational leasing

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

9.4.3 Waardering winst- en verliesrekening

Algemeen

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

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

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

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

Opbrengstverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

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

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekeningen 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 goodwill en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de kostenverdeelstaat.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

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

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

Aandeel in het resultaat van deelnemingen

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

9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1. Goodwill

	31-12-2018	31-12-2017
Betaalde goodwill	6.709	8.386
Af: Cumulatieve afschrijving	-1.677	-1.677
Totaal immateriële vaste activa	5.032	6.709

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2018	31-12-2017
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	681.127	821.580
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	681.127	821.580

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

Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Huisvesting	ICT	Bedrijfsauto's	Totaal
Stand per 31 december 2017				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	103.140	2.683.361	77.433	2.863.934
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-21.730	-1.961.464	-59.160	-2.042.354
Boekwaarde 1 januari 2018	81.410	721.897	18.273	821.580
Mutaties 2018				
Investerings	0	167.729	49.001	216.730
Desinvesterings	0	-22.325	-47.280	-69.605
Afschrijvingen	-6.876	-343.270	-7.037	-357.183
Afschrijvingen desinvesterings	0	22.325	47.280	69.605
Totaal mutaties 2018	-6.876	-175.541	41.964	-140.453
Stand per 31 december 2018				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	103.140	2.828.765	79.154	3.011.059
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-28.606	-2.282.409	-18.917	-2.329.932
Boekwaarde 31 december 2018	74.534	546.356	60.237	681.127

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

VASTGOEDBELEGGINGEN

	31-12-2018	31-12-2017
3. DAEB vastgoed in exploitatie	607.714.467	498.059.203
4. niet DAEB vastgoed in exploitatie	119.813.180	105.039.002
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	456.869.123	416.881.667
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.089.067	25.360.075
Totaal vastgoedbeleggingen	1.202.485.837	1.045.339.947

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1-jan-18</i>		
Verkrijgingsprijzen	258.803.299	112.617.340
Cumulatieve waardemutatie	239.255.904	-7.578.338
Boekwaarde 1 januari 2018	498.059.203	105.039.002
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	46.998.348	3.830.304
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-4.171.966	-19.763.588
Herwaardering	91.136.852	21.382.394
Waardeverminderingen	-40.084.983	-5.213.682
Terugneming van waardeverminderingen	15.777.013	14.538.750
Herclassificaties	0	0
Totaal mutaties	109.655.264	14.774.178
<i>31-dec-18</i>		
Verkrijgingsprijzen	301.629.681	96.684.056
Cumulatieve waardemutatie	306.084.786	23.129.126
Boekwaarde 31 december 2018	607.714.467	119.813.180

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 395.867.031.

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarden per 31 december 2017	498.059.203	105.039.002
<i>Full naar basis</i>	<i>11.822.507</i>	<i>3.036.295</i>
Boekwaarde 1 januari 2018	509.881.710	108.075.297
Verschillen door wisselen van software	-2.786.052	-2.010.245
Desinvesteringen	-13.639.460	-14.703.074
Autonome ontwikkeling	14.262.057	714.526
Parameter wijzigingen	60.039.317	6.544.277
Methodische wijzigingen	-64.064	-606.445
Wijzigingen in bezitsgegevens	-7.434.144	-11.456.286
Wijzigingen door taxatie	11.473.506	23.663.616
Investerings	35.981.597	4.857.144
Objecten verplaatst tussen complexen		4.734.370
Totaal mutaties	97.832.757	11.737.883
Boekwaarde per 31 december 2018	607.714.467	119.813.180

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

<i>Parameter</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde %</i>
Disconteringsvoet	+1%	- 9,22%
	-1%	+ 19,74%
Gemiddelde markthuur	+1%	+ 0,04%
	-1%	- 0,04%
Leegwaarde	+1%	+ 0,66%
	-1%	- 0,66%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 425.479.087.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2018 laat zich als volgt presenteren:

	Geconsolideerd €
Marktwaarde per 31 december 2018	727.527.647
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-119.101.167
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-97.130.475
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-41.074.145
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-44.742.773
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-302.048.560</i>
Beleidswaarde per 31 december 2018	425.479.087

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+0,5%	- 9,27%
	-0,5%	+ 11,23%
Onderhoud	+100%	+ 1,26%
	-100%	- 1,26%
Streefhuur	+25%	+ 4,34%
	-25%	- 4,37%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Hypothecaire zekerheden

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	€
Boekwaarden per 1 januari 2018	416.881.667
Mutaties 2018	
Investeringen	37.018.950
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	-26.767.931
Herwaardering	22.335.997
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	7.400.440
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	39.987.456
Boekwaarde per 31 december 2018	456.869.123

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.606 verhuureenheden opgenomen (2017: 3.546 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

