

# **Stichting Sint Trudo – Jaarverslag 2020**

## 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](http://www.trudo.nl)

E-mail: [trudo@trudo.nl](mailto:trudo@trudo.nl)

Akte van oprichting: 13 juni 1916

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

Statuten: laatste wijziging d.d. 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

<b>I.</b>	<b>VOORWOORD .....</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>BESTUURSVERSLAG INCLUSIEF VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG .....</b>	<b>7</b>
1.	SAMENSTELLING VAN HET BEZIT .....	7
2.	PASSEND HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP .....	8
2.1	<i>Verhuur</i> .....	8
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> .....	14
4.	BETREKKEN VAN BELANGHOUDERS BIJ BELEID EN BEHEER .....	19
5.	BEVORDEREN LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN .....	24
6.	BIJDRAGEN AAN COMBINATIE ZORG EN WONEN .....	28
7.	DE ORGANISATIE .....	30
7.1	<i>De toegelaten instelling</i> .....	30
7.2	<i>Verbindingen</i> .....	31
7.3	<i>Bestendig en Solide</i> .....	34
7.3.1	<b><i>Kengetallen</i></b> .....	34
7.3.2	<b><i>Balans</i></b> .....	34
7.3.3	<b><i>Resultatenrekening</i></b> .....	37
7.3.4	<b><i>Financiële continuïteit</i></b> .....	40
8.	TRANSPARANTIE IN BESTUUR EN TOEZICHT .....	49
8.1	<i>Governance</i> .....	49
8.2	<i>Het bestuur</i> .....	52
8.3	<i>De Raad van Commissarissen</i> .....	54
	<i>Bijlage 1: Definities risico's</i> .....	68
<b>III.</b>	<b>JAARREKENING .....</b>	<b>71</b>
<b>9.</b>	<b>JAARREKENING 2020 .....</b>	<b>72</b>
9.1	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING .....	73
9.2	GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020 .....	75
9.4	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020 .....	78
9.4.1	<i>Balanswaardering: Activa</i> .....	82
	<i>Algemene uitgangspunten</i> .....	82
	LIQUIDE MIDDELEN .....	90
9.4.2	<i>Balanswaardering: Passiva</i> .....	91
	<i>Voorziening latente belastingverplichtingen</i> .....	92
	<i>Operational leasing</i> .....	93
9.4.3	<i>Waardering winst- en verliesrekening</i> .....	94
9.4.4	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa</i> .....	97
9.4.5	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva</i> .....	104
9.4.6	<i>Financiële instrumenten</i> .....	108
9.4.7	<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i> .....	109
9.4.8	<i>Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening</i> .....	110
9.5	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020 .....	116
9.7	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020 .....	119
9.7.1	<i>Activa</i> .....	120
9.7.2	<i>Passiva</i> .....	126
9.7.3	<i>Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen</i> .....	130
9.7.4	<i>Toelichting op de winst-en-verliesrekening</i> .....	131
<b>10</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>145</b>
10.1	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT .....	146
10.2	VERKLARING VAN HET BESTUUR .....	156
10.3	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN .....	157

11. MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN..... 158

# I. Voorwoord

Vanwege Covid-19 was 2020 een jaar dat niemand ooit nog zal vergeten. In heel de wereld werd door Coronaregels en lockdowns het dagelijks leven van mensen op z'n kop gezet. Ook in Nederland, ook in Eindhoven, ook bij Trudo.

Toen Nederland in maart 2020 in de eerste lockdown ging heeft Trudo direct een Coronateam in het leven geroepen. Het eerste wapenfeit van dit gezelschap was het anders organiseren van een aantal klantenprocessen. Klanten konden niet meer fysiek op kantoor worden ontvangen, waardoor een groot deel van de dienstverlening digitaal of via de telefoon georganiseerd moest worden.

Een tweede wapenfeit was het mogelijk maken van thuiswerken voor de medewerkers van Trudo. Vanaf het begin van de eerste lockdown was de policy bij Trudo om zo veel mogelijk thuis te werken. Binnen enkele weken was digitaal werken en vergaderen heel gewoon geworden.

Het derde wapenfeit was het maken van een impact-analyse van de mogelijke gevolgen van Covid-19 voor enerzijds onze bewoners en anderzijds de Trudo organisatie zelf. Als afgeleide van deze impact-analyse is een Coronadashboard ontwikkeld, op basis waarvan de mogelijke effecten van Covid-19 gedurende heel 2020 werden gemonitord.

Van alle mogelijke effecten van Covid-19 die we in onze impact-analyse in beeld hebben gebracht, is er uiteindelijk één werkelijkheid geworden. Met een groot aandeel in de horeca en evenementensector, is een groot deel van onze huurders van bedrijfs onroerend goed (BOG) hard getroffen, met betalingsproblemen tot gevolg. In 2020 is de huurachterstand van BOG huurders als gevolg van Covid-19 gestegen tot € 560,000 waarvan € 99.000 wordt terugbetaald met een regeling. Los van deze huurachterstand is € 180.000 aan huurkorting verstrekt, welke is afgeboekt.

Op het betalingsgedrag van onze huurders van woningen, de uitvoering van ons planmatig onderhoud, de verkoop van Slimmer Kopen®-woningen en niet te vergeten de realisatie van ons nieuwbouwprogramma had Covid-19 in 2020 geen aantoonbare invloed.

We zijn trots op de volkshuisvestelijke prestaties die we, ondanks Covid-19, in 2020 hebben kunnen leveren.

Zo realiseerden we in 2020 195 nieuwe woningen in Vredeoord en aan het Vredesplein en hadden we daarnaast maar liefst 492 woningen in aanbouw die in 2021 en 2022 worden opgeleverd. We wikkelden de verhuring van 520 woningen af en verkochten 298 Slimmer Kopen® woningen. We namen 241 overlast gevallen in behandeling. We organiseerden de huisvesting en boden woonondersteuning aan bijzondere klanten. We ondersteunden activiteiten in het kader van leefbaarheid in Woensel-West, Bennekel en Lakerloper. We faciliteerden bewonerscommunities op Eikenburg en Vredeoord en bereidden het ontstaan van communities in de nieuwe complexen Haasje Over en Trudo Toren voor. We isoleerden 210 woningen en legden zonnepanelen op 219 woningen. We voerden pilots uit waarin we experimenteerden met verschillende technieken voor het aardgasvrij maken van onze voorraad.

Al deze en een groot aantal andere volkshuisvestelijke prestaties, hebben we gerealiseerd met een geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 8,4 miljoen positief als gevolg. Het totale geconsolideerde jaarresultaat is € 16,9 miljoen positief. Dit is aanzienlijk lager dan vorige jaar als gevolg van de afboeking van de onrendabele toppen van projecten in ontwikkeling.

Onze medewerkers en die van onze partners verdienen een groot compliment. We bereikten mooie volkshuisvestelijke, organisatorische en financiële resultaten in een moeilijk jaar, waarin collega's elkaar nauwelijks in levende lijve hebben gezien. Waarin medewerkers thuiswerken moesten combineren met de zorg voor hun kinderen. Waarin alleenstaande medewerkers zich soms eenzaam voelden. Waarin medewerkers ziek werden en in quarantaine moesten. En waarin medewerkers zich zorgen maakten om hun naasten. Een heuse top-prestatie is door hen geleverd. Daar willen we graag onze waardering en trots voor uiten.



## II. Bestuursverslag inclusief Volkshuisvestingsverslag

### 1. Samenstelling van het bezit

Op 31 december 2020 bestond de totale portefeuille (inclusief de Slimmer Kopen-woningen) uit 10.713 eenheden, waarvan 9.363 in de Toegelaten Instelling en de 1.350 in de Holding. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

<b>Samenstelling bezit</b>	<b>Aantal 31-12-2020</b>	<b>Aantal 31-12-2019</b>
<b>Stichting Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)</b>	<b>9.363</b>	<b>9.471</b>
Huurwoningen	4.653	4.774
ZOG	49	64
MOG	38	51
Bedrijfsruimte BOG)	167	172
Garages, Parkeerplaatsen en bergingen	1.269	1.251
Verkochte Slimmer Kopen woningen	3.187	3.159
<b>Trudo Holding BV (inclusief Slimmer Kopen®)</b>	<b>1.350</b>	<b>1.405</b>
Huurwoningen	227	234
ZOG	2	2
MOG	0	0
Bedrijfsruimte (BOG	358	376
Parkeren garages	309	308
Verkochte Slimmer Kopen woningen	454	485
<b>Totaal</b>	<b>10.713</b>	<b>10.876</b>
<b>Ontwikkelingsportefeuille</b>	<b>1.999</b>	<b>2.463</b>
Woningen	1.468	1.888
Parkeerplaatsen	510	510
Maatschappelijk onroerend goed	3	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	18	65
<b>Sloop</b>	<b>-217</b>	<b>-282</b>
<b>Totaal</b>	<b>12.495</b>	<b>13.057</b>

Naast haar bestaande voorraad heeft Trudo nog een ontwikkelingsportefeuille met daarin posities voor 1.468 nieuwe huurwoningen, 510 parkeerplaatsen, 3 eenheden maatschappelijk onroerend goed en 18 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed<sup>1</sup>. Daarnaast zullen er de komende jaren naar verwachting 217 wooneenheden worden gesloopt. Meer informatie over de projecten in de ontwikkelingsportefeuille is te vinden in paragraaf 3.3.

Inclusief de Slimmer Kopen®-woningen en de woningen in ontwikkeling heeft Trudo dus bemoeienis met in totaal 12.495 eenheden.

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

<sup>1</sup> 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 2020 hadden we 5.008 huurwoningen in bezit; op 31 december 2020 is het aantal huurwoningen gedaald naar 4.880. De daling (per saldo) van het aantal huurwoningen is het resultaat van sloop (-245 woningen), verkoop (-93 woningen), terugkoop voor verhuur (+13), nieuwbouw (+194 woningen), herclassificatie (bijvoorbeeld omzetten van ZOG naar woningen; +15 woningen) en herindeling (bijvoorbeeld omzetten van onzelfstandig naar zelfstandig; -12 woningen).

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

De tabel hieronder geeft inzicht in de samenstelling van de huurwoningenvoorraad (zelfstandig en onzelfstandig) van Trudo, ingedeeld naar (netto) huurprijs. De tabel toont aan dat 96,1 procent van de woningen een netto huurprijs heeft lager dan € 619,01 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit één of twee personen bestaan). 96,4 procent een huurprijs lager dan € 663,40 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan). En 98,9 procent van de totale huurwoningenvoorraad heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurprijs van de woningvoorraad is € 536 (contractuur).

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
≤ € 432,51	979	20,1%
€ 432,52 - € 619,01	3.710	76,0%
€ 619,02 - € 663,40	16	0,3%
€ 663,40 - € 737,14	123	2,5%
> € 737,14	52	1,1%
<b>Totaal woningen</b>	<b>4.880</b>	<b>100,0%</b>

##### Nieuwe verhuringen

In 2020 vonden er 781 nieuwe verhuringen plaats. Die zijn onder te verdelen in huurwoningen (472, waarvan 194 nieuwbouw), kamers (18), Flexwonen (15), projectpanden (15), parkeerplaatsen, bergingen en garages (126) en bedrijfsruimten (135).

##### Huuropzeggingen

De totale mutatiegraad (huuropzeggingen) van wooneenheden binnen de huurvoorraad komt in 2020 uit op 10,6 procent. In totaal gaat het om 530 huuropzeggingen van wooneenheden (woningen en kamers). Ook zijn er 225 huuropzeggingen in de overige eenheden<sup>2</sup>. Daarmee bedraagt de mutatiegraad voor de overige eenheden 10,4 procent.

##### Toewijzingen van woningen

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

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

<sup>2</sup> Bedrijfsruimten, garages, bergingen en parkeerplaatsen.



buurt te verlagen en anderzijds om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren. Een variant daarop is toewijzing op basis van een motivatiebrief. Dit wordt toegepast voor Community Building, met name op Strijp-S, Vredeoord en Plan Celcius en op Eikenburg.

Een laatste categorie binnen de vrije verhuur is coöptatie. Dit vindt plaats bij de toewijzingen in het beperkte aantal studentenpanden en leefgroepen in onze voorraad. De huidige bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het zoeken van hun nieuwe huisgenoot en dragen deze aan ons voor. Naast de geregelde en vrije verhuur vindt de verhuur ook nog op andere manieren plaats. Zo vinden er verhuizingen plaats binnen ons eigen bezit, bijvoorbeeld door woningruil, interne urgentie (bijvoorbeeld na brand), of de voorrangregeling 55+ (waarbij bewoners met voorrang naar een gelijkvloerse woning in hun buurt kunnen verhuizen). Data over woningtoewijzing wordt door de corporaties in de Metropoolregio Eindhoven aangeleverd aan Wooniezie, die daar voor de hele regio over rapporteert.

### **Urgenten**

De Eindhovense corporaties werken nauw met elkaar samen, zodat woningzoekenden met een urgentieverklaring binnen een half jaar een woning krijgen toegewezen. De criteria om urgent te worden verklaard, zijn relatief streng. Urgent verklaarde woningzoekenden worden naar rato van de omvang van het woningbezit toegewezen aan één van de corporaties. Deze dient vervolgens binnen zes maanden de toegewezen urgente een passende woning aan te bieden. In 2020 heeft Trudo 29 maatschappelijke urgenten en 3 medisch urgenten gehuisvest, waarvan respectievelijk 28 en 3 binnen de afgesproken termijn van 6 maanden.

### **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 had Trudo in 2020 in Woensel West (herhuisvesting fase 4) en aan de Sportlaan/Hastelweg. In 2020 zijn er in totaal 43 huishoudens geherhuisvest. Afspraken over de bijdrage van Trudo in de verhuiskosten bij herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan voor het betreffende project.

### **Inkomensmonitoring**

Woningcorporaties moeten tachtig procent van hun huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 737,14) toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm (€ 39.055). In deze regeling zijn de bruikleenovereenkomsten uitgesloten. In totaal hebben we 517 wooneenheden met een huur onder de € 737,15 verhuurd aan huishoudens; 499 van deze huishoudens hebben een inkomen onder de € 39.055. We hebben de tachtig procenteis gehaald, ons percentage is 97,1%.

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

- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 39.055 en ≤ € 43.574 (in 2020 hebben we 1,6% van deze ruimte benut).
- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 43.574 (in 2020 hebben we 1.4% van deze ruimte benut).

Deze ruimte is afgelopen jaar met name ingezet voor 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 420 huishoudens gehuisvest met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wij hebben 420 huishoudens passende huisvesting geboden (100%).

### **Bewonerstevredenheid**

We vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn en meten daarom continu wat men vindt van onze dienstverlening. In 2020 scoorden we gemiddeld een 8,1 voor de dienstverlening rondom

verhuur en een 7,1 voor de dienstverlening rondom huuropzegging. De nieuwe woning werd gemiddeld met een 8,3 en de buurt gemiddeld met een 8,1 beoordeeld.

## **2.1.2 Beheer**

### **Huurprijsbeleid**

Trudo had in 2020 het streven om met de huurverhoging gemiddeld niet hoger dan inflatie (2,6%) uit te komen. Dat is gelukt. Trudo realiseerde in 2020 een huursomstijging van 2,22%. Huurders uit het sloooggebied plan Celsius en huurders met een leegstandscontract hebben geen huurverhoging gekregen.

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. Vanaf 2020 is een afwijkende methode gehanteerd en betrof het alleen de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020. Deze mocht maximaal gelijk zijn aan inflatie (2,6 procent). De huursom is het bedrag van alle huren bij elkaar van de gereguleerd verhuurde zelfstandige huurwoningen. Voor de berekening wordt de gemiddelde huurprijs van de verhuurde woningen op 30 juni 2020 vergeleken met de gemiddelde huurprijs van die woningen op 1 juli 2020. De stijging van de huursom in de TI bedraagt over deze periode 2,23% en in de Holding 2,12%. Geconsolideerd bedraagt de stijging van de huursom 2,22%.

### **Huurbetaling en incasso**

De huurachterstand van zittende huurders in de TI (woningen en BOG) bedroeg aan het einde van het verslagjaar 1,41 procent van de jaarhuur. In de Holding bedroeg dit percentage 11,55 procent. Met name de huurachterstand in de Holding is fors hoger dan vorig jaar (toen 3,48%). De Corona invloed is hier duidelijk zichtbaar. Het totale openstaande bedrag aan vorderingen op vertrokken huurders was aan het eind van het verslagjaar € 49.616 respectievelijk € 25.903.

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

Huurachterstanden zijn traditioneel de meest voorkomende reden voor gedwongen ontruiming. In 2020 zijn op basis van gerechtelijke vonnissen vier woningen ontruimd wegens overlast (3) en woonfraude (1). Er zijn geen ontruiming geweest vanwege huurachterstand. De inspanningen gericht op vroegsignalering, het actief doorverwijzen naar instanties en samenwerkingspartners en het treffen van betalingsregelingen hebben dus aantoonbaar succes. We beschouwen het niet alleen economische winst om schulden te beheersen en oplopende incassokosten en gedwongen ontruiming te voorkomen, maar vooral als maatschappelijke winst.

## 2.2 Verkoop

### Verkoop in 2020

#### Verkoop van huurwoningen

In totaal verkochten we afgelopen jaar 88 bestaande huurwoningen, waarvan 69 woningen zijn verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Slimmer Kopen®-woningen worden verkocht voor de taxatiewaarde minus de Slimmer Kopen®-korting. We hebben in 2020 19 bestaande huurwoningen marktconform verkocht. Daarnaast verkochten we in 2020 nog 13 garages en parkeerplaatsen.

#### Woningen met aanbiedingsplicht

Hoewel onze corporatie veel woningen verkoopt, blijft het overgrote deel - de Slimmer Kopen® woningen - beschikbaar voor de volkshuisvesting als onderdeel van de sociale woningvoorraad. De verkoper heeft immers een aanbiedingsplicht; een bewoner die een Slimmer Kopen® woning heeft gekocht en deze weer wil verkopen, moet deze eerst aan Trudo aanbieden. In 2020 zijn 301 Slimmer Kopen-woningen aan Trudo aangeboden en alle 301 woningen door Trudo teruggekocht. Elke woning die wordt teruggekocht wordt behandeld in het claimoverleg van Trudo. Daarin wordt besloten of de woning ten behoeve van urgenten, Bijzondere Klanten of herhuisvesters terug gaat naar de verhuur of dat de woning als Slimmer Kopen-woning opnieuw wordt verkocht. In 2020 zijn 13 teruggekochte Slimmer Kopen-woningen weer in de verhuur genomen.

#### Wederverkopen

In 2020 hebben we 229 teruggekochte woningen via Slimmer Kopen® doorverkocht. De waarde bij terug- en wederverkoop is exact gelijk tenzij Trudo tussen moment van terugkoop en wederverkoop investeert in de woning door bijvoorbeeld de installaties te vernieuwen. De waarde van de woning bij terugkoop (en daarmee dus ook bij wederverkoop) wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur. Naast de wederverkopen via Slimmer Kopen® hebben we 19 woningen marktconform doorverkocht.

#### Verkoop van nieuwbouwwoningen

In 2020 hebben we geen nieuwbouwwoningen verkocht.

#### Bewonerstevredenheid

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

In 2020 was de gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop een 8,3 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,7. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 8,5 beoordeeld.

Het product Slimmer Kopen® wordt bij verkoop met een 8,6 beoordeeld en bij terugkoop ook met een 8,6.

#### Verkoopsnelheid

De gemiddelde verkoopsnelheid van de Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2020 42,6 dagen. Dit is de gemiddelde snelheid voor zowel de bestaande voorraad als de wederverkopen, vanaf de datum dat de verkoop in opdracht komt tot de datum van het tekenen van de koopovereenkomst. De verkoopsnelheid voor vergelijkbare woningen op gemeente niveau 27,5 dagen (op basis van NVM cijfers). Door onder andere corona, personeelwisseling bij Trudo vb&t en het aanpassen van de processen op de ABC constructie was de verkoopsnelheid van Slimmer Kopen®-woningen wat langer.

#### **Kooprecht**

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

### 3. In stand houden woningbezit

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

#### 3.1 Onderhoud

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

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

##### Klachtenonderhoud

De uitvoering van het klachtenonderhoud heeft Trudo uitbesteed aan Van Asperdt. Deze organisatie fungeert als call center, voert zelf een zeer substantieel deel van het klachtenonderhoud uit en geeft het restant van de opdrachten voor de uitvoering van het klachtenonderhoud door aan door ons geselecteerde bedrijven. In totaal werd in 2020 € 2.516.649 (in 2019 was dit nog € 2.286.507) uitgegeven aan klachtenonderhoud.

Onze dienstverlening rondom het klachtenonderhoud werd in 2020 door onze bewoners met een 8,0 beoordeeld.

##### Mutatieonderhoud

In 2020 werd een bedrag van € 1.045.230 (in 2019 was dit nog € 638.645) uitgegeven aan mutatieonderhoud. Dit verschil wordt voor een belangrijk deel (€260.000) verklaard door hoge mutatiekosten bij twee portiekflats ten behoeve van Bijzonder Klanten.

Ook bij mutatieonderhoud is Van Asperdt onze 'preferred supplier'. Het kwaliteitsniveau en de ingreep wordt in sterke mate bepaald door de vraag of de woning verhuurd of verkocht gaat worden.

Daarnaast laat Trudo bij iedere mutatie een Veilig Thuis Keuring (VTK) van de woning uitvoeren. Daarbij wordt vooral naar de veiligheid van de installaties gekeken.

##### Planmatig onderhoud

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

Aan planmatig onderhoud (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2020 € 5.607.092 (in 2019 was dit nog € 5.971.361) uitgegeven.

Onze dienstverlening rondom het planmatig onderhoud werd in 2020 door onze bewoners met een 8,1 beoordeeld.

##### Vervanging CV-Ketels

In maart 2019 kwam het televisieprogramma Kassa met het bericht dat er volgens deskundigen in Nederland circa 150.000 cv-ketels zijn van het merk Agpo Ferroli die levensgevaarlijk kunnen zijn. Trudo had 900 ketels van de betreffende ketels. Onze leveranciers geven aan dat er bij periodiek onderhoud (eens per twee jaar) met de originele onderdelen van Ferroli geen veiligheidsgevaar is. Aangezien we om de twee jaar periodiek onderhoud laten uitvoeren was er in principe geen direct

gevaar. Echter reageren niet alle huurders op een verzoek voor CV-onderhoud. Daarnaast zijn er voor dit type ketels geen reserve-onderdelen meer verkrijgbaar.

Het bestuur heeft derhalve besloten om de AGPO/ Ferolli-ketels in 2019 en 2020 versneld allemaal te vervangen. In 2020 is het laatste deel van dit project afgerond. Kosten in 2020: € 616.366.

#### 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, indien de kosten hoger zijn dan € 1.000. 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 2020 zijn er 90 oppluspakketten aangevraagd. De kosten voor de opplusregeling € 41.842 in 2020 maken onderdeel uit van de totale kosten voor het klachtenonderhoud.

#### Woningaanpassingen voor minder-validen

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

### **3.2 Verduurzaming**

Sinds 2015 voert Trudo het huidige verduurzamingsbeleid. Dat komt erop neer dat we sindsdien gekoppeld aan het planmatig onderhoud alle woningen met een energielabel D of lager (Energie Index  $\geq 1,8$ ), die geen onderdeel zijn van VVE's, isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Samen met ons nieuwbouwprogramma, waarbij woningen met minimaal energielabel A worden toegevoegd, heeft dit ervoor gezorgd dat onze voorraad qua energieprestaties inmiddels is verbeterd van gemiddeld energielabel D (Energie Index van 1,84) in 2016 naar gemiddeld energielabel B (Energie Index van 1,33) eind 2020. Daarmee voldoet Trudo nu al aan de landelijke afspraak dat het gemiddelde energielabel van alle corporatiewoningen in Nederland in 2021 label B is.

In 2020 hebben we bij 210 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd en bij 219 woningen zonnepanelen gelegd. Voor 99 is een aanvraag subsidie RVV (korting op de verhuurdersheffing) ingediend en (voorlopig) geschikt.

In 2020 hebben we in de Sintenbuurt 6 huurwoningen aardgasloos gemaakt d.m.v. 3 verschillende installatieconcepten gebaseerd op warmtepompen. De woningen zijn eind 2020 opgeleverd. Op dit moment wordt het energieverbruik en comfort in de woningen gemonitord.

Eind 2020 is gestart met de verbouwing van de Anna van Egmondstraat 1 waar 4 zelfstandige studio's worden gerealiseerd. Eén daarvan wordt aardgasloos verwarmd d.m.v. infrarood-panelen en voorzien van warm water d.m.v. een doorstroomboiler. De verwachting is dat kleine studio's op deze manier comfortabel en betaalbaar verwarmd kunnen worden.

Daarnaast werken we samen met TNO en TU/e die een warmtebatterij ontwikkelen. Trudo stelt daarvoor een proefwoning beschikbaar en is betrokken bij dat ontwikkeltraject. Uitvoering zal plaatsvinden in 2021.

Trudo heeft ook 3 woningen toegezegd aan TNO die samen met Emergo en AkzoNobel een warmtevingevel hebben ontwikkeld. Deze gevel is al uitgeprobeerd in een sporthal. Nu willen zij de gevel graag toepassen in woningen. De warmtevingevel bestaat uit gevelpanelen voorzien van een speciale coating die licht kan omzetten in warmte. De panelen dienen als bron voor een warmtepomp die de woning van warmte en warm water voorziet. Uitvoering vindt plaats in 2021.

Tenslotte heeft Trudo in 2020 binnen verschillende projecten ervaring opgedaan met circulair slopen en bouwen:

- In Woensel-West hebben we een motorwerkplaats gerealiseerd. Alleen de fundering, vloer, gevelisolatie en dakbedekking is nieuw. De stalen hoofdconstructie, vloerisolatie, houten balklagen, gevels van houtskeletbouw, kozijnen met HR-glas en gevelbekleding zijn gemaakt van 2e hands materialen.
- Ook de aanbouw van de school aan de Galileïstraat is gebouwd met grotendeels 2e hands materialen. De fundering is op oude stelconplaten met daarover oude stalen balken die we over hadden op Strijp-S. De vloer en het dak zijn geïsoleerd met 2e hands isolatiemateriaal. De vloer bestaat ook uit oude stelconplaten van Strijp-S (Plug In City 1.0). De hoofdconstructie is gemaakt van oude spanten van een varkensstal en 2e hands stalen profielen. De dakbalklaag bestaat uit 2e hands hout van van Liempd. Alle kozijnen en deuren zijn 2e hands. De glazen vliesgevel is wat over is van een partij van de verbouwing van het gerechtsgebouw in Gent. De dakbedekking is nieuw EPDM. Deze is in de toekomst te hergebruiken. Ook dakbeschot en glas zijn nieuw.
- Op Eikenburg wordt paviljoen Pannenhoef/Leemerhoef gesloopt. Voorafgaand aan de sloop is een lijst met materialen opgesteld welke bij de sloop behouden moeten blijven. Deze materialen worden deels bij de nieuwbouw terug gebracht en deels op andere locaties. De draagconstructie van de nieuwbouw wordt gemaakt van CLT (Cross Laminated Timber) en zorgt het voor een beperkte ecologische voetafdruk doordat de CO2 in de CLT opgeslagen is en blijft.

We hebben een abonnement genomen op gebruiktebouwmaterialen.com en gaan we in samenwerking met Van Liempd sloopbedrijven proberen om zoveel mogelijk materialen te recycleren die vrijkomen uit de sloop van Sportlaan/Hastelweg, Telefoonstraat en Plan Celsius fase 4.

In totaal is in 2020 € 8.583.975 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 opgeleverd<sup>3</sup>

	Opgeleverd in 2020	In aanbouw in 2020	In Ontwikkeling t/m 2027	Totaal
Kleine sloop-nieuwbouw	0	15 <sup>4</sup>	313	328
Stedelijk vernieuwing	31 <sup>5</sup>	139 <sup>6</sup>	118	288
Uitbreiding Eindhoven	164 <sup>7</sup>	338 <sup>8</sup>	545	1.047
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>492</b>	<b>976</b>	<b>1.663</b>

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

#### 3.3.1 Kleine sloop-nieuwbouwlocaties

In de periode 2020-2027 zal Trudo in het kader van vervangende nieuwbouw in totaal 298 nieuwe woningen realiseren op de zogenaamde kleine sloop-nieuwbouw locaties. Het draait hier om locaties

<sup>3</sup> Exclusief de omgebouwde kamerpanden en de kavels

<sup>4</sup> Maria van Bourgondiëlaan (15)

<sup>5</sup> Vredesplein (Hemelrijken) (31)

<sup>6</sup> Vredesplein (Hemelrijken) (9), Veestraat (15), Plan Celsius fase 3 (115)

<sup>7</sup> Vredeoord (164)

<sup>8</sup> Haasje Over (185), Trudo Toren (125), Pannehoef / Leemerhoef (28)

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 (te slopen) aantallen zijn:

- Generaal Dibbetslaan	: 33 woningen
- Locomotiefstraat	: 70 woningen
- Maria van Bourgondiëlaan	: 15 woningen
- Sportlaan / Hastelweg	: 72 woningen
- Rustenburgstraat	: 50 woningen
- Catharinastraat	: 28 woningen

In 2016 is in het project Locomotiefstraat reeds een blokje van 9 woningen in project Locomotiefstraat opgeleverd. De woningen hebben een EPC-waarde van nul en zijn dus zeer energiezuinig. De woningen in project Maria van Bourgondiëlaan, de volgende woningen in de projecten Telefoon-Locomotiefstraat en de eerste woningen Sportlaan Hastelweg zullen in 2021 worden opgeleverd.

### 3.3.2 Stedelijke vernieuwing

#### **Kavelverkoop in de Kruidenbuurt (2018-2020)**

Het allerlaatste restantje van de fysieke vernieuwing bestaat uit de invulling van het middengebied. In dat middengebied bieden we door middel van kaveluitgifte (56 stuks) aan particulier opdrachtgeverschap, vooral om vanaf het begin de beoogde menging te realiseren. Kopers kunnen met behulp van een wooncatalogus een woningtype kiezen en die naar eigen inzichten en wensen samenstellen passend in de stijl van de Kruidenbuurt. Alle 56 kavels zijn verkocht. 52 kavels zijn voor het einde van 2020 overgedragen aan de kopers. Vier kavels zullen in het eerste kwartaal van 2021 worden overgedragen aan de kopers. Bouw van de woningen is eind 2020 gestart. De kavels zijn niet meegenomen in de tabel op pagina 14.

#### **449 woningen in plan Celsius (Woensel-West) (2017-2021)**

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

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

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

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

Fase 3 en 4 (in totaal 223 woningen, 11 eenheden bedrijfsruimte en 1 eenheid maatschappelijk onroerend goed) zullen naar verwachting deels in 2021 en deels in 2022 worden afgerond.

#### **15 (middenkoop)woningen aan de Veestraat (2021)**

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

### **10 woningen aan de Edisonstaat**

Op de kop van de Edisonstraat wil Trudo 10 sociale huurwoningen realiseren. De realisatie van deze woningen wordt in 2023 verwacht.