**Vastgoed in
ontwikkeling
bestemd voor
de eigen
exploitatie**

€

Boekwaarde per 1 januari 2018	25.360.075
Mutaties 2018	
Investerings	43.879.926
Waardevermindering	-21.885.548
Terugneming van waardeverminderingen	0
Overboekingen sloop naar (mva ie - mva io)	1.828.743
Overboekingen opleveringen (mva io - mva ie)	-31.094.127
Overboekingen investeringen (TI DAEB naar TI Niet-DAEB)	0
Totaal mutaties	-7.271.008
Boekwaarde per 31 december 2018	18.089.067

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
7. Andere deelnemingen	250.735	252.051
8. Latente belastingvorderingen	13.070.377	0
9. Leningen U/G	1.250	0
Totaal financiële vaste activa	13.322.362	252.051

Andere deelnemingen	BRE	CV Tivolikerk	Totaal
Stand per 1 januari 2018	247.243	4.808	252.051
Investerings	0	17.000	17.000
Resultaat deelnemingen	0	-18.316	-18.316
Dividend	0	0	0
Desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Naar voorziening	0	0	0
Stand per 31 december 2018	247.243	3.492	250.735

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

Latente belastingvorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2018	0
Dotaties	13.070.377
Stand per 31 december 2018	13.070.377

Latente belastingvorderingen

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

	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	31-dec-18 Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	31-dec-17 Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	11.724.764	0	844.036	0	0	0
Materiële vaste activa in exploitatie	0	0	7.931.510	0	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.345.613	0	0	0	0	0
Totaal	13.070.377	0	8.775.546	0	0	0

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,78% en hebben een gemiddelde looptijd van 16 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 24 miljoen. De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op compensabele verliezen en de materiële vaste activa in exploitatie. Van de compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat mogelijkheden tot verrekening kunnen worden benut.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
10. Voorraad teruggekochte woningen	5.941.002	6.301.296
11. Overige voorraden	1.125.961	941.750
Totaal voorraden	7.066.963	7.243.046

VORDERINGEN

	31-12-2018	31-12-2017
12. Huurdebiteuren	340.896	397.720
13. Overige debiteuren	330.587	427.428
14. Overlopende activa	1.641.898	1.864.603
Totaal vorderingen	2.313.381	2.689.751

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

Huurdebiteuren

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	472.500	534.827
af: voorziening wegens oninbaarheid	-131.604	-137.107
Totaal Huurdebiteuren	340.896	397.720

15. Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Liquide middelen	65.822.439	44.161.384
Totaal Liquide middelen	65.822.439	44.161.384

De stand liquide middelen is € 65,8 miljoen ultimo 2018. Vanwege planologische vertraging zijn projectuitgaven waarvoor reeds financiering was aangetrokken doorgeschoven naar 2019 waardoor de liquide middelen zijn gestegen. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

9.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva

16. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

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

17. Aandeel derden

	31-12-2018	31-12-2017
1 januari	142.624	179.723
Aandeel derden in winstdeling	275.411	284.493
Dividend	-296.667	-321.389
Overig	-16.144	-203
Totaal aandeel derden	105.224	142.624

Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
18. Voorziening onrendabele investeringen	16.750.335	5.288.843
Totaal voorzieningen	16.750.335	5.288.843

18. Voorziening onrendabele investeringen

	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2018	4.782.110	506.733	5.288.843
Dotaties	24.473.176	1.512.828	25.986.004
Onttrekkingen	-13.800.658	-723.854	-14.524.512
Boekwaarde per 31 december 2018	15.454.628	1.295.707	16.750.335

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 kredietinstellingen

	31-12-2018	31-12-2017
19. Leningen kredietinstellingen	213.574.985	181.594.426
Totaal langlopende schulden	213.574.986	181.594.426

19. Leningen kredietinstellingen	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	181.594.426	132.107.480
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	10.513.054	8.669.437
Saldo per 1 januari	192.107.480	140.776.917
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	40.000.000	60.000.000
- periodieke en contractuele aflossingen	-10.513.054	-8.669.437
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	221.594.426	192.107.480
Herrubricering naar kortlopende schulden	-8.019.441	-10.513.054
Boekwaarde per 31 december	213.574.985	181.594.426

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

	Stand per 31 december 2018	Aflossing-verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	221.594.426	8.019.441	33.543.773	180.031.212
	221.594.425	8.019.441	33.543.773	180.031.212

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 2018 minus de aflossingsverplichting 2019 bedraagt € 213.574.985 (€ 221.594.426 -/- € 8.019.441).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 235.318.785. 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 kredietinstellingen	525.933	10.532.533	10.539.243	11.946.064
	525.933	10.532.533	10.539.243	11.946.064

De mutaties in 2018 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	192.107.480	192.107.480
Bij: nieuwe leningen	40.000.000	40.000.000
Af: aflossingen	10.513.054	10.513.054
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	221.594.426	221.594.426
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	8.019.441	8.019.441
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	213.574.984	213.574.984

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 221.594.426 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,30 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2018	2017
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	219.594.427	190.107.480
Gemiddelde rente	2,34%	3,00%
Gemiddelde looptijd	17,08	18
Reële waarde	233.292.592	225.698.158
<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	7,88	9
Reële waarde	2.026.194	2.004.080

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

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

20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	31-12-2018	31-12-2017
20. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	449.904.584	414.775.092
Totaal langlopende schulden	449.904.584	414.775.092

**Verplichtingen
uit hoofde van
onroerende
zaken verkocht
onder
voorwaarden**

€

<i>1-jan-18</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	405.889.842
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	8.885.250
Schuld per 1 januari 2018	414.775.092
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	37.018.950
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-26.657.060
Opwaarderingen	24.767.602
Afwaarderingen	
<i>31-dec-18</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	416.251.732
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	33.652.852
Schuld per 31 december 2018	449.904.584

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2018	31-12-2017
21. Schulden aan kredietinstellingen	8.019.441	10.513.054
22. Schulden aan leveranciers	314.953	505.329
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.941.220	1.543.394
24. Overlopende passiva	7.330.419	3.801.494
Totaal kortlopende schulden	17.606.033	16.363.271

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

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

9.4.6 Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

Kredietrisico

Sint Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa en vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico inzake financiële vaste activa, waarvoor nog geen voorziening is gevormd bedraagt € 250.734 (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 € 340.896 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 € 65.822.439 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 renteverskil van de afgesloten lening ten opzichte van de huidige markttrente 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 2018 is berekend op € 235.318.786 (2017: € 227.702.237).

Overige

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

9.4.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Sint Trudo een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85 procent van de restschuld van de door Sint Trudo opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Daarnaast geldt voor het type lening met variabele hoofdsom een obligoverplichting van 75 procent van de maximale hoofdsom. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 8,7 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 € 73.193.758 betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 3.110.266 op onderhoud en € 265.025 op verduurzaming.

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

Aangegane huur- en leaseverplichtingen huisvesting, automatisering en wagenpark

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

- Leaseverplichting 4x Volkswagen Up € 17.754 per jaar welke zijn aangegaan per 31 december 2018 met een; looptijd van 5 jaar;
- Automatisering en telecommunicatie. De jaarlijkse vaste verplichtingen bedragen € 167.000; einddatum contract 31 december 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 2018 € 2.161.402.

Fiscale eenheid

Voor de VPB is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

Voor de BTW is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

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

Uit hoofde van de fiscale eenheid voor de VPB is geen acute belastingpositie opgenomen daar er sprake is van fiscaal compensabele verliezen. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa EUR 65,3 miljoen ultimo 2018.

Geschil Tivolikerk

CV Tivolikerk is verwikkeld 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. Sint Trudo is ten hoogste aansprakelijk voor het bedrag wat initieel is ingebracht in de C.V.

9.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

	2018	2017
Te ontvangen huren	33.938.607	33.886.666
AF:		
a. wegens leegstand	-772.145	-689.068
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-97.072	0
Totaal huuropbrengsten	33.069.390	33.197.598

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,1% (juli 2017 -0,17%),

Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Leveringen en diensten	2.549.280	2.673.636
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-284.764	-114.795
Totaal vergoedingen	2.264.516	2.558.841

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

	2018	2017
Lasten servicecontracten Stichting Trudo	2.264.516	2.558.841
Totaal lasten servicecontracten	2.264.516	2.558.841

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

	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	-846.842	-853.786
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.040.558	-1.361.506
Toegerekende afschrijvingen	-87.348	-128.212
Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten	-1.974.748	-2.343.504

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2018	2017
Klachtenonderhoud	-1.770.570	-1.785.367
Mutatieonderhoud	-930.568	-613.268
Planmatig onderhoud	-6.921.016	-7.887.683
Totaal lasten onderhoud	-9.622.154	-10.286.318

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2018	2017
Erfpacht	-454.195	-445.289
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-2.104.362	-2.169.116
Verhuurderheffing	-2.961.894	-3.740.733
Verzekeringen	-289.177	-251.984
Overige lasten	-1.751.420	-1.283.059
Totaal overige directe exploitatie lasten woningen	-7.561.048	-7.890.181

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.408.119	7.264.021
Toegerekende organisatiekosten	-1.505.691	-1.310.295
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.730.276	-5.601.843
Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.172.152	351.883

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-28.341.060	-11.792.246
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	2.355.056	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-3.991.025	876.050
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-29.977.029	-10.916.196

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	88.642.436	46.724.825
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	25.258.459	9.168.702
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	113.900.895	55.893.527

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	4.968.835	3.527.230
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.535.211	3.871.161
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	8.504.046	7.398.391

In 2018 was het boekresultaat op gerealiseerde verkopen gekwalificeerd als verkopen onder voorwaarden € 2.864.116.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
Resultaat Slimmer Kopen® nieuwbouwprojecten	-28.373	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering Verkoop	-28.373	0