### **3.3.3 Uitbreiding Eindhoven**

#### **374 nieuwe woningen op Strijp S: Versterking Hoogstedelijk woonmilieu (2021)**

Strijp S wordt getransformeerd van een industriegebied naar een hoogstedelijk gebied. In de monumentale voormalige Philips-gebouwen (130.000 m<sup>2</sup>) wordt inmiddels gewoond, gewerkt, gerecreëerd en in de diverse plinten zitten uiteenlopende publieke functies. Een succesvolle transitie, mogen we stellen. Maar we zijn nog lang niet klaar met deze gebiedsontwikkeling. Om die reden hebben we op basis van een uitgebreid proces met belanghouders onze visie op de herontwikkeling van de Driehoek Strijp S herijkt. Daarbij zijn ook de resultaten van de Studenten Challenge 2019 als input gebruikt. Veel van de oorspronkelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Driehoek zijn nog altijd van toepassing. Belangrijke toevoeging is het thema eigenaarschap. We vinden het belangrijk dat naast Trudo ook andere belanghouders, met name bewoners, gemeente en andere vastgoedeigenaren op Strijp S en daaromheen, eigenaarschap tonen en nemen voor de levendigheid in het gebied.

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

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

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

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

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

*Restant Veld I.* De komende jaren staat op het restant van Veld I de oplevering van een project met 25 middenhuurwoningen op de planning. Dit project stond oorspronkelijk voor een oplevering in 2022 op het programma. Omdat het oorspronkelijke beoogde programma voor de plint niet gerealiseerd gaat worden, zal er een nieuw ontwerp worden gemaakt, waardoor het project later opgeleverd zal worden.

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

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

Daar waar gebouwen leegkomen en herbestemd worden, gaan we de functie 'wonen' terugbrengen /uitbreiden. Het eerste gebouw dat is herontwikkeld is het hoofdgebouw. Daarin zijn 70 kloosterlofts



gerealiseerd. De oplevering was reeds in 2017. Ook dit project was genomineerd voor de 2 jaarlijkse architectuurprijs van de gemeente Eindhoven, de Dirk Roosenburgprijs.

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

#### **189 woningen op Vredeoord (2019-2020)**

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

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

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

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.

#### **28 woningen in project Tivolikerkerk (2019-2022)**

Samen met mede-eigenaar VolkerWessels ontwikkelen we hier circa 36 grondgebonden woningen en 17 appartementen. Van de 36 grondgebonden woningen worden er volgens de huidige plannen 28 in ons programma opgenomen. Van deze 28 woningen in het middensegment worden er 14 verhuurd en 14 verkocht. We gaan uit van oplevering in uiterlijk 2022.

#### **40 woningen aan het Vredesplein (2019-2021)**

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

#### **12 Tiny Houses op landgoed De Grote Beek**

Op het Landgoed De Grote Beek van GGZE realiseert Trudo in 2021 12 Tiny Houses, waarin mensen die in normale huisvestingssituaties "uitvallen" de kans krijgen om onder "verzorgde / beschermde" omstandigheden een nieuwe start te maken. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de begeleiding en behandeling die GGZE deze mensen kan bieden op het landgoed "de Grote Beek" in Eindhoven. Binnen het project Tiny Houses verzorgt Trudo de huisvesting en GGZE neemt het begeleidings- en behandelingsdeel op zich. Trudo zorgt uitsluitend voor de huisvesting.

### **3.3.4 Ombouw kamerpanden**

#### **Ombouwen kamers naar zelfstandige wooneenheden (2019-2021)**

Trudo is in 2017 gestart met het verbouwen van onzelfstandige eenheden in voormalige kamerpanden naar zelfstandige studio's. De meeste studio's zullen qua huurprijs tot het goedkope segment gaan behoren (< € 432,51). In 2021 zullen naar verwachting de laatste kamers worden omgebouwd. Deze wooneenheden worden ingezet ten behoeve van Flexwonen. De aantallen van dit project zitten niet verwerkt in de tabel op pagina 13 omdat het hier feitelijk geen nieuwbouw maar ombouw betreft.

	Eenheden na realisatie (excl. reeds zelfst. eenheden)	Status
Catharinastraat	9	Gereed in 2018
St. Severus-/Strijpsestraat	9	Gereed in 2018
Lodewijk Napoleonplein	6	Gereed in 2017
Heilige Geeststraat 43-45	6	Gereed in 2018
Heilige Geeststraat 8-10	6	Gereed in 2019
Tramstraat 29-33	15	Gereed in 2018
Kerkstraat 7	-	Verkocht
Vestdijk 26	7	In voorbereiding
Julianastraat 18	-	Verkocht
Julianastraat 22	-	Reeds zelfstandig
Julianastraat 24	3	Gereed in 2020
Grote Berg 87-91	10	Gereed in 2020
Anna van Egmondstraat 1	4	Extra kamerpand, in uitvoering
<b>Totaal</b>	<b>75</b>	

## 4. Betrekken van belanghouders bij beleid en beheer

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

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

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

### Bewoners

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

### Klantenplatform

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

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

De Denktank borgt dat voornemens en/of besluiten van het Klantenplatform en Trudo breed worden gedragen door beider achterban. Eind 2020 beschikten we over een Denktank van bijna 100 huurders en slimme kopers. In 2020 is de Denktank tweemaal bijeengewees. Tijdens de eerste bijeenkomst hebben we het Jaarplan over 2020 gepresenteerd en de tweede bijeenkomst stond in het teken van het toetsen van het bod van Trudo voor 2021 op de Woonvisie van de Gemeente.

Middels ons Digipanel kunnen zowel Trudo als het Klantenplatform op een snelle manier via internet vragen voorleggen aan huurders en kopers. Eind 2020 stond de teller van het aantal deelnemers aan het Digipanel op circa 225 huurders en kopers. In 2020 hebben we het Digipanel uiteenlopende vragen gesteld over leefbaarheid, elektrisch koken en vitaliteit en gezondheid.

Tabel: Agendapunten overleg Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
17 februari	Prestatieafspraken met gemeente 2020 Participatiekalender 2020 Huurbeleid 2020 Herijking visie Strijp S Jaarprogramma duurzaamheidspact Stand van zaken Middenhuur Evaluatie jaarplan 2019 Voortgang en versterken/verbreding Klantenplatform Visie op leefbaarheid Aanpassing werkwijze o.b.v. inzicht budget KPF en opschoonfonds
19 mei	Strategie Strijp S Voortgangsrapportage Jaarplan Trudo 2020 1 <sup>e</sup> kwartaal Voortgang m.b.t. leefbaarheid Proces totstandkoming prestatieafspraken 2021 Bod in het kader van de prestatieafspraken gemeente 2021 Vernieuwd beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen Aanpassen statuten en huishoudelijk reglement Klantenplatform Stand van zaken Middenhuur Werving nieuwe bestuursleden Voortgang werving nieuwe RvC-leden Aanpassing werkwijze o.b.v. inzicht budget KPF en opschoonfonds

Datum	Document / Onderwerp
24 november	Corona nieuws Website klantenplatform Visie en stand van zaken leefbaarheid Stand van zaken middenhuur Stand van zaken leefbaarheidsfonds Aangepaste statuten Overeenkomst Trudo-Klantenplatform SOK Middenhuur Concept participatiekalender 2021 Voortgangsrapportage Jaarplan Trudo 2020 3 <sup>e</sup> kwartaal Voortgang budget Klantenplatform en budget Leefbaarheid Jaarplan 2021 Begroting 2021

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

### Bewonerscomités

De bewonerscomités ontvangen jaarlijks een activiteitenoverzicht. In het activiteitenoverzicht per complex staat welke strategie Trudo ten aanzien van dat complex heeft en welk beleid wordt gehanteerd met betrekking tot onderwerpen als toewijzingen, huur en huurverhoging, servicekosten, verkoop, onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid. Eind 2020 zijn de activiteitenoverzichten voor 2021 verstrekt aan de comités. Hiermee voldoet Trudo aan de informatieplicht uit de Wet Overleg Huurders Verhuurders. In lijn met deze wet geven we vervolgens comités zes weken de tijd om Trudo te adviseren over eventuele, in de activiteitenoverzichten aangekondigde, beleidswijzigingen. Naar aanleiding van de activiteitenoverzichten heeft Trudo geen reacties ontvangen die tot inhoudelijke aanpassingen hebben geleid.

### **Gemeente**

De Eindhovense corporaties, de gemeente Eindhoven en de bewonersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken voor het opvolgende jaar. Vóór 1 juli 2020 heeft Trudo haar bod (2021-2025) op de woonvisie uitgebracht. Vervolgens is er in het najaar van 2020 overleg geweest met de gemeente, de andere corporaties en de huurdersvertegenwoordigers en zijn er collectieve prestatieafspraken gemaakt. In het onderstaande overzicht worden deze collectieve prestaties weergegeven en wordt daar waar mogelijke de specifieke bijdrage van Trudo in 2020 aan die afspraak weergegeven.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2020

1. Beschikbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
1.1	Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad 2020 – 2024 (totaal / alle corporaties):	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Netto toename 3000 sociale huurwoningen; van zacht naar hard (1450) en aanpakken restopgave (1550);</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 195 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Streven voorraad 1000 flexwoningen;</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestand van 142 flexwoningen aangehouden</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Middenhuur toename circa 700 woningen;</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Start realisatie van eerste project in het middensegment: 15 woningen Veestraat</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorraad maatschappelijk gebonden eigendom toename circa 450.</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 69 huurwoningen omgezet in Slimmer Kopen. 13 Slimmer Kopen woningen weer omgezet naar huurwoningen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie flexwonen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evaluatie flexwonen is door gemeente uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de formulering van nieuwe prestatieafspraken voor 2021, met een streven van minimaal 1.000 flexwoningen.</li> </ul>

2. Betaalbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Minimaal 80% woningen onder 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens huurtoeslag o.b.v. vigerend streefhuurbeleid</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>Trudo 96%,</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>In bod 2021 wordt aantal woningen onder kwaliteitskortingsgrens opgenomen en er worden afspraken gemaakt in PA2021 over de goedkope voorraad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corporaties hebben het aantal opgenomen in hun bod. Dit heeft geleid tot de volgende prestatieafspraken voor 2021: <i>Voor medio 2021 zoeken de corporaties uit hoe groot de doelgroep 'jongeren tot 23 jaar' is en hoe de slaagkans van deze doelgroep zich ontwikkelt. Dit wordt uiterlijk medio 2021 besproken met de gemeente en de huurdersorganisaties, waarbij wordt bepaald of 'labeling' van een te bepalen aantal woningen (met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens) voor de doelgroep 'jongeren tot 23 jaar' in Eindhoven wenselijk is.</i></li> </ul>
2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging maximaal inflatie conform sociaal huurakkoord</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>Verhoging met maximaal inflatie (2,6%)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corporaties volgen afspraken sociaal huurakkoord over huurbevrozing en -verlaging</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle Eindhovense corporaties passen dit maatwerk toe binnen de kader van de wet.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen uit het sociaal huurakkoord wordt gehanteerd, zodat woonlasten niet stijgen.</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>Trudo vraagt geen huurverhoging voor verduurzamingsmaatregelen.</li> </ul>
3. Duurzaamheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
3.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benoemen afspraken en mijlpalen CO2-reductie voor periode 2021 – 2025 t.b.v. doel CO2-neutraal in 2050</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de prestatieafspraken 2021 is de volgende afspraak opgenomen: <i>Partijen zien de noodzaak van een sterke CO2-reductie, en committeren zich daarom aan het langere termijn doel van CO2-neutraal vastgoed in 2050, en als tussenstap in 2030 een CO2-reductie van woningen te behalen van 49% ten opzichte van 1991 (in lijn met het Klimaatakkoord). Binnen het project 'gezamenlijke verduurzaming vastgoed' (zie Routeboek Productie), komen partijen in 2021 tot concrete mijlpalen van CO2-reductie voor de periode 2022-2025 en voor de periode 2022-2030. De ambitie is om de CO2-uitstoot naar 0 te brengen in 2050, en partijen spannen zich in om deze reductie jaarlijks in stappen te realiseren. [...]</i></li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partijen streven naar een CO2-monitor die een indicatie geeft van de afname van CO2-uitstoot als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen. Corporaties nemen in hun bod 2021 op wat zij gaan besparen op CO2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de prestatieafspraken 2021 is de volgende afspraak opgenomen: <i>De corporaties zullen blijven rapporteren over gerealiseerde CO2-emissies over het afgelopen jaar om een trend te kunnen waarnemen (begin 2021 over 2020), en rapporteren over de mate waarin de activiteiten en projecten in het jaarprogramma Duurzaamheidspact daaraan bijdragen. De effecten hiervan kunnen met een vertraging tot 3 jaar worden aangetoond. Een prognose voor het volgende jaar is wenselijk, maar (nog) niet realiseerbaar met de huidige expertise en instrumentarium. Er wordt samen met AEDES en de TU Delft een</i></li> </ul>

		<i>instrumentarium verkend dat ook prognoses kan gaan maken m.b.t. CO2-reductie, op basis van duurzame renovatie.</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheidsinvesteringen per corporatie conform bijlage 3 PA2020</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie paragraaf 3.2</li> </ul>
3.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen geven aan 590 huishoudens energiebesparingsadviezen</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 143 energiebesparingsadviezen aan Trudo huurders</li> </ul>
3.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen werken aan de uitwerking van de energietransitievisie warmte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warmtevisie2020 met algemene principes voor de Transitievisie Warmte is vastgesteld in de gemeenteraad en besproken in het BOW.</li> </ul>
3.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opgedane kennis experimenten circulair bouwen inbrengen in duurzaamheidspact</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de prestatieafspraken 2021 is de volgende afspraak opgenomen: <i>Trudo, Woonbedrijf en 'thuis experimenteren met circulair bouwen. Trudo doet dat bijvoorbeeld op Eikenburg. Woonbedrijf voert enkele experimenten uit en werkt daarbij samen met leveranciers aan circulair hergebruik van materialen uit sloop, renovatie en beheer. 'thuis gaat onderzoeken of en hoe in Buurtschap te Veld deze manier van bouwen kan worden toegepast. Daarnaast worden diverse pilots op gebied van duurzame energie en CO2-neutraal uitgevoerd en gemonitord, door Trudo, Woonbedrijf en 'thuis. Alle corporaties delen de opgedane kennis van experimenten en pilots in het duurzaamheidspact.</i></li> </ul>
<b>4. Wonen en zorg</b>		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
4.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitstroom via DOOR! van 390 cliënten in onderlinge afstemming corporaties</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 verhuringen via DOOR!</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werkafspraken begeleiding kwetsbare inwoners met WIJeindhoven en zorgpartners</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Managers Wonen SGE werken aan een werkwijzer. Er worden daarnaast nieuwe werkafspraken voor DOOR! in ontwikkeld, deze is begin 2021 gereed.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorstel uitwisselen informatie kwetsbare complexen met gemeente en ter besluitvorming aanbieden aan BOW</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties hebben allen een plan van aanpak gemaakt voor de implementatie van de eenduidige leefbaarheidsregistratie. Het streven is om uiterlijk begin 2021 de data voor de monitor leefbaarheid bij de gemeente aan te leveren op buurniveau. Daarnaast is onderzocht of gebruik gemaakt kan worden van een applicatie van Woonbedrijf (VIM) om verhuringen aan zorginstellingen voor alle corporaties op buurniveau in kaart te brengen en dat blijkt het geval te zijn. In 2021 wordt dit verder uitgewerkt.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij nieuwbouw gelijkvloerse woningen informeren corporaties senioren uit de buurt over doorstromingsmogelijkheden</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trudo heeft een voorrangsregeling voor 55-plussers die naar een woning in hun eigen buurt willen verhuizen.</li> </ul>
4.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties onderzoeken belemmeringen senioren bij doorstroming en stellen in 2020 een plan van aanpak op om dit te bevorderen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2020 hebben de corporaties onderzocht welke belemmeringen senioren ervaren bij het doorstromen. Op basis van de conclusies uit het onderzoek hebben de corporaties een beslispuntennotitie opgesteld. In Q1 van 2021 ligt er een integraal plan van aanpak voor de doorstroming van senioren.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties maken in hun communicatie duidelijk welke seniorenwoningen ook</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trudo neemt dit per 2021 op in de</li> </ul>

	toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking.	woningadvertenties.
<b>5. Leefbaarheid en veiligheid</b>		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
5.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkennen mogelijkheden om in wijken met weinig corporatiebezit sociale huurwoningen onder tweede aftoppingsgrens toe te voegen, met speciale aandacht voor senioren en mensen met een functiebeperking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultaat hiervan is opgenomen in de kanskaart van de werkgroep investeringsagenda.</li> </ul>
5.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspanning corporaties om huurders met huurachterstanden zo vroeg mogelijk te helpen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring en bespreking in werkgroep schulden. De gemeente is deelnemer in de werkgroep en daarmee op de hoogte van de voortgang.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties betrekken WIJeindhoven bij betalingsproblemen (vroegsignalering) met toestemming huurder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per 1 januari 2021 wordt een wijziging doorgevoerd in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens over betalingsachterstanden op te vragen uit te wisselen met de corporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en de zorgverzekering. In 2021 wordt onderzocht of het, gezien de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, nog noodzakelijk is dat de gezamenlijke 'werkgroep Schulden' blijft bestaan.</li> </ul>
5.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties zijn terughoudend in het uitzetten van gezinnen met kinderen en rapporteren middels het aantal vonnissen en daadwerkelijke uithuiszettingen over drie jaar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdens coronacrisis – in principe - geen ontruiming op basis van enkel en alleen huurachterstand. Rapportage van werkgroep schulden geeft inzicht in aantal vonnissen en huisuitzettingen van afgelopen drie jaar.</li> </ul>
5.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Investering per woning in leefbaarheid</li> </ul>	Bijdrage Trudo in 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trudo heeft in 2020 € 173 per woning geïnvesteerd in Leefbaarheid</li> </ul>
5.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maken afspraken over registratie woonoverlast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Corporaties hebben allen een plan van aanpak gemaakt voor de implementatie van de eenduidige leefbaarheidsregistratie. Het streven is om uiterlijk begin 2021 de data voor de monitor leefbaarheid bij de gemeente aan te leveren op buurtniveau</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondertekenen en implementeren convenant woonoverlast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Convenant nog niet getekend, omdat OM bezwaren heeft tegen delen gegevens politie met corporaties. Delen via de gemeente lijkt vergunning plichtig. Woonbedrijf heeft in Aedesverband het initiatief genomen om gegevensdeling door en met corporaties te laten verankeren in de Woningwet. Naar verwachting biedt dit op korte termijn geen oplossing. In andere gemeenten (zoals Veldhoven, maar recent ook Rotterdam) is al wel een convenant afgesloten. Gemeente en corporaties worden aldus nog steeds beperkt in de integrale aanpak van woonoverlast.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen hebben aandacht voor polarisatie en radicalisering en hanteren diverse instrumenten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandacht hiervoor is onderdeel van een continu proces bij woningtoewijzing en beheer (m.n. overlast en leefbaarheid). Medewerkers van de corporaties hebben deelgenomen aan de kennissessie die hierover door de gemeente is georganiseerd.</li> </ul>
<b>6. Organisatie en Samenwerking</b>		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal twee maal per jaar wordt in het BOW gesproken over de uitvoering van de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitvoering van de diverse onderdelen uit de prestatieafspraken is voortdurend</li> </ul>

	prestatieafspraken.	onderwerp van gesprek. Dit jaar zijn twee voortgangsrapportages opgesteld en aangeboden aan het BOW.
6.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partijen maken gebruik van een overzichtelijk dashboard om diverse gegevens (ontwikkeling voorraad, investeringsagenda, CO2-reductie, prestaties leefbaarheid) te monitoren. Dit wordt in het voor- en najaar besproken in het BOW.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op de diverse onderdelen wordt in de voortgangsrapportage twee keer per jaar teruggekoppeld. In 2021 wordt een dashboard ontwikkeld.</li> </ul>
6.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>De prestatieafspraken 2020 worden begin 2021 geëvalueerd. Medio 2020 worden nieuwe afspraken opgesteld voor 2021-2025.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluatie wordt geagendeerd voor het eerste BOW in 2021. Prestatieafspraken 2021 worden eveneens geagendeerd voor het eerste BOW van 2021.</li> </ul>
6.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Werkwijze prestatieafspraken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organisatie en samenwerking maakt deel uit van de evaluatie als bedoeld bij de toelichting onder 6.3.</li> </ul>

Eind juni 2020 heeft Trudo net als de andere Eindhovense corporaties haar bod (2021-2025) op de woonvisie van de gemeente uitgebracht. Ook dit heeft geleid tot nieuwe collectieve prestatieafspraken voor 2021. Hierover zal uiteraard in het jaarverslag over 2021 worden gerapporteerd.

### **Collega-corporaties**

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

## **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.

We willen er in onze wijken, samen met onze partners, aan bijdragen dat onze bewoners niet alleen prettig kunnen wonen en samenleven in aantrekkelijke woonmilieus maar ook maatschappelijk naar vermogen meedoen en eigenaarschap tonen voor hun eigen gedrag, leefomgeving en buurt.

Wij verstaan onder 'leefbaarheid' dus dat de basis op orde is (schoon, heel, veilig en weinig overlast) en dat daarnaast bewoners stappen nemen op de ladders van leren, participatie en vitaliteit, resulterend in bewoners die positief participeren en trots zijn op de buurt. Dit noemen we de Next Steps op het terrein van Leefbaarheid.

Om dit te bereiken maken we gebruik van een uitgebreide toolkit waarin een scala aan activiteiten is opgenomen die kunnen bijdragen aan de leefbaarheid in een buurt. Grofweg zijn deze activiteiten in 4 kwadranten onder te verdelen: voorzieningen, fysieke omgeving, sociale omgeving en veiligheid.

We pakken leefbaarheid projectmatig aan op basis van buurtvisies en projectplannen per buurt. Onze vier uitgangspunten daarbij zijn data gestuurd werken, focus, ketensamenwerking en maatwerk.

Dit betekent dat we op basis van data, focus aanbrengen zodat we gericht in een paar buurten aan de slag gaan. En daar kijken we ook op basis van data analyses wat er nodig is, zodat we maatwerk kunnen leveren met interventies die aansluiten op de wensen en behoeften van de bewoners. Waar nodig (of beter) werken we daarbij samen met de gemeente en onze andere partners in de stad.

### **Basis op orde**

#### *Schoon, heel en veilig*

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



### **Aanpak woonfraude en overlast**

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

In 2020 hebben we 241 meldingen in behandeling genomen, waarvan 195 meldingen betrekking hadden op huurwoningen en 46 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 (44) tot gedrag (61), Verwaarlozing woning, tuin en/of woonomgeving (39), woonfraude (31), drugs (5) en overige (15).

De meldingen met betrekking tot de slimme kopers en/of koopwoningen varieerden van woonfraude (41), gedrag (1) tot Drugs (3) en geluidsoverlast (1).

Onze medewerkers van team Wonen hebben, waar nodig, stevig doorgepakt en partners ingeschakeld wanneer zorg of andere begeleiding nodig was. In gevallen waar woonfraude wordt gepleegd of waar sprake is van zeer veel overlast die niet opgelost kan worden, gaan we over tot ontruiming. In 2020 hebben we vier woningen ontruimd vanwege woonfraude (1) of overlast (3).

### **Samenwerking bij overlastsituaties en hulpverlening**

In 2020 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 en het hennepconvenant.

### **Next steps op portefeuilleniveau**

#### *Woonondersteuning*

Gericht op het voorkomen van overlast lopen er ook achter de voordeur programma's voor Bijzondere Klanten. Deze woonondersteuning richt zich op succesvol wonen van Bijzondere Klanten in de wijk met daarbij oog voor persoonlijke omstandigheden of kwetsbaarheden van de bewoner, draagvlak, en goed buurschap, maar ook voor de leefbaarheid en het woongenot van omwonenden. De circa 200 bijzondere klanten hebben een individueel plan om toe te werken naar uitstroom als reguliere huurder. Zij krijgen intensieve ondersteuning van een vaste woonconsulent in de vorm van huisbezoeken en telefonisch contact met huurder en het netwerk er omheen. Doel is verzelfstandiging van de huurder op verschillende gebieden gericht op wonen, participatie (werken naar vermogen), gezondheid & vitaliteit, voorkomen van eenzaamheid en financiële stabiliteit. Team Wonen werkt hier in de procesketen met vaste partners samen en organiseert de woonondersteuning in afstemming met deze partijen.

#### *Aan de slag 040*

Werk speelt een belangrijke rol bij leefbaarheid in wijken. Samen met Springplank 040, Randstad, METmet, Start Foundation en Koenraed zijn we gestart met 'Aan de slag 040'. Vanuit dit project worden Trudo-huurders via ons netwerk begeleid naar een betaalde baan, of naar zinvolle activiteiten die de kans op werk vergroten. De uitvoerende activiteiten van Trudo in dit samenwerkingsverband betreffen uitsluitend het aandragen van mensen die voor het project in aanmerking komen.

In juli 2020 hebben we de evaluatie van de eerste pilot afgerond. We hebben 38 huurders bereikt, waarvan 40% (15 kandidaten) aan werk geholpen zijn en 30% (11 kandidaten) geactiveerd naar vrijwilligerswerk/scholing/dagbesteding. Hierbij hebben we inzicht gekregen in de profielen van kandidaten en geleerd hoe we de keten tussen de samenwerkende partners het beste kunnen vormgeven om tot een succesvolle instroom, doorstroom en uitstroom te komen. Voor een aantal belemmeringen hebben we meer inzicht nodig over hoe vaak ze voorkomen, voordat we naar structurele oplossingen kunnen kijken (aantal deelnemers uitbreiden; ook vanuit andere corporaties, financieringsmethodiek was te complex en moet overzichtelijker, het vinden en creëren van nieuw/passend werk is in de eerste pilot achter gebleven). Dit heeft ons doen besluiten om een tweede pilot vorm te geven. Deze loopt van half oktober 2020 tot half april 2022 (3 tranches van 6

maanden, 50 kandidaten per tranche). Betrokken partners: Randstad, Springplank, Gemeente, Woonbedrijf en METmet. Dus afwijkend van de partners die aan het begin betrokken waren.

#### *Woensel-West*

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

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

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

Woensel-west had eind 2020 121 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij de 50 activiteiten meehelpten. Het aantal wordt bij mutatie weer aangevuld. In 2020 hebben 34 mutaties plaatsgevonden. De meeste activiteiten van het Kidsproject hebben als doel geen kinderen meer te laten opgroeien in achterstand. Het Kidsproject bereikt daarmee ruim 300 kinderen en hun ouders in de wijk. Naast de ingeplaatste huurders kunnen we inmiddels ook rekenen op veel vrijwilligers die wekelijks meehelpten in Woensel-west. Ondanks Covid-19 zijn de activiteiten in 2020 zo veel mogelijk door gegaan. Alleen tijdens de twee lockdowns waren er nauwelijks activiteiten mogelijk.

#### *Bennekel*

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

Op verzoek van de gemeente is Trudo de trekker van de stedelijke vernieuwing in de Bennekel. Belangrijk onderdeel daarbinnen is de ondersteuning van de jeugd. Daartoe zijn in 2016 de partners in de buurt: de bewoners-organisaties (BBB en Scon Bennekel), de gemeente, basisschool de Kameleon, het Christiaan Huygenscollege, de politie, Dynamo, Springplank 040 en Trudo een aantal programma's gestart zoals een taalprogramma's voor kinderen) en volwassenen en een huiswerkklas. Deze programma's worden begeleid door vrijwilligers. In de genoemde programma's speelt Trudo geen rol in de uitvoering.

#### *Lakerlopen*

Voor Lakerlopen is in 2020 gestart met de ontwikkeling van een buurtvisie en een uitvoeringsprogramma en zijn de eerste activiteiten ook reeds opgestart. In Lakerlopen staan vooral de thema's meedoen en zelfredzaamheid centraal. Zo wordt er ingezet op het creëren van kansen voor de jeugd, is het voornemen om het taalprogramma in de buurt te versterken / uit te breiden, willen we mensen via Aan de Slag 040! aan het werk helpen en zijn er plannen voor een wekelijks spreekuur vanuit de Financiële Werkplaats gericht op hulp bij schulden. In het kader van schoon, heel en veilig wordt bijvoorbeeld het gesprek met huurders en woningeigenaren aangegaan om 'versteende'

voortuinen te vergroenen. Ook staat in april 2021 de Groene Week in Lakerlopen op het programma, waarbij er een week lang in de buurt op verschillende manieren aandacht zal zijn voor het thema Duurzaamheid. Uitvalsbasis voor leefbaarheidsactiviteiten is een woning aan het Rembrandtplein die tijdelijk is ingericht als een buurtinfowinkel.

### **Community building**

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

En anderzijds, wanneer de community er eenmaal is, deze te ondersteunen bij activiteiten en initiatieven. De insteek bij het opzetten en ondersteunen van communities moet vooral zijn wat de bewoners zelf willen.

In de oude buurten, zoals Woensel-West, Kruidenbuurt, Bennekel en Lakerlopen is vooral bonding en bridging tussen oude en nieuwe bewoners van belang. In die buurten worden initiatieven ondersteund die daaraan bijdragen.

### **Uitgaven leefbaarheid**

Aan bovengenoemde activiteiten gericht op leefbaarheid is in 2020 in totaal € 842.855 uitgegeven.

## 6. Bijdragen aan combinatie zorg en wonen

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

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

### Eenheden voor instellingen

Eind 2020 hadden we 107 panden in de verhuur aan verschillende instellingen. Per pand stellen we een huurcontract op. In totaal worden er 294 eenheden verhuurd in deze 107 panden.

### Wooneenheden voor DOOR!

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

In 2020 verhuurden we 25 wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR! Hieronder vallen ook vier Housing First-kandidaten.

Naast de reguliere verhuringen in het kader van DOOR! Wordt in de samenwerking SBK040 een integraal aanbod op het gebied van wonen en werken/participatie geboden. 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 2019 is de ketensamenwerking met Springplank040 verder vormgegeven. Samen met ketenpartners zoals Startfoundation en Randstad krijgen Trudo huurders een preferente positie om te participeren. In het kader van SBK040 verhuurden we 4 wooneenheden in 2020.

Vanuit DOOR! en de samenwerking SBK040 zijn er 27 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 201 wooneenheden in beheer voor DOOR!. Dit is inclusief de wooneenheden van mensen die de woning inmiddels op eigen naam hadden gekregen.

### Taakstelling statushouders

In 2020 heeft Trudo 27 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 27 statushouders heeft Trudo 15 eenheden ingezet. De verhuring van 2 eenheden vonden plaats binnen de afgesproken termijn van 10 weken. De belangrijkste oorzaak van het niet halen van de termijn bij de overige 13 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 177 wooneenheden in beheer.

Ter ondersteuning van statushouders bij de integratie in hun complex, hun buurt, Eindhoven en de Nederlandse maatschappij is Trudo een mentorenproject voor statushouders gestart. In dat project worden statushouders ondersteund door huurders van Trudo. Het verbreden van het sociale netwerk van de statushouders is een van de belangrijkste doelen van dit project. In totaal waren er in 2020 4 mentoren actief die in totaal 4 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 2020 had het team Bijzondere Klanten 47 van dergelijke eenheden in beheer, waarvan vijf nieuwe verhuringen in 2020.