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	718.697	718.697
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	1.061.516	781.830
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.780.213	1.500.527

Kosten overige activiteiten

	2018	2017
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.748.575	-1.770.804
Totaal kosten overige activiteiten	-1.748.575	-1.770.804

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2018	2017
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-827.687	-885.831
Kosten uit hoofde van treasury	-95.846	-102.580
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-61.462	-65.780
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-608.590	-651.343
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-133.742	-143.138
Kosten uit hoofde van IT	-581.627	-622.485
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-672.379	-719.610
Totaal organisatiekosten	-2.981.333	-3.190.767

LEEFBAARHEID

	2018	2017
Vastgoed gerelateerd leefbaarheid	-30.117	-32.758
Mens gerelateerde leefbaarheid	-814.763	-485.848
Total leefbaarheid	-844.880	-518.606

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

	2018	2017
Rente Besluit Woninggebonden Subsidies	0	0
Rente bank, deposito's en rekening-courant	1.189	0
Overige rentebaten	3.805	8.499
Totaal rentebaten	4.994	8.499

Rentelasten

	2018	2017
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-5.492.104	-5.107.899
Overige rentelasten	-383.131	-69.458
Totaal rentelasten	-5.875.235	-5.177.357

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

	2018	2017
Mutatie latente belastingvorderingen	13.070.377	0
Vennootschapsbelasting joint ventures	-172.690	-179.345
Totaal Vennootschapsbelasting	12.897.687	-179.345

Sint Trudo staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor VPB. Deze fiscale eenheid kent een negatief fiscaal resultaat over 2018. Fiscaal compensabele verliezen worden alleen gewaardeerd voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Als gevolg van het negatieve fiscale resultaat 2018 van € 32.180.358 en de reeds aanwezige verrekenbare verliezen uit eerdere jaren is er geen acute vennootschapsbelasting verantwoord. De opbouw is reeds toegelicht bij de paragraaf schattingswijzigingen alsmede de toelichting bij de latente belastingvordering.

Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat deelneming	-34.825	-17.137
Totaal resultaat deelneming	-34.825	-17.137

Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa

	2018	2017
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	199.397	437.476
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	6.030	6.030
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	205.427	443.506

Lonen, salarissen, sociale lasten

	2018	2017
Lonen en salarissen	2.386.814	2.381.283
Sociale lasten	370.390	327.004
Pensioenlasten	322.979	330.987
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten	3.080.183	3.039.274

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 42,67 fte (2017: 43,43 fte). Per 31 december 2018 zijn hiertoe 52 personen in dienst bij Trudo (2017: 51.) Daarnaast heeft Trudo nog 5,35 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd. Per 31 december 2018 zijn 3 personen in dienst bij Trudo Holding B.V. (2017: 3) en daarnaast zijn 14 personen in dienst bij Vb&t Allianties B.V. (2017: 14).

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

Sint Trudo is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. Sint Trudo heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. Indien er bij het pensioenfonds sprake is van een tekort volgen hier geen

acute verplichtingen, anders dan hogere bijdragen in de toekomst, uit voort voor Sint Trudo. De dekkinggraad van het SPW bedraagt ultimo 2018 115,9 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/premiekorting.

Onafhankelijke accountantskosten	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onderzoek van de jaarrekening	83.490	107.671
Andere controle opdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2018 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

9.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2018 in Euro's	31-12-2017 in Euro's
VASTE ACTIVA		
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	668.884	803.307
Totaal materiële vaste activa	668.884	803.307
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	607.714.467	498.059.203
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	32.642.657	23.132.154
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	360.322.059	324.235.936
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.089.067	25.360.075
Totaal vastgoedbeleggingen	1.018.768.250	870.787.368
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	87.854.726	77.961.207
Belastinglatenties	13.070.377	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.266.666	12.133.333
Totaal financiële vaste activa	112.191.770	90.094.540
Totaal vaste activa	1.131.628.904	961.685.215
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Voorraad teruggekochte woningen	4.353.312	4.541.852
Overige voorraden	1.125.961	941.750
Totaal voorraden	5.479.273	5.483.602
Vorderingen		
Huurdebiteuren	234.952	258.541
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.750.300
Overige debiteuren	149.409	242.628
Overlopende activa	1.304.842	1.713.266
Totaal vorderingen	1.689.203	3.964.735
Liquide middelen	56.972.977	37.089.260
Totaal vlottende activa	64.141.453	46.537.597
TOTAAL ACTIVA	1.195.770.357	1.008.222.812

Enkelvoudige balans per 31 december 2018

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2018 in Euro's	31-12-2017 in Euro's
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	120.339.686	139.052.361
Herwaarderingsreserve	362.010.528	287.521.810
Resultaat boekjaar	111.405.766	55.776.043
Totaal eigen vermogen	593.755.980	482.350.214
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	16.098.571	4.782.110
	16.098.571	4.782.110
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	213.574.985	181.594.426
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	354.832.545	322.535.749
Totaal langlopende schulden	568.407.530	504.130.175
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	8.019.441	10.513.054
Schulden aan leveranciers	126.892	2.154.155
Schulden aan groepsmaatschappijen	817.648	17.243
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.659.732	1.033.478
Overlopende passiva	6.884.563	3.242.383
Totaal kortlopende schulden	17.508.276	16.960.313
TOTAAL PASSIVA	1.195.770.357	1.008.222.812

9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

Sint Trudo

	2018 in euro's	2017 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	28.831.027	27.753.262
Opbrengsten servicecontracten	949.814	1.302.340
Lasten servicecontracten	-949.814	-1.302.340
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.731.062	-1.855.555
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.324.425	-7.445.289
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.686.015	-7.494.407
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.089.525	10.958.011
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	2.843.719	1.836.521
Toegerekende organisatiekosten	-2.265.824	-2.081.828
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.684.334	-1.020.258
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.106.439	-1.265.565
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.667.620	-11.997.096
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.132.732	47.098.611
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.431.990	6.487.913
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-28.373	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.868.729	41.589.428
Opbrengst overige activiteiten	45.933	29.323
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	45.933	29.323
Overige organisatiekosten	-2.616.522	-2.400.092
Leefbaarheid	-844.880	-518.606
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	325
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	225.656	240.500
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.820.133	-5.175.154
Saldo financiële baten en lasten	-5.594.477	-4.934.329
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	76.841.869	43.458.170
Belastingen	13.070.377	0
resultaat deelnemingen	21.493.520	12.317.873
RESULTAAT NA BELASTINGEN	111.405.766	55.776.043

9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2018

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2018 van Sint Trudo.

Sint Trudo heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie aparte paragraaf schattingswijziging in 9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2018).

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

Financiële instrumenten

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

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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

Resultaat deelnemingen

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

9.7.1 Activa

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2018	31-12-2017
niet DAEB vastgoed in exploitatie	32.642.657	23.132.154
DAEB vastgoed in exploitatie	607.714.467	498.059.203
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	360.322.059	324.235.936
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.089.067	25.360.075
Totaal vastgoedbeleggingen	1.018.768.250	870.787.367

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1-jan-18</i>		
Verrijgingsprijzen	258.803.299	23.716.261
Cumulatieve waardemutatie	239.255.904	-584.107
Boekwaarde 1 januari 2018	498.059.203	23.132.154
<i>Mutaties</i>		
Investerings	46.998.348	2.172.947
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesterings	-4.171.966	-21.684
Herwaardering	91.136.852	6.415.851
Waardevermindering	-40.084.983	-1.191.551
Terugneming van waardevermindering	15.777.013	2.134.940
Herclassificaties	0	0
Totaal mutaties	109.655.264	9.510.503
<i>31-dec-18</i>		
Verrijgingsprijzen	301.629.681	25.867.524
Cumulatieve waardemutatie	306.084.786	6.775.133
Boekwaarde 31 december 2018	607.714.467	32.642.657

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 362.010.528

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Boekwaarden per 31 december 2017	498.059.203	23.132.154
<i>Full naar basis</i>	<i>11.822.507</i>	<i>1.456.466</i>
Boekwaarde 1 januari 2018	509.881.710	24.588.620
Verschillen door wisselen van software	-2.786.052	-74.532
Desinvesteringen	-13.639.460	-247.301
Autonome ontwikkeling	14.262.057	190.096
Parameter wijzigingen	60.039.317	1.418.457
Methodische wijzigingen	-64.064	-267.204
Wijzigingen in bezitsgegevens	-7.434.144	-2.497.953
Wijzigingen door taxatie	11.473.506	4.133.037
Investerings	35.981.597	2.447.883
Objecten verplaatst tussen complexen		2.951.554
Totaal mutaties	97.832.757	8.054.037
Boekwaarde per 31 december 2018	607.714.467	32.642.657

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
Boekwaarden per 1 januari 2018	324.235.936
Mutaties 2018	
Investerings	34.352.950
Desinvestering	-21.354.015
Herwaardering	18.053.870
Terugneming van waardeverminderingen	5.033.318
Overboekingen	-
Totaal mutaties	36.086.123
Stand per 31 december 2018	
Boekwaarden	360.322.059

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.096 verhuureenheden opgenomen (2017: 3.021 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

Vastgoed in
ontwikkeling
bestemd voor
de eigen
exploitatie

€

Boekwaarde per 1 januari 2018	25.360.075
Mutaties 2018	
Investerings	41.765.246
Waardevermindering	-20.444.644
Terugneming van waardeverminderingen	-
Overboekingen sloop naar (mva ie - mva io)	1.828.743
Overboekingen opleveringen (mva io - mva ie)	-30.420.351
Overboekingen investeringen (TI DAED naar TI Niet-DAEB)	-
Totaal mutaties	-7.271.008
Boekwaarde per 31 december 2018	18.089.067