#### **Uitstroom Bijzondere Klanten naar reguliere verhuur**

We hebben de instroom-doorstroom-uitstroom aanpak met betrekking tot Bijzondere Klanten geïntroduceerd. Dat betekent dat na een intensief begeleidingstraject deze begeleiding voor een groep personen niet meer nodig is. In 2020 zijn er 13 bewoners uitgestroomd. Voor een harde kern blijft de specifieke aanpak van Bijzonder Klanten nodig.

#### **Totaal aantal wooneenheden**

In totaal had ons team Bijzondere Klanten aan het einde van het kalenderjaar 719 eenheden in beheer.

## 7. De organisatie

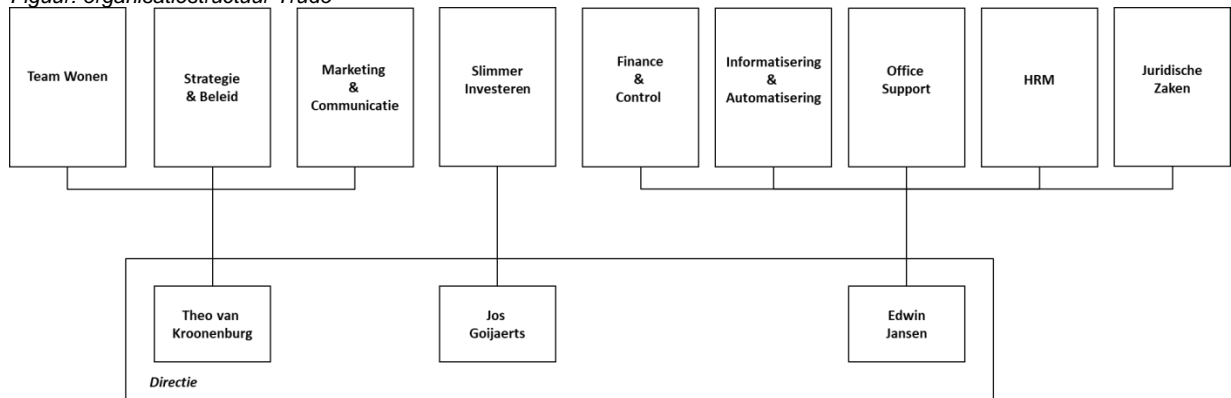
### 7.1 De toegelaten instelling

#### 7.1.1 Organisatiestructuur

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

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2020 zien.

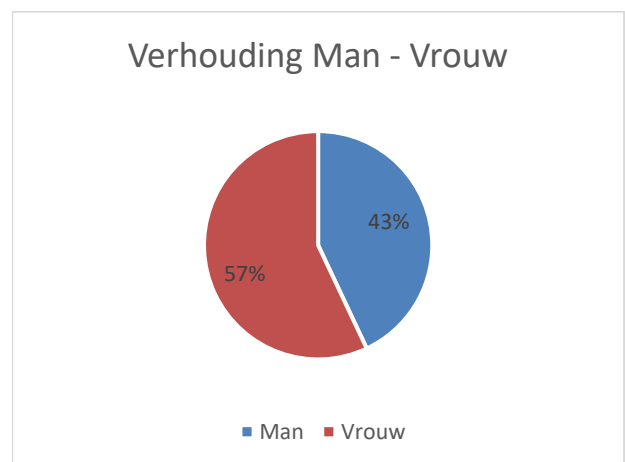
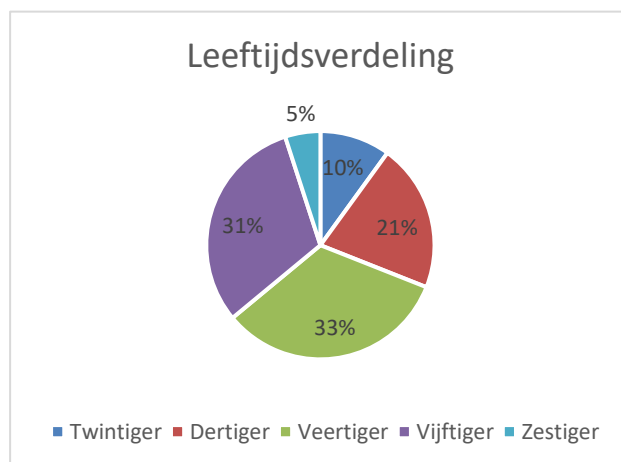
Figuur: organisatiestructuur Trudo



#### 7.1.2 Personeel

##### Personeelsformatie

Per 31 december 2020 bestaat de vaste formatie van Trudo uit 54 fte. De gemiddelde leeftijd is 45 jaar.



## Ondernemingsraad

Per augustus 2020 is een van de vier OR leden vertrokken bij Trudo, waardoor er een vacature binnen de OR beschikbaar kwam. In dit kader zijn er verkiezingen uitgeschreven, waarna er per 18 november 2020 een nieuw OR-lid aangesteld is. Hiermee bestaat de OR wederom uit vier leden. In 2020 vond er zevenmaal een overleg plaats tussen de OR en de voltallige directie. Daarbij zijn de volgende zaken besproken:

Datum:	Onderwerpen:
18-2-2020	Trudo Gids
14-4-2020	Stand van Zaken Corona (eerste via Teams)
11-8-2020	Overleg RvC-OR-DIR Medewerkers Tevredenheids Onderzoek (MTO) Corona (vervolg, thuiswerkplek etc.) Vacature OR
8-9-2020	Voortgang MTO Herijking functiehuis Terugkoppeling overleg RvC aan de organisatie Vacature OR Toekomstig werken bij en voor Trudo na de Corona wake-up call Verslaglegging periodiek overleg DIR-OR Strategische Personeelsplanning
6-10-2020	Corona & toekomstig werken Terugkoppeling door DIR m.b.t. SPP Terugkoppeling vanuit de werkgroep MTO Promotie demotieregeling Terugkoppeling DIR m.b.t. herijking functiehuis en contact met de FNV
3-11-2020	Corona & toekomstig werken MTO SPP en herijking functiehuis Functioneren en beoordelen
1-12-2020	MTO Corona & toekomstig werken Herijking functiehuis en SPP Functioneren en beoordelen

### 7.1.3 De klachtencommissie

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

In 2020 is de Klachtencommissie in totaal 22 maal aangeschreven met een klacht over het handelen of nalaten van Trudo. Van de 22 ingediende klachten waren 19 klachten niet ontvankelijk Na doorverwijzing naar de hoogst verantwoordelijke binnen Trudo, zijn de zaken niet opnieuw voorgelegd. De Klachtencommissie concludeert hieruit dat een en ander door Trudo naar tevredenheid is afgehandeld. Drie klachten waren wel ontvankelijk waarbij de Klachtencommissie één klacht ongegrond heeft verklaard, een klacht opgeschort waar de huurder tot op heden nog niet heeft gereageerd en één klacht advies is gegeven om een andere medewerker in te schakelen gelet op de chemie en complexiteit van de zaak.

### 7.1.4 Sponsoring

Trudo heeft in 2020 geen activiteiten gesponsord.

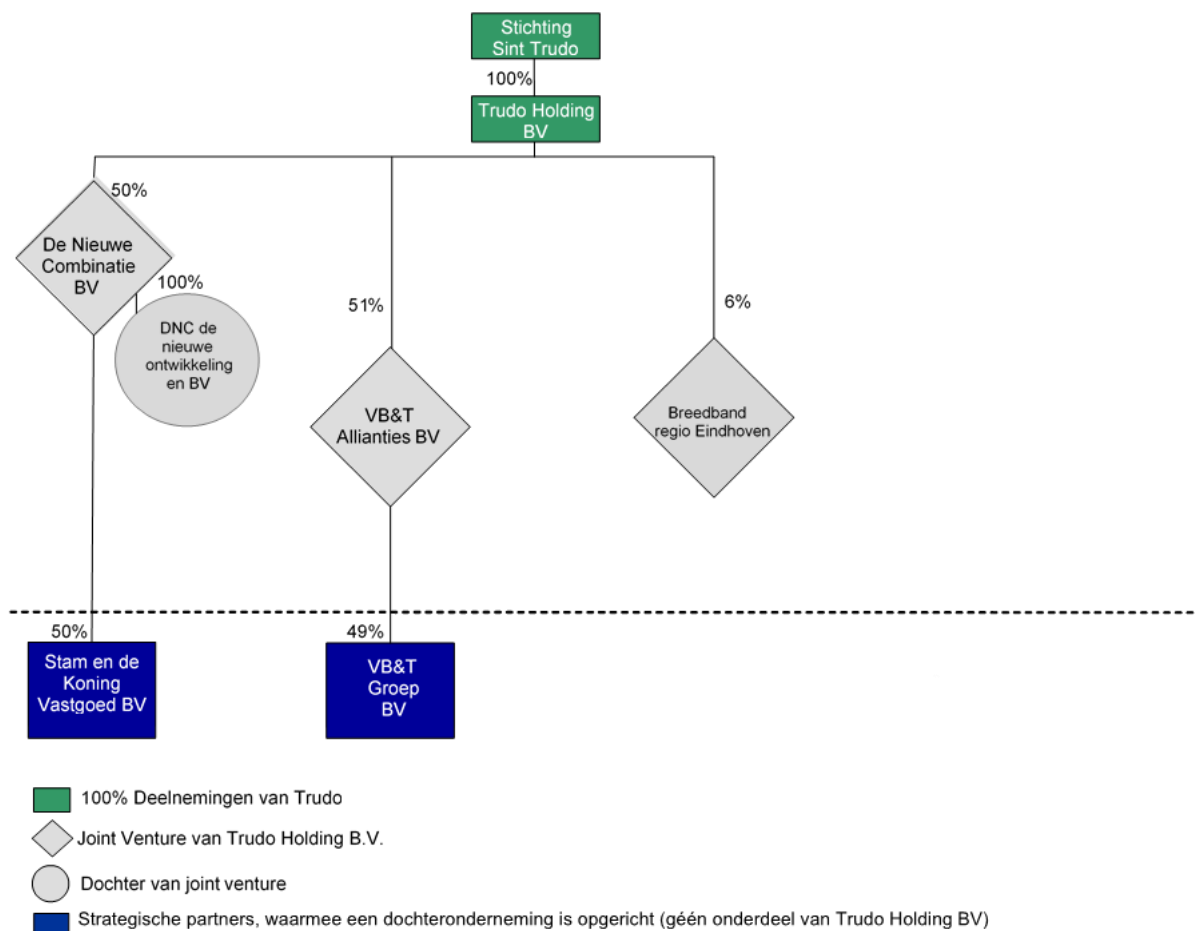
## 7.2 Verbindingen

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

Alle entiteiten binnen de Holding zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Trudo. Trudo Holding BV en haar joint ventures worden geconsolideerd in de jaarrekening van Stichting Trudo. De minderheidsdeelneming Breedband Regio Eindhoven BV (BRE) wordt als deelneming verwerkt op basis van de oorspronkelijke verwervingsprijs van de aandelen. De dagelijkse leiding van Trudo Holding BV lag op 31 december 2020 bij de directeur-bestuurders van Stichting Trudo, drs. T.A.G. van Kroonenburg MMO, E.J.P. Jansen Msc QC en ir. J.J.M. Goijaerts MM. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Trudo.

### 7.2.1 Organisatiestructuur

Per 31 december 2020 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



### 7.2.2 Trudo Holding BV

Het boekjaar 2020 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 2,1 miljoen negatief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2020
VB&T Allianties BV	382.647
Trudo Holding BV	-2.485.317
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>-2.102.670</b>



**De Nieuwe Combinatie BV**

De Nieuwe Combinatie BV (DNC) is in 2020 niet actief geweest. De aandelen in De Nieuwe Combinatie BV worden verkocht in 2021. Het economische eigendom is reeds in 2016 overgedragen aan medeaandeelhouder Stam & De Koning.

**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 2020 een positief resultaat gerealiseerd van € 756.884. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 382.647 (51%).

**Breedband Regio Eindhoven**

De aandelen in Breedband Regio Eindhoven worden in 2021 verkocht.

**Trudo Holding BV**

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

Trudo Holding BV heeft in 2020 een resultaat van € 2.102.670 negatief.

## 7.3 Bestendig en Solide

### 7.3.1 Kengetallen

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

Kengetallen geconsolideerd	2020	2019
Resultaat	17 miljoen positief	77,9 miljoen positief
Bedrijfsopbrengsten	35 miljoen	34,4 miljoen
Eigen vermogen	689 miljoen	671,8 miljoen
Balanstotaal	1,5 miljard	1,3 miljard
Balanstotaal exclusief VoV	982 miljoen	897 miljoen
Solvabiliteit	46 procent	49 procent
Solvabiliteit exclusief VoV	70 procent	75 procent
Loan to value	32 procent	26 procent
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	28 procent	23 procent
Interest Coverage Ratio	2,9	2,3
Aantal verhuureenheden	7.072 eenheden	7.232 eenheden
Aantal woningen VoV	3.641 eenheden	3.644 eenheden

### 7.3.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans –activa (bedragen x € 1.000)	2020	2019
Goodwill	1.675	1.667
DAEB vastgoed in exploitatie	739.947	687.383
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	112.395	127.264
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58.036	29.649
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	554	599
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	529.928	493.810
Voorraad teruggekochte woningen	13.957	7.383
<b>Totaal vastgoed</b>	<b>1.456.493</b>	<b>1.347.756</b>
Financiële vaste activa	18.454	10.141
Overige voorraden	698	859
Vorderingen	4.708	2.619
Liquide middelen	16.290	18.445
<b>Totaal</b>	<b>1.496.643</b>	<b>1.379.820</b>

Balans –passiva (bedragen x € 1.000)	2020	2019
Vermogen	688.954	671.819
Voorzieningen	9.572	1.663
Langlopende schulden	262.231	213.049
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	514.733	482.823
Kortlopende schulden	21.153	10.466
<b>Totaal</b>	<b>1.496.643</b>	<b>1.379.820</b>

De belangrijkste posten worden hierna toegelicht.

#### De debetzijde

Aan de debetzijde van de balans staat de waarde van het DAEB-vastgoed, het niet-DAEB vastgoed, het vastgoed in ontwikkeling, de (on)roerende zaken t.d.v. de exploitatie en de voorraad VoV. Bij

elkaar opgeteld is dat tezamen ca. € 1.456 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 x € 1.000
Goodwill	Goodwill	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	1.675
DAEB vastgoed in exploitatie	Sociale huurwoningen	Marktwaaarde in verhuurde staat	Taxatiewaarde	739.947
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Bedrijfsruimtes, dure huur woningen	Marktwaaarde in verhuurde staat	Taxatiewaarde	112.395
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Projecten in ontwikkeling	Historische kosten	Werkelijke kosten minus afwaardering	58.036
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	Vastgoed voor eigen gebruik	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	554
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Reeds verkochte slimmer kopen woningen	Marktwaaarde inclusief korting	Geïndexeerde verkoopprijs	529.928
Voorraad teruggekochte woningen	Teruggekochte slimmer kopen woningen	Terugkoopwaarde	Taxatiewaarde	13.957
<b>Totaal</b>				<b>1.456.492</b>

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.077 miljoen ultimo 2020 ten opzichte van € 852,3 miljoen in de balanswaardering (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie). Een surplus derhalve van ruim 26% en daarmee feitelijk ook circa € 225 miljoen stille reserve (alsmede 53% solvabiliteit i.p.v. 46%).

### 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 € 689 miljoen van Trudo bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele marktwaarde (in verhuurde staat). In de gevallen dat de actuele marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die mogelijk in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Deze ongerealiseerde winst echter zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Trudo. Immers, de markthuur ligt stelselmatig hoger dan de werkelijke huur.

In de actuele marktwaarde is het vastgoed volgens het Handboek Modelmatig Waarderen Woningcorporaties gewaardeerd. Hierbij 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 geeft een waardering die meer aansluiting zou moeten geven bij de volkshuisvestelijke doelstellingen van de corporatie-sector. Echter, hier lijkt niets minder waar. Trudo is van mening dat haar bezit door de beleidswaarde-methodiek ten onrechte te laag wordt gewaardeerd.

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

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

Na deze correcties wordt er gesproken over een (beleidswaarde-)waardering van het vastgoed en het eigen vermogen die meer recht zou doen aan de juistheid van de waardering van het corporatie-bezit. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 47% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde. We hebben het hier dan over enkele honderden miljoenen euro's verschil.

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

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

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

Vermeldenswaardig is dat de VoV-voorraad (Slimmer Kopen®) van 3.641 woningen een (extra) stille reserve met zich meebrengt. Immers, de waardering van dit 'bezit' geschiedt tegen de verkoopprijs minus de verleende korting. Deze korting zal in de toekomst altijd dienen te worden terugbetaald aan Trudo en bedraagt ultimo 2020 circa **175 miljoen** euro. Evenwel mag deze post vanwege verslaggevingsvoorschriften niet meegenomen worden in de bepaling van het eigen vermogen. Vandaar dat dit als stille reserve wordt aangemerkt.

#### *Indicatieve bestedingsruimte.*

De minister heeft ook in 2020 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw, bij verbeteringen en bij huurmatiging. In de komende jaren zal Trudo verder invulling blijven geven aan haar investeringsprogramma waarbij ca. 401 miljoen geïnvesteerd zal worden in nieuwbouw. Daarbij streeft Trudo naar een maximale inzet van de haar toevertrouwde middelen. De indicatieve bestedingsruimte voor Trudo bedraagt circa 30 miljoen en ligt daarmee zeer ruim onder het niveau van de gemiddelde corporatie in Nederland en eveneens zeer ruim onder dat van haar Eindhovense collega's.

### Vreemd vermogen

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Trudo bedroeg € 282 miljoen. € 273 miljoen hiervan betreft leningen, waarvan € 263 miljoen bij het WSW geborgde leningen en een ongeborgde lening van € 10 miljoen. De gemiddelde rente bedraagt 1,7%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is € 38.610.

### Voorzieningen

De volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 9,5 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 2020 € 514,7 miljoen.

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

## **7.3.3 Resultatenrekening**

<b>bedragen x € 1.000</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultaat kernactiviteiten	9.531	6.518
Resultaat verkoop	7.981	6.495
Waardemutatie DAEB vastgoed	36.325	66.246
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	-1.843	9.137
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	7.922	6.908
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-51.471	-12.866
Resultaat deelnemingen en belastingen	8.496	-4.516
<b>Resultaat</b>	<b>16.941</b>	<b>77.922</b>

### **Positief resultaat uit kernactiviteiten**

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 9,5 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 38 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 23,2 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 5,1 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 verbetering van dit resultaat in 2020 ten opzichte van het voorgaande jaar is het gevolg van de korting op de verhuurderheffing die Trudo ontvangen heeft voor de oplevering van ruim 225 sociale huurwoningen.

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

### **Boekhoudkundig resultaat Verkoop**

Het resultaat uit verkoop is uiteraard de resultante van opbrengsten en kosten. Als gevolg van accountancy spelregels lopen sinds 2011 zowel de kosten als de opbrengsten van de marktconforme

verkopten via de winst- en verliesrekening, maar van Slimmer Kopen® alleen de kosten<sup>9</sup>. De opbrengsten van Slimmer Kopen® lopen via de balans als mutatie in het eigen vermogen. Het gevolg is dat, ondanks het feit dat Trudo in 2020 met maar liefst 634 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op € 7,9 miljoen uitkwam.

In 2020 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 16,6 miljoen verantwoord. Hierop worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 1,2 miljoen). De verkoopkosten bestaan uit onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij alsmede toegerekende organisatiekosten. Echter, deze kosten omvatten dus ook de Slimmer Kopen® woningen, zoals hiervoor is aangegeven.

#### 4 x waardemutatie

In 2020 is het vastgoed van Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2019 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 € 36,3 miljoen hoger dan een jaar geleden. Een belangrijke reden voor deze stijging betreft de stijging van de WOZ waarde.

##### 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 € 1,8 miljoen lager dan een jaar geleden. De reden hiervan is dat het BOG vastgoed in 2020 lager is getaxeerd door de externe taxateur.

##### Waardemutatie Slimmer Kopen® (verkoop onder voorwaarden)

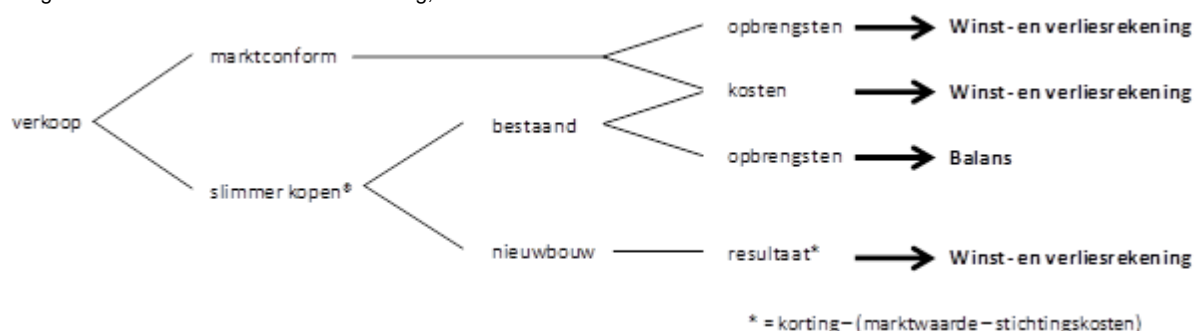
Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de verkoopprijs minus de verstrekte korting opgenomen en jaarlijks geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant. Aan de creditzijde wordt de 'terugkoopverplichting' opgenomen. Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd. De mutatie in de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit gecorrigeerd met de waardemutatie van de 'terugkoopverplichting' levert over 2020 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. € 2,9 miljoen positief.

##### Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2020 € 51 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 € 45,2 miljoen voor in totaal 409 woningen;

<sup>9</sup> Onderstaand schema toont in hoofdlijnen hoe Verkoop, als gevolg van de richtlijnen voor externe verslaggeving, moet worden meegenomen in de Winst- en verliesrekening, dan wel in de Balans.



- de investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2020 bedraagt deze post ca. € 18 miljoen;
- tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2020 ca. € 3,2 miljoen hoger dan in voorgaande jaren was ingeschat.

### **Belastinglatenties**

In het boekjaar 2020 heeft Trudo een belastinglatentie gevormd van in totaal circa € 18 miljoen om verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering te vormen.

Er 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. Tevens is er een latentie gevormd voor het afschrijvingspotentieel voor de materiële vaste activa in exploitatie met een hogere fiscale boekwaarde dan de marktwaarde of WOZ waarde per balansdatum. Het vormen van deze latenties op de balans in het boekjaar 2020 is het gevolg van het herijken van de fiscale meerjarenstrategie gedurende het jaar 2020.

### 7.3.4 Financiële continuïteit

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

#### Waarborgen continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is van primair belang. Er is daarom een aantal prestatie-indicatoren vastgesteld om de financiële continuïteit te waarborgen. Onderscheid hierbij dient te worden gemaakt tussen beoordeling van deze ratio's op grond van uit de jaarrekening te herleiden waardering (actuele marktwaarde in verhuurde staat) en de in 2018 geïntroduceerde beleidswaarde volgens het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierbij betreft Trudo ook altijd het toekomstig meerjarenperspectief (minimaal 15 jaren voortschrijdend) 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 15% 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 85% volgens de beleidswaardemethodiek
3. Liquiditeit: de beschikbare kasstromen moeten altijd voldoende zijn om de geraamde uitgaven te kunnen doen. Dit wordt gedaan aan de hand van de Interest Coverage Ratio (ICR) die minimaal 1,4 dient te bedragen.

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

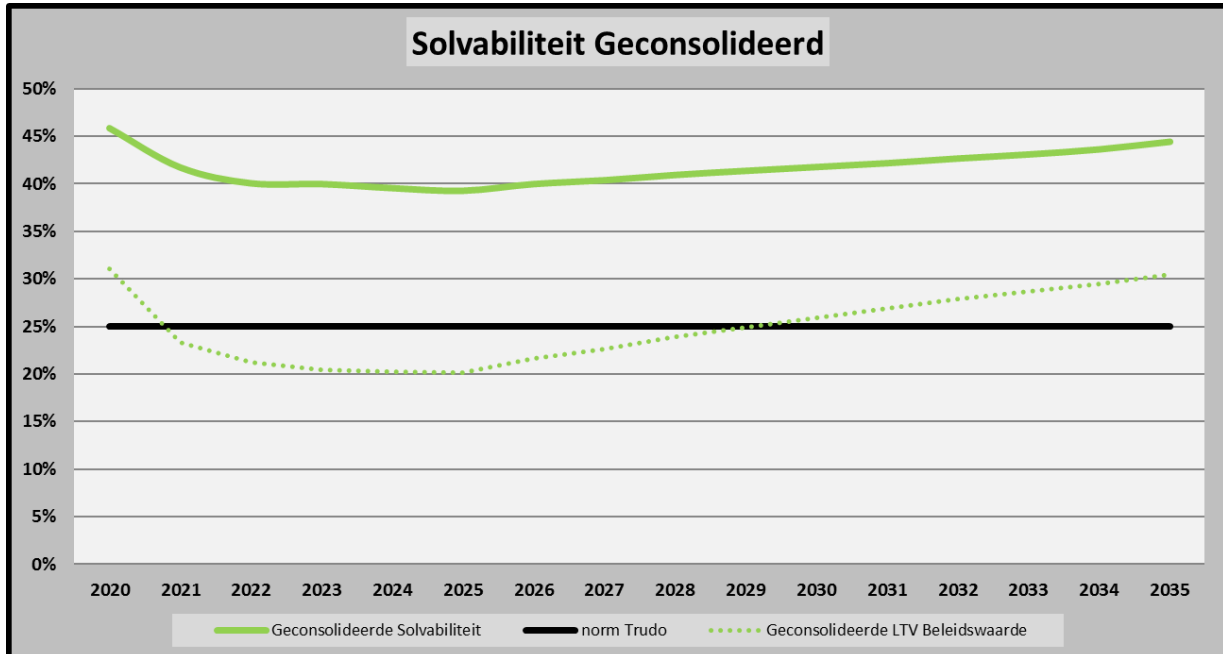
- bijsturen in het investeringsprogramma, de nieuwbouwplannen;
- de korting bij Slimmer Kopen®;
- meer/minder woningen inzetten voor (marktconforme) verkoop.

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



## Solvabiliteit

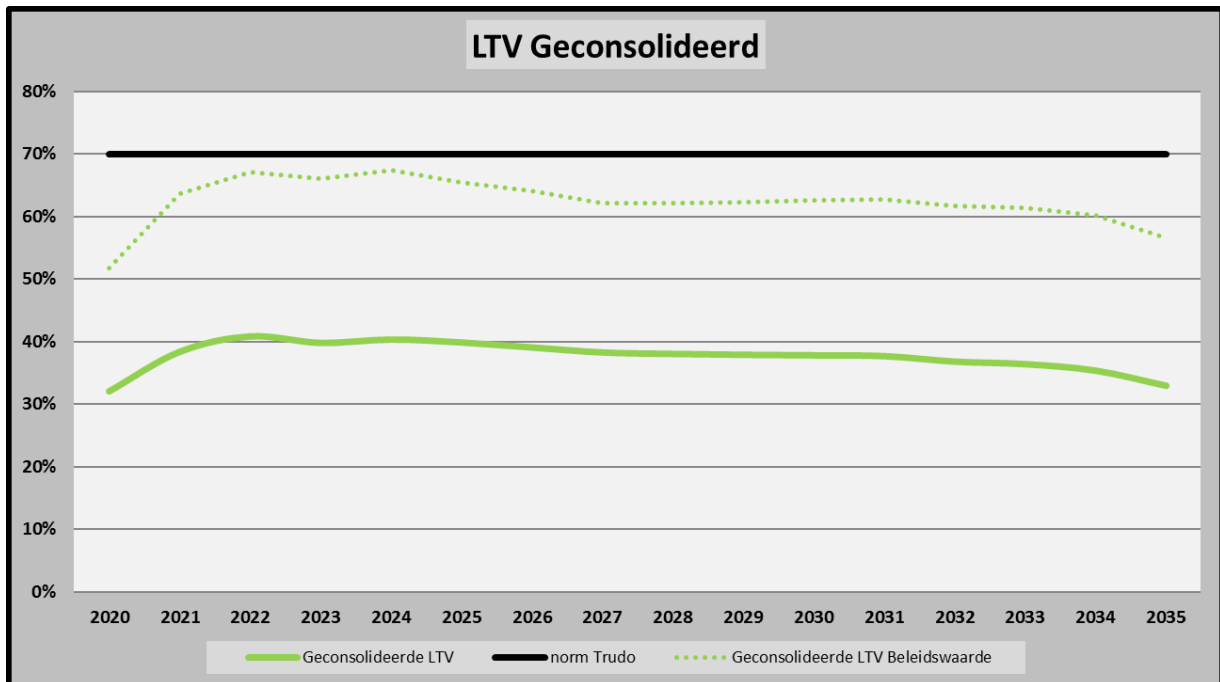
De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en totale vermogen. Intern heeft Trudo een norm voor de solvabiliteit van 25 procent gesteld op basis van de actuele marktwaarde-methodiek. De norm die vanuit de sector in de beleidswaardemethodiek vanaf 2020 wordt gehanteerd bedraagt minimaal 15%. Ultimo 2020 bedraagt de solvabiliteit ruim 45,8% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2035, na een lichte daling in de jaren tot 2022, weer op ongeveer datzelfde niveau zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2020.



## 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 2020 komt de LTV uit op circa 32%.

Trudo is van mening dat in een periode met een relatief hoog aandeel nieuwbouwinvesteringen in uitvoering niet enkel het vastgoed in exploitatie maar ook de vastgoedwaarde van de in ontwikkeling/ in aanbouw zijnde woningen meegenomen zou moeten worden in de berekening van dit kengetal. Immers, leningen dienen voorafgaand aan het uitvoering geven aan de vastgoedrealisatie aangetrokken te worden om ook de uitgaven tijdens de ontwikkeling en bouw van projecten te kunnen betalen. Zeker in perioden waarin sprake is van een groot aantal woningen in aanbouw in relatie tot het aantal woningen in exploitatie levert dit anders een te vertekend beeld op. Dit is bij Trudo aan de orde. In dit geval bedraagt de LTV ultimo 2020 circa 28%.



### Liquiditeit

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).