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
Deelnemingen	87.854.726	77.961.207
latente belastingvorderingen	13.070.377	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.266.666	12.133.333
Totaal financiële vaste activa	112.191.769	90.094.540

Deelnemingen

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	77.961.207	0
Investerings	0	65.643.334
Resultaat deelnemingen	21.493.520	12.317.873
Dividend	-11.600.001	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	87.854.726	77.961.207

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2018
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i>			
Trudo Holding B.V., Eindhoven	100 %	21.495.520	87.854.726

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2018	31-12-2017
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.266.666	12.133.333
Totaal financiële vaste activa	11.266.666	12.133.333

De post vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:

Lening verstrekt aan	Verstekte 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:

	2018
Stand 1 januari 2018	112.133.333
Aflossing	-866.667
Stand 31 december 2018	11.266.666

Voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
Voorraad teruggekochte woningen	4.353.312	4.541.852
Overige voorraden	1.125.961	941.750
Totaal vlottende activa	5.479.273	5.483.602

Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	234.952	258.541
Overige debiteuren	149.409	242.628
Overlopende activa	1.304.842	1.713.266
Totaal vorderingen	1.689.203	3.964.735

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

Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Liquide middelen	56.972.977	37.089.260
Totaal liquide middelen	56.972.977	37.089.260

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

9.7.2 Passiva

Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
Overige reserve	120.339.686	139.052.361
Herwaarderingsreserve	362.010.528	287.521.810
Resultaat boekjaar	111.405.766	55.776.043
Totaal eigen vermogen	593.755.980	482.350.214

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari	139.052.361	113.287.112
Resultaat voorgaand boekjaar	55.776.043	24.453.048
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	-74.488.718	1.312.201
Stand 31 december	120.339.686	139.052.361

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2018	2017
Stand 1 januari	287.521.810	288.834.012
Realisatie	-10.138.670	-10.602.251
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	84.411.262	38.138.416
Overige mutaties	216.126	-28.848.367
Stand 31 december	362.010.528	287.521.810

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 362 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 287,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 302 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Sint Trudo. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2018 ten bedrage van 111.405.766 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzoningen

	31-12-2018	31-12-2017
Voorziening onrendabele investeringen	16.098.571	4.782.110
Totaal voorzieningen	16.098.571	4.782.110

Voorziening onrendabele investeringen

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Stand per 1 januari 2018	4.782.110	0
<i>Mutaties:</i>		
Dotaties	24.473.176	874.917
Onttrekkingen	-13.800.658	-230.974
Stand per 31 december 2018	15.454.628	643.943

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

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
<i>1-jan-18</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	314.513.684
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	8.022.065
Schuld per 1 januari 2018	322.535.749
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	34.352.950
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-21.279.734
Opwaarderingen	19.223.580
Afwaarderingen	0
<i>31-dec-18</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	327.586.900
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	27.245.645
Schuld per 31 december 2018	354.832.545

Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	8.019.441	10.513.054
Schulden aan leveranciers	126.892	2.154.155
Schulden aan groepsmaatschappijen	817.648	17.243
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.659.732	1.033.478
Overlopende passiva	6.884.563	3.242.383
Totaal kortlopende schulden	17.508.276	16.960.313

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

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

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

9.7.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

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

9.7.4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Resultaat deelneming

	2018	2017
Trudo Holding BV	21.493.520	12.317.873
Totaal resultaat deelneming	21.493.520	12.317.873

Overige informatie

Werknemers

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 42,67 fte. Per 31 december 2018 zijn hiertoe 52 personen in dienst bij Trudo (2017: 51.) Daarnaast heeft Trudo nog 5,35 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

9.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB

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

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2018

ACTIVA	DAEB	niet DAEB
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	668.884	0
Totaal materiële vaste activa	668.884	0
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	607.714.467	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	32.642.657
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	360.322.059	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.700.159	388.908
Totaal Vastgoedbeleggingen	985.736.685	33.031.565
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	101.444.026	87.854.726
Latente belastingvorderingen	13.070.377	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	30.372.330	11.266.666
Totaal financiële vaste activa	144.886.733	99.121.392
Totaal vaste activa	1.131.292.302	132.152.957
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	1.125.961	0
Voorraad teruggekochte woningen	4.353.312	0
	5.479.273	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	234.952	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	230
Overige debiteuren	149.409	0
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	1.124.556	97.144
Totaal vorderingen	1.508.917	97.374
Liquide middelen	56.761.558	211.420
Totaal vlottende activa	63.749.748	308.794
TOTAAL ACTIVA	1.195.042.050	132.461.751

PASSIVA	DAEB	niet DAEB
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	133.651.679	60.047.493
Herwaarderingsreserve	348.698.535	13.311.993
Onverdeeld resultaat	111.405.766	28.084.540
Totaal eigen vermogen	593.755.980	101.444.026
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	15.454.628	643.943
Overige voorzieningen	0	0
	15.454.628	643.943
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	213.574.986	0
Leningen groepsmaatschappijen	0	30.372.330
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	354.832.545	0
Totaal langlopende schulden	568.407.531	30.372.330
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	8.019.441	0
Schulden aan leveranciers	126.892	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	817.877	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.659.732	0
Overlopende passiva	6.799.969	1.452
Totaal kortlopende schulden	17.423.911	1.452
TOTAAL PASSIVA	1.195.042.050	132.461.751

Enkelvoudige gescheiden winst – en – verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	27.334.221	1.496.806
Opbrengsten servicecontracten	785.383	164.430
Lasten servicecontracten	-785.383	-164.430
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.731.062	0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.758.908	-565.517
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.542.946	-143.068
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.301.305	788.221
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.812.719	31.000
Toegerekende organisatiekosten	-2.254.474	-11.350
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.663.287	-21.047
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.105.042	-1.397
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.786.784	-880.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.642.435	7.490.297
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.431.990	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-28.373	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.259.268	6.609.461
Opbrengst overige activiteiten	45.933	0
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	45.933	0
Overige organisatiekosten	-2.317.368	-299.155
Leefbaarheid	-844.880	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	731.766	224.467
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.820.133	-730.577
Saldo financiële baten en lasten	-5.088.367	-506.110
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	70.250.849	6.591.020
Belastingen resultaat deelnemingen	13.070.377	0
	28.084.540	21.493.520
RESULTAAT NA BELASTINGEN	111.405.766	28.084.540

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2018

	DAEB € * 1000	niet DAEB € * 1000
OPERATIONELE KASSTROOM		
Ontvangsten:		
Huren	27.643	1.576
Vergoedingen	725	194
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	48	0
Ontvangen interest	731	224
Saldo ingaande kasstromen	29.147	1.994
Uitgaven:		
Erfpacht	454	0
Betalingen aan werknemers	2.011	142
Onderhoudsuitgaven	7.522	236
Overige Bedrijfsuitgaven	5.497	766
Betaalde interest	5.578	731
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	177	0
Verhuurdersheffing	2.576	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	800	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	24.615	1.875
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.532	119

	DAEB € * 1000	niet DAEB € * 1000
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.774	162
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	15.260	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.180	-12
Totaal ingaande kasstroom MVA	27.854	150
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	31.863	3.042
Verbeteruitgaven	2.673	37
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	1.321	192
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	17.827	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	207	0
Totaal MVA uitgaande kasstroom	53.891	3.271
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-26.037	-3.121
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	12.467
Ontvangsten overig	11.099	241
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	11.099	12.708
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-14.938	9.587

	DAEB € * 1000	niet DAEB € * 1000
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	40.000	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	10.513	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	8.903
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.487	-8.903
Mutatie liquide middelen	19.081	803
Liquide middelen per 1 januari	37.681	-592
Liquide middelen per 31 december	56.762	211

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

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

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor Stichting Sint Trudo is € 156.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2018	2017
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Naam	A.A.M. Aussems	A.A.M. Aussems
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	1-1-2017
Einde functievervulling in 2018	28-2-2018	31-12-2017
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking	nee	nee
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	28.275	175.414
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	3.499	21.163
<i>Sub totaal</i>	<i>31.774</i>	<i>196.577</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.216	151.000
Onverschuldigd bedrag	6.558	45.577
Totale bezoldiging	31.774	196.577
Reden overschrijding	overgangsrecht	overgangsrecht

	2018	2017
Functie	Teamleider	Teamleider
Naam	J.W.J.M. Hock	J.W.J.M. Hock
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	1-1-2017
Einde functievervulling in 2018	28-2-2018	31-12-2017
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking	nee	nee
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	20.769	148.555
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	3.427	20.161
<i>Sub totaal</i>	<i>24.195</i>	<i>168.716</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	25.216	151.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	17.716
Totale bezoldiging	24.195	168.716
Reden overschrijding	n.v.t.	overgangsrecht

	2018	2017
Functie	Bestuurder	Teamleider
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	1-1-2017
Einde functievervulling in 2018	31-12-2018	31-12-2017
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	136.056	110.350
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	19.943	19.455
<i>Sub totaal</i>	<i>155.999</i>	<i>129.805</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	156.000	151.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	155.999	129.805
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2018	2017
Functie	Bestuurder	n.v.t.
Naam	J.J.M. Goijaerts	n.v.t.
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	n.v.t.
Einde functievervulling in 2018	31-12-2018	n.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	1	n.v.t.
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	135.955	n.v.t.
Beloning betaalbaar op termijn	20.043	n.v.t.
<i>Sub totaal</i>	<i>155.999</i>	<i>n.v.t.</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	156.000	n.v.t.
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	155.999	n.v.t.
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2018	2017
Functie	Bestuurder	n.v.t.
Naam	T.A.G. van Kroonenburg	n.v.t.
Aanvang functievervulling in 2018	15-6-2018	n.v.t.
Einde functievervulling in 2018	31-12-2018	n.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	1	n.v.t.
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	74.112	n.v.t.
Beloning betaalbaar op termijn	11.366	n.v.t.
<i>Sub totaal</i>	<i>85.478</i>	<i>n.v.t.</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	85.479	n.v.t.
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	85.478	n.v.t.
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Toezicht houdende topfunctionarissen