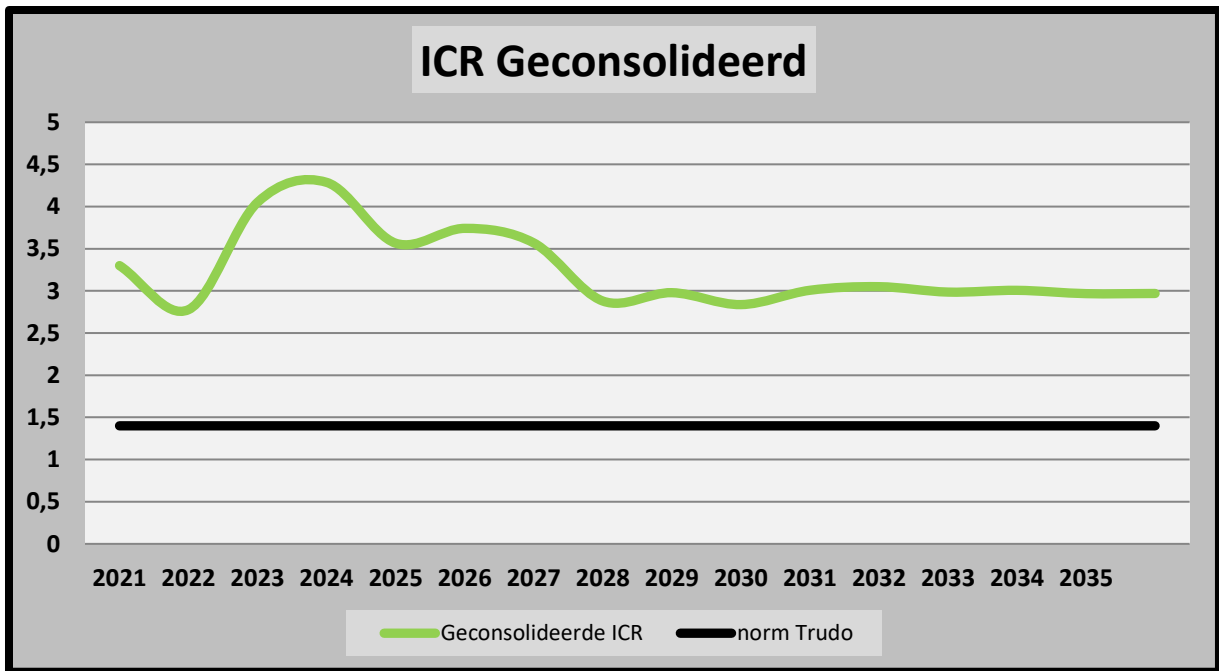
### Derivaten

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

### Treasurybeleid

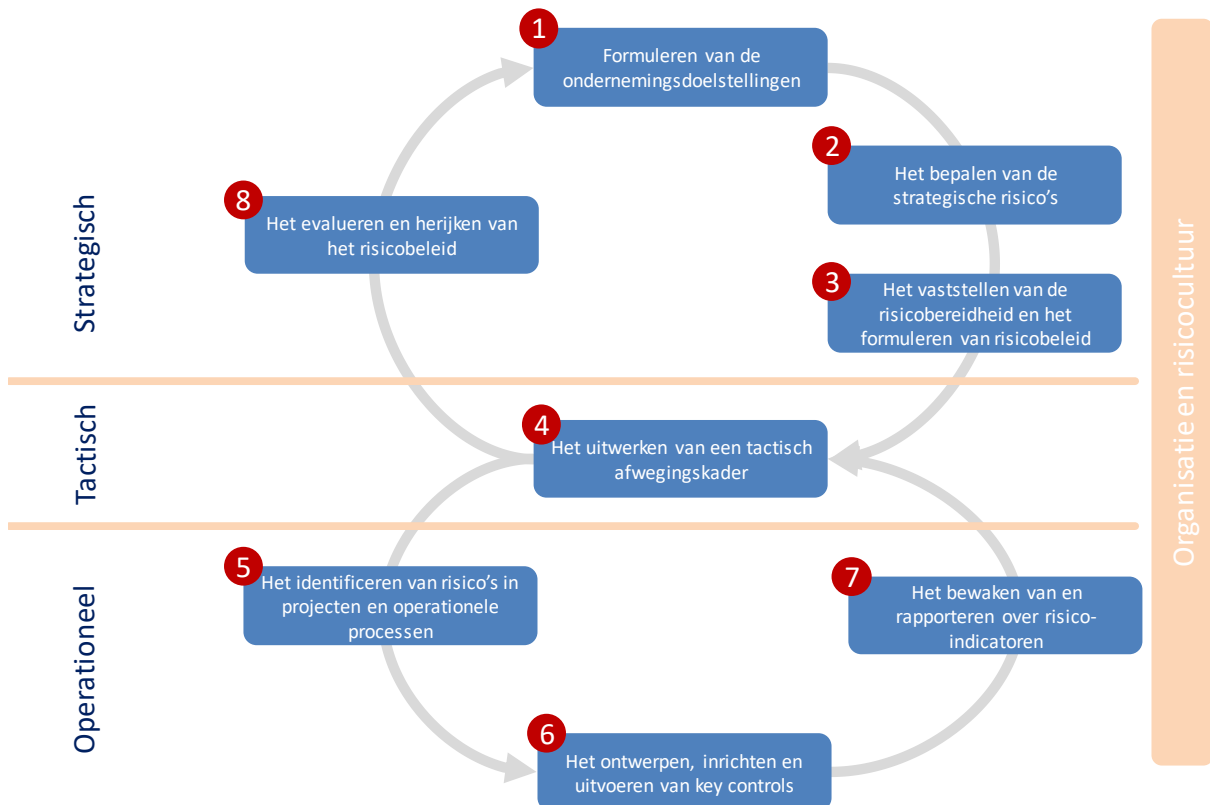
De treasuryactiviteiten van Trudo omvatten cashmanagement, financieringsbeleid, beleggingsbeleid en rentemanagement. Het treasurystatuut geeft een kader met uitgangspunten en doelstellingen waaraan de treasuryactiviteiten dienen te voldoen. Binnen dat kader wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld,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

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



## Risicomanagement

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



1. *Formuleren van de ondernemingsdoelstellingen*

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

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

In 2020 hebben we op verschillende manieren geïnventariseerd wat potentiële strategische risico's voor Trudo zijn. Ten eerste via een rondje langs de verschillende teams. En ten tweede door een inventarisatie met RvC, bestuur en medewerkers tijdens de verdiepingssessie over risicomangement van 23 juni 2020. Dat heeft veel input opgeleverd. Alle genoemde potentiële strategische risico's voor Trudo zijn geordend en beoordeeld. Vervolgens zijn belangrijkste strategische risico's geselecteerd waarover vanaf 2021 in de kwartaalrapportages wordt gerapporteerd.

Dit betreft:

1. Trudo's afwijkende business model is kwetsbaar voor wijzigingen in wet- en regelgeving.
2. Beperking investeringscapaciteit vanwege beoordelingskader AW/WSW
3. Toenemende lastendruk vanuit de overheid
4. Niet realiseren van begrootte verkoopaantallen en opbrengsten
5. Stijging bouwkosten
6. Betalingsproblemen BOG-huurders (als gevolg van Covid-19)
7. Bereikbaarheid Slimmer Kopen® voor onze doelgroepen onder druk door stijgende marktwaarde
8. Voldoende (tegen de juiste voorwaarden te acquireren) grondposities beschikbaar om ambities te realiseren
9. Toename overlast door concentraties kwetsbare huishoudens
10. Uitval door hoge werkdruk
11. Fraude / Integriteitsrisico's

Eind 2021 zal opnieuw worden beoordeeld wat op dat moment de belangrijkste strategische risico's zijn, waarover vervolgens in 2022 per kwartaal zal worden gerapporteerd.

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

Risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die Trudo bereid is om aan te gaan bij het realiseren van haar ondernemingsdoelstellingen. Tijdens de verdiepingssessie op 23 juni 2020 is het onderwerp risicobereidheid besproken. In 2021 wordt de risicobereidheid in overleg tussen bestuur en RvC bepaald en vastgelegd in een notitie.

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

Het strategische afwegingskader is al het relevante beleid, de afwegingskaders en de richtlijnen die ten behoeve van de beheersing van de risico's zijn uitgewerkt. Denk aan: financieel reglement, treasury statuut, fiscaal statuut, investeringsstatuut, maar ook streefhuurbeleid en onderhoudsbeleid, en bijvoorbeeld richtlijnen voor hele specifieke risico's zoals een informatiebeveiligingsbeleid of een integriteitscode. Bij Trudo noemen we dit het Toezichts- en Toetsingskader. Dat wordt als onderdeel van de P&C-cyclus op de verschillende onderdelen voortdurend herijkt, geactualiseerd en aangevuld. Zo zijn in 2020 het investeringsstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling geactualiseerd en zijn een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden en een verbindingenstatuut gemaakt en vastgesteld.

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

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

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

Bij Trudo gebruiken we in dit verband vier instrumenten:

1. **Risico inventarisatie investeringsprogramma**  
1 x per kwartaal, verantwoordelijkheid: team Slimmer Investeren. Deze inventarisatie is ook onderdeel van de financiële kwartaalrapportage
2. **Risico inventarisatie op projectniveau**

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

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

Maandelijks, verantwoordelijkheid: teamleiders en opdrachtgevers.

4. **Interne controles**

Op basis van een Jaarplan Interne Controle, worden er jaarlijks een aantal audits uitgevoerd. Verantwoordelijkheid: team Finance & Control. In 2020 hebben interne audits plaatsgevonden met betrekking tot: investeringsactiviteiten, verkoop onder voorwaarden, betalingen, aangifte 2020 voor de verhuurdersheffing en specifiek ook het proces rondom afdrachtvermindering.

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

Eens per kwartaal wordt, als onderdeel van de kwartaalrapportage, gerapporteerd over het risicomangement van Trudo, waarin in elk geval is opgenomen van:

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

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

*Evaluëren en herijken van het risicobeleid*

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

In 2021 wordt de beschreven aanpak van het risicomangement verder verdiept door Trudo's bijstuurmogelijkheden in beeld te brengen en door te rekenen.

**Covid-19**

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

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

De grootste risico's van het Covid-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa (in het bijzonder het bedrijfsonroerend goed), vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van onverhuurde eenheden en uitval van medewerkers. 2020 heeft ons geleerd dat enkel de waardering van het bedrijfsonroerend goed een factor van corona-invloed laat zien. De omvang daarvan en de andere genoemde risico's lijken vooralsnog geen factoren die zullen leiden tot enige bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

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

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

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

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

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

### **7.3.5 Beleidswaarde**

*Navolgende tekst is als standaard tekst overgenomen uit een handreiking die is opgesteld om de door instanties geïntroduceerde beleidswaarde ter toelichting te duiden in het bestuursverslag. Trudo conformeert zich vanuit vigerende regelgeving uiteraard aan het opnemen van deze tekst in het Jaarverslag. Trudo is echter wel van mening dat, anders dan de terminologie doet vermoeden, met het begrip 'beleidswaarde' geen recht wordt gedaan aan de waardering volgens het 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 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Trudo heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 37,7 miljoen gegroeid naar een waarde van 852 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,6%.

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 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

#### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

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

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

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zouden voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. In 2020 is het gezamenlijk beoordelingskader vastgesteld, waarbij de DAEB norm voor de LTV is vastgesteld op 85% en voor de solvabiliteit op 15%. De niet-DAEB norm voor de LTV is vastgesteld op 75% en voor de solvabiliteit op 40%.

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 dient de ontwikkeling van de beleidswaarde te worden toegelicht:

<b>Beleidswaarde 2019</b>	<b>506.525.785</b>
Marktwaardestijging 2020	37.694.530
Afslag beschikbaarheid	54.124.198
Afslag betaalbaarheid	-55.104.484
Afslag kwaliteit	-10.183.287
Afslag beheer	-5.611.270
<b>Beleidswaarde 2020</b>	<b>527.445.472</b>

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van de afslag beschikbaarheid naar betaalbaarheid. De marktwaarde verhuurde staat die wordt berekend is een marktwaarde k.k. Dus, voor die waarde wordt het complex fictief overdragen aan een koper inclusief overdrachtskosten. In het handboek waardering 2020 is een wijziging opgenomen, die voorschrijft dat er voor de beleidswaarde geen overdrachtskosten meer meegenomen worden. Dit is een positief effect op de beleidswaarde en komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Hierdoor wordt de afslag beschikbaarheid kleiner, maar de volgende stap van marktwaarde naar beleidswaarde, afslag beschikbaarheid hoger.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	81%	83%
Onderhoudsnorm	€ 1.702	€ 1.542
Beheerlastennorm	€ 1.096	€ 1.071
Discontovoet	6,10%	6,16%

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

*Onderhoudsnorm en beheerlastennorm:* De onderhoudsnorm en beheerlastennorm worden jaarlijks geactualiseerd op basis van de in het verslagjaar vastgestelde meerjarenbegroting, De totale beleidswaarde is met ruim € 10 miljoen gestegen tot een bedrag van € 527,4 miljoen per ultimo 2020. Aanpassing van de berekeningsmethode voor beschikbaarheid, aanpassing van de normeringen voor kwaliteit en beheer, aanpassing disconteringsvoet en mutaties in het bezit hebben invloed gehad op de berekende afslag van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde. De berekende afslag is met € 17 miljoen gestegen tot ruim € 325 miljoen per ultimo 2020.

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

Het bestuur van Trudo heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de actuele marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 325 miljoen. Het verschil tussen de actuele marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	852,3 miljoen
Afslagen:	
• Beschikbaarheid (door exploiteren)	0,8 miljoen
• Betaalbaarheid (huren)	249,2 miljoen
• Kwaliteit (onderhoud)	27,1 miljoen
• Beheer (beheerkosten)	47,8 miljoen
Subtotaal	324,9 miljoen
Beleidswaarde	527,4 miljoen

#### **7.3.6 Vestia**

Vestia zit al tien jaar in zwaar weer als gevolg van de derivatenaffaire. Als er geen actie wordt ondernomen, dan blijft Vestia het de komende 30 jaar zwaar houden. Dit is vooral onacceptabel voor de huurders van Vestia en daarmee indirect voor de hele sector. Op initiatief van Aedes is een Advies Commissie Vestia (ACV) ingesteld. Onderdeel van de voorgestelde oplossing van deze commissie is een rente & lening ruil. Voor Trudo betekent dat de rente-uitgaven jaarlijks met € 60.000 stijgen en dat we een negatieve marktwaarde van deze lening van circa € 2,2 miljoen op de balans krijgen. Het effect op de ontwikkeling van de kengetallen ICR en solvabiliteit is gering.



## 8. Transparantie in bestuur en toezicht

### 8.1 Governance

De governancestructuur van Trudo is opgebouwd uit statuten, reglementen en regelingen. De vereisten statuten en reglementen zijn opgesteld conform de vereisten van de Woningwet en de vigerende Governancecode. Daarnaast hanteert Trudo een Toezicht en Toetsingskader.

In 2020 is de (herziene) Governancecode Woningcorporaties 2020 in werking getreden. Die code kent vijf principes. In elk principe is een aantal bepalingen uitgewerkt waar Raden van Commissarissen en Besturen zich aan moeten houden.

Onderstaand wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen in 2020 invulling hebben gegeven aan de principes en de onderliggende bepalingen uit de Governancecode.

#### **Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijk opdracht.**

Bestuur, Raad van Commissarissen en medewerkers van Trudo hebben gedurende 2020 gehandeld volgens de waarden van de Governancecode.

Bestuur en Raad van Commissarissen van Trudo hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden opgesteld. Deze is op 24 november goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het jaarlijkse gesprek van de Raad van Commissarissen met de OR heeft plaatsgevonden op 16 juni 2020.

In 2020 zijn de integriteitscode en Klokkenluidersregeling geactualiseerd en gepubliceerd op de website. Het bestuur heeft toegezien op de naleving van de integriteitscode. Over 2020 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers van Trudo. In 2020 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling.

Er vonden in 2020 geen transacties plaats, waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van het bestuur.

#### **Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.**

In 2020 zijn diverse strategische plannen ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Dit betreft onder andere de herijking van de visie op Strijp S en het business plan voor Trudo Holding BV met betrekking tot middenhuur en middenkoop. Zie de tabel in paragraaf 8.3.4 voor een totaaloverzicht van de in 2020 door de Raad van Commissarissen behandelde onderwerpen.