2018	W van Winden	I.J.M Reijnders	M Ten Houten	J.A. Dunnewijk	A. Moons	M. Filippini
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2018	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018	1-1-2018	1-8-2018	1-8-2018
Einde functievervulling in 2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2018
Totale bezoldiging	18.000	12.000	12.000	11.000	4.583	4.583
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600	6.500	6.500
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2017	W van Winden	M Weggeman	I.J.M Reijnders	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
Totale bezoldiging	17.168	8.593	11.458	10.458	10.458
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	11.294	15.100	15.100	15.100
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Uitkering wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

	2018	2017
Functie gedurende dienstverband	Teamleider	Teamleider
Naam	R.E.J. Toemen	R.E.J. Toemen
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2015	2015
<i>Ontslaguitkering</i>		
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging	69.205	69.205
Individueel WNT-maximum ontslaguitkering	75.000	75.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal uitkering wegens beëindiging dienstverband	69.205	45.699
Waarvan betaald in boekjaar	23.506	23.033
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.

Eindhoven, 25 juni 2019

Het bestuur,

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

De Raad van Commissarissen:

W. van Winden

Dhr.ir. J Dunnewijk

Dhr. ing. M. ten Houten

Mevr. drs. J.M.P Moons

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

10 Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2018

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Sint Trudo een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 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, Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Nederlandse Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ 645) en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018 van Stichting Sint Trudo te Eindhoven ('de toegelaten instelling') gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Sint Trudo samen met haar dochtermaatschappijen ('de groep') en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Onafhankelijkheid

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op paragraaf 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 75 tot en met 79 van de jaarrekening 2018. Stichting Sint Trudo waardeert een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Na eerste verwerking waardeert Stichting Sint Trudo deze onroerende zaken tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 79, 80, 91 en 92. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- I. Voorwoord;
- II. Bestuursverslag inclusief Volkshuisvestingsverslag;
- 10 Overige gegevens;
11. Meldingsplichtige besluiten.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 en de bepalingen van en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Eindhoven, 25 juni 2019
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2018 van Stichting Sint Trudo

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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 doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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 van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de 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.

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 2018 opgesteld. Daarin is opgenomen het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag (verwerkt in deel II van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel III van dit jaarverslag).

De jaarstukken zijn ter controle voorgelegd aan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.. Voor de jaarrekening werd een goedkeurende controleverklaring afgegeven; deze treft u aan op pagina 129.

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

Eindhoven, 25 juni 2019

Het bestuur

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

10.3 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Op basis van het bepaalde in artikel 25, lid 2 van de statuten van Sint Trudo, heeft het bestuur van Sint Trudo ons het jaarverslag over 2018 voorgelegd. Daarin zijn het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening opgenomen.

Wij hebben kennis genomen van het jaarverslag als geheel en in het bijzonder van het bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag (verwerkt in deel II van dit jaarverslag) en de jaarrekening (deel III van dit jaarverslag). PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft bij de jaarrekening een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Met de inhoud van het jaarverslag kunnen wij ons verenigen.

Op 25 juni 2019 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 25 juni 2019

De Raad van Commissarissen

Voorzitter:	Dhr. W. van Winden
Leden:	Dhr.ir. J Dunnewijk
	Dhr. ing. M. ten Houten
	Mevr. drs. J.M.P Moons
	Mevr. mr. M.L.A. Filippini Msc

11. Meldingsplichtige besluiten

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

Slimmer Kopen®

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

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

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

In 2018 hebben we gebruik gemaakt van de diverse modelkoopovereenkomsten voor Slimmer Kopen® zoals we die in februari 2015 voor het eerste in gebruik hebben genomen. De Belastingdienst heeft op 28 november 2014 ingestemd met deze modelovereenkomsten. En op 16 december 2014 heeft de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) de modelovereenkomst die we sinds 1 februari 2015 gebruiken, goedgekeurd. In 2018 zijn we het overleg opgestart met de Belastingdienst en NHG over een aantal aanpassingen van de Slimmer Kopen-overeenkomst, in het bijzonder over de invulling van de zelfbewoningsplicht. Dit overleg was op 31 december 2018 nog niet afgerond.

Op 10 april 2018 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®-verkopen uit de bestaande voorraad verkopen van sociale huurwoningen. Sint Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2018 hebben we concreet 31 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.