In dit jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationeel en financiële resultaten van de corporatie. Hierin wordt, in deze paragraaf, ook verantwoording afgelegd over de wijze waarop bestuur en Raad van commissarissen invulling geven aan de principes uit de Governancecode. Het jaarverslag wordt op de website van Trudo geplaatst.

De wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en Raad van Commissarissen liggen vast in de statuten, het bestuursreglement en het reglement van de Raad van Commissarissen. Deze statuten en reglementen staan op de website van Trudo.

Trudo heeft een klachtencommissie. Zie paragraaf 7.1.3. Het jaarverslag van de klachtencommissie wordt jaarlijks behandeld in de Raad van Commissarissen. Zo ook in 2020 tijdens de vergadering van 18 februari.

### **Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.**

In 2020 hebben er geen wijzigingen in de samenstelling van het bestuur plaatsgevonden. De taakverdeling binnen dit bestuur staat zowel in dit jaarverslag (paragraaf 8.2.1) als op de website van Trudo.

Het beloningsbeleid van het bestuur zoals dat door de Raad van Commissarissen is vastgesteld, is conform de wettelijke kaders. De verantwoording van de beloning staat in dit jaarverslag (paragraaf 8.2.3), dat ook op de website van Trudo wordt geplaatst.

Het driehoofdige bestuur heeft het gezamenlijke functioneren en dat van de individuele leden gedurende 2020 meerdere malen met elkaar besproken. De conclusies van die gesprekken zijn ook gedeeld met de Raad van Commissarissen.

Elk jaar vinden functionering- en beoordelingsgesprekken plaats tussen de bestuursleden en de remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen over de afgesproken en geleverde prestaties. Deze gesprekken hebben ook in 2020 plaatsgevonden. De uitkomsten van die gesprekken zijn vervolgens met de voltallige Raad van Commissarissen besproken,

Om een evenwichtige samenstelling met voldoende verscheidenheid te bevorderen heeft de Raad van Commissarissen een profielschets opgesteld. Deze profielschets is van belang bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen.

In 2020 zijn twee nieuwe commissarissen aangetreden. En derde per januari 2021. De gehanteerde wervings- en selectieprocedure wordt beschreven in paragraaf 8.3.1. De nieuwe commissarissen zijn voor vier jaar benoemd. Het rooster van afreden van commissarissen is onderdeel van paragraaf 8.3.1 en staat op de website van Trudo.

De nieuwe commissarissen hebben een introductieprogramma doorlopen. Belangrijk onderdeel daarvan was de driedaagse excursie van de voltallige Raad van Commissarissen in september 2020 in Eindhoven waar de ins en outs van de strategie, de activiteiten, het bezit en de projecten van Trudo uitgebreid aan bod kwamen.

De honorering van de commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders. Deze honorering staat in dit jaarverslag (paragraaf 8.3.4) dat ook op de website van Trudo wordt geplaatst.

Op 1 december 2020 heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Deze zelfevaluatie werd begeleid door een externe adviseur. Onderwerpen die tijdens de zelfevaluatie besproken zijn, betreffen het functioneren van de Raad van Commissarissen, waaronder het samenspel met de directie, governance, werkgeverschap en teamvorming binnen de Raad van Commissarissen.

Leden van bestuur en Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. De behaalde PE-punten staan vermeld in de paragrafen 8.2.1 (bestuur) en 8.3.1 (Raad van Commissarissen).

De Raad van Commissarissen stelt vast dat alle commissarissen in staat zijn om onafhankelijk en kritisch toezicht te kunnen houden.

De commissarissen hebben geen financiële voordelen van de corporatie gekregen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De commissarissen hebben geen activiteiten verricht die in concurrentie treden met Trudo en hebben geen andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verricht.

Er was in 2020 geen sprake van de tegenstrijdige belangen van commissarissen en leden van het bestuur.

De raad van commissarissen kent twee subcommissies; de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. Voor elk van deze commissies is er een reglement opgesteld. Voor een beschrijving van de samenstelling en de werkzaamheden zie paragraaf 8.3.2.

#### **Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.**

Het bestuur heeft in beeld wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen.

Het bestuur voert periodiek overleg met het Klantenplatform van Trudo. Zie paragraaf 4 voor een beschrijving van de werkwijze en de in 2020 besproken onderwerpen. Het bestuur ondersteunt het Klantenplatform bij verdere professionalisering.

Onderwerpen op complex of buurtniveau komen, indien aan de orde, aan bod in overleggen met bewonerscomités.

Het Klantenplatform van Trudo wordt betrokken in het formuleren van het bod op de woonvisie van de gemeente en het maken van prestatieafspraken. De Raad van Commissarissen keurt het bod op de woonvisie goed.

Het bestuur van Trudo betreft belanghebbende actief bij het vormgeven van beleid en de te halen maatschappelijke prestaties. Een voorbeeld in 2020 is de herijking van de visie voor de Driehoek Strijp S, waarvoor diverse bijeenkomsten met stakeholders werden georganiseerd.

In 2020 hebben bestuur en RvC gesproken over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Bestuur en Raad van Commissarissen hebben afgesproken dat de vertegenwoordiging van Trudo altijd door het bestuur zal plaatsvinden. Extern zal een commissaris niet als vertegenwoordiger van Trudo optreden. Wel gaat de RvC vanaf 2021 meer invulling geven aan stakeholdersmanagement. Niet om Trudo te vertegenwoordigen maar om beter inzicht te krijgen in de behoeften en perspectieven van verschillende stakeholders op belangrijke thema's. Naast een gesprek met de OR van Trudo, dat nu reeds jaarlijks op het programma staat, wil de RvC periodiek ook in gesprek met stakeholders als Klantenplatform, de wethouder, externe toezichthouders AW en WSW en de commissarissen van collega-corporaties.

#### **Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.**

In 2020 is Trudo gestart met een nieuwe systematiek van risicomanagement. Zie bladzijde 41 voor een beschrijving. Auditcommissie en Raad van Commissarissen zijn gedurende 2020 op de hoogte gehouden van de vorderingen middels de risicoparagraaf in de kwartaalrapportage, een presentatie in de auditcommissie en een verdiepingssessie over risicomanagement met voltallige Raad van Commissarissen, bestuur en een vijftiental medewerkers van Trudo. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen alle relevante informatie voor het toezicht op de risicobeheersing.

In 2020 is het investeringsstatuut, met als onderdeel daarvan het aanbestedingsbeleid, geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Ook is in 2020 een verbindingsstatuut opgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

In 2020 is het bestuur gestart met de uitwerking van de visie op opdrachtgeverschap. Deze zal in het tweede kwartaal van 2021 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

In 2020 (Boekjaar 2019) is de accountantscontrole voor de tweede maal uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 23 juni 2020 zijn de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag in aanwezigheid van de onafhankelijk accountant besproken. In de Auditcommissie gaf de onafhankelijk accountant drie maal acte de préséance. Eén maal voor het bespreken van de jaarrekening, eenmaal voor het bespreken van de managementletter en eenmaal voor het bespreken van het controleplan.

## 8.2 Het bestuur

### 8.2.1 Personalia

Gedurende heel 2020 had Trudo een driehoofdig bestuur bestaande uit ir. Jos Goijaerts MM, Edwin Jansen Msc. QC en drs. Theo van Kroonenburg MMO

Tabel: Personalia bestuur op 31 december 2020

Naam	Functie	M / V	Geboorte- datum	Nevenfuncties	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam in organi-satie sinds
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
E.J.P. Jansen Msc QC	Directeur- bestuurder  <i>Portefeuille: Finance &amp; Control, Informatisering &amp; Automatisering, Juridische Zaken, HRM en Office Support</i>	M	08-04-1968	RvC lid St.Lucas, Bestuurslid Stichting FCE Talent Support	1 maart 2018	1 juni 2015
Drs. T.A.G van Kroonenburg MMO	Directeur- bestuurder  <i>Portefeuille: Wonen, Strategie &amp; Beleid , Marketing &amp; Communicatie</i>	M	14-04-1959	Bestuurslid (vice voorzitter) Stichting Koenraad, Eigenaar / Directeur / Bestuurslid Mavast BV	15 juni 2018	15 juni 2018

### Opleiding

De heer Goijaerts heeft in 2020 geen PE-punten behaald (44,5 in 2019 en 64 in 2018). De heer Jansen heeft in 2020 54 PE-punten behaald (69 in 2019 en 15 in 2018).

Omdat een module van het programma voor bestuurders in de publieke en non-profitsector in 2020 vanwege Covid-19 is uitgesteld naar de 2021 zijn er voor de heer van Kroonenburg voor 2020 geen PE-punten geregistreerd. Zodra dit programma is afgerond zullen er 87 PE-punten voor de heer van Kroonenburg worden bijgeschreven (54 in 2019 en 4 in 2018).

### 8.2.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze

#### Taken en bevoegdheden

De onderstaande tekst over de taken en bevoegdheden van de bestuurders komt uit de statuten van Stichting Sint Trudo. De volledige statuten zijn te downloaden op [www.trudo.nl](http://www.trudo.nl).

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

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

### **Werkwijze**

De directie neemt besluiten tijdens de twee wekelijkse directievergadering. Over meer specifieke onderwerpen worden besluiten genomen cq worden besproken in het tweewekelijkse Strategisch Vastgoedoverleg (SVO) (met betrekking tot het vastgoedbeleid), het wekelijkse Strategisch

Projectenoverleg (SPO) (met betrekking projecten in ontwikkeling of uitvoering). Vraagstukken met betrekking tot financiën en Governance worden besproken in het wekelijkse Control Groep Overleg. In dit overleg worden geen directiebesluiten genomen. In deze overleggen sluiten specialisten uit de organisatie aan om de directie te adviseren ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen. Tijdens de directievergadering worden besluiten die zijn genomen tijdens het SVO of SPO bekrachtigd. Alle bestuursbesluiten worden gearhiveerd.

### 8.2.3 Verantwoording bezoldiging

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

#### Bezoldiging bestuurders

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Trudo in 2020.

	J.J.M Goijaerts	E.J.P. Jansen	T.A.G van Kroonenburg
Aanvang functievervulling in 2020	1-1-2020	1-1-2020	1-1-2020
Einde functievervulling in 2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 144.730	€ 144.836	€144.836
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.270	€ 23.164	€ 23.164
<b>Totaal</b>	<b>€ 168.000</b>	<b>€ 168.000</b>	<b>€ 168.000</b>

## 8.3 De Raad van Commissarissen

### 8.3.1 Personalia

De Raad van Commissarissen dient, conform de statuten van Stichting Sint Trudo, uit ten minste vijf en ten hoogste negen personen te bestaan. Elke commissaris is benoemd voor een periode van vier jaar, waarna maximaal één maal herbenoeming mogelijk is. Op 31 december 2020 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

<b>Naam:</b>	<b>Ir. Johan Dunnewijk</b>
<b>Geslacht:</b>	Man
<b>Leeftijd (op 31/12/2020):</b>	68
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Sinds 23 juni 2020: voorzitter RvC, lid Auditcommissie, lid Remuneratiecommissie en lid Agendacommissie. Daarvoor: lid RvC (namens de bewoners) en voorzitter Auditcommissie.
<b>Beroep:</b>	Voormalig directeur-bestuurder woningcorporatie WonenBreborg
<b>Nevenfuncties:</b>	Voorzitter bestuur Stichting Spoorpark Tilburg, vice-voorzitter Raad van toezicht Brabant Zorg, lid bestuur PvdA-afdeling Regio Eindhoven, lid raad van toezicht Severinusstichting Veldhoven.
<b>Jaar van benoemen:</b>	2015
<b>Jaar van aftreden:</b>	2023
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Nee
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Volkshuisvesting
<b>Behaalde PE punten in 2020:</b>	15 in 2020 (4 in 2019)
<b>Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering</b>	5 van de 5 vergaderingen

<b>Naam:</b>	Mr. Marie Louise Filippini Msc
<b>Geslacht:</b>	Vrouw
<b>Leeftijd (op 31/12/2020):</b>	63
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Sinds 22 september 2020: Lid RvC en voorzitter Remuneratiecommissie. Daarvoor: Lid RvC en Lid Remuneratiecommissie
<b>Beroep:</b>	Zelfstandig ondernemer, adviseur bij Taco Mundo BV, raadsheer-plaatsvervanger in het gerechtshof in Den Bosch.
<b>Nevenfuncties:</b>	Bestuurslid Wijkraad-Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad
<b>Jaar van benoemen:</b>	2018
<b>Jaar van aftreden:</b>	2022
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Juridisch
<b>Behaalde PE punten in 2020:</b>	Geen in 2020 (64 in 2019)
<b>Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering</b>	5 van de 5 vergaderingen

<b>Naam:</b>	Drs Sybrant Walsma
<b>Geslacht:</b>	Man
<b>Leeftijd (op 31/12/2020):</b>	64
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Benoemd als lid RvC per 27 juli 2020, Vice voorzitter RvC sinds 22 september 2020.
<b>Beroep:</b>	Zelfstandig ondernemer
<b>Nevenfuncties:</b>	Controller Stichting Vrienden van Effatha
<b>Jaar van benoemen:</b>	2020
<b>Jaar van aftreden:</b>	2024
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Governance, Finance & Control
<b>Behaalde PE punten in 2020:</b>	4 in 2020 (9 in 2019)
<b>Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering</b>	2 van de 2 vergadering sinds aantreden op 27 juli 2020

<b>Naam:</b>	Drs. Alfred Wlemer RA RC
<b>Geslacht:</b>	Man
<b>Leeftijd (op 31/12/2020):</b>	54
<b>Functie binnen de RvC:</b>	Benoemd als lid RvC per 1 september 2020, voorzitter Auditcommissie sinds 22 september 2020.
<b>Beroep:</b>	Zelfstandig interim professional bij AW Interim Finance
<b>Nevenfuncties:</b>	Bestuurslid Stichting Bij Jan
<b>Jaar van benoemen:</b>	2020
<b>Jaar van aftreden:</b>	2024
<b>Komt in aanmerking voor herbenoeming:</b>	Ja
<b>Specifieke deskundigheid:</b>	Finance & Control
<b>Behaalde PE punten in 2020:</b>	4
<b>Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering</b>	2 van de 2 vergaderingen sinds aantreden op 1 september 2020

### Wijzigingen in 2020

Mevrouw Moons heeft haar functie als commissaris vanwege persoonlijke omstandigheden per 1 januari 2020 neergelegd. De heren Ten Houten (lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter van de Remuneratiecommissie) en van Winden (Voorzitter van de Raad van Commissarissen en lid van Auditcommissie) kwamen in 2020 aan het einde van hun tweede termijn en zijn op respectievelijk 18 augustus en 18 september 2020 afgetreden. De heren Walsma (per 27 juli) en Wiemer (per 1 september) zijn in 2020 tot nieuw leden van de Raad van Commissarissen benoemd. Inmiddels is mevrouw Leenen per 4 januari 2021 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Daarmee is de Raad van Commissarissen inmiddels met vijf leden weer compleet.

Voor de werving en selectie van de drie nieuwe commissarissen is een open wervings- en selectieprocedure gehanteerd. In de wervings- en selectiecommissie zaten naast de leden van de

remuneratiecommissie van de Raad van Commissarissen ook twee leden van het Klantenplatform. Ook de OR is voor advies betrokken in het selectieproces.

### **Nevenfuncties**

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

### **Onafhankelijke en kritisch toezicht**

De raad van commissarissen stelt vast dat alle commissarissen in staat zijn om onafhankelijk en kritisch toezicht te kunnen houden.

## **8.3.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze**

### **Taken en bevoegdheden**

De onderstaande tekst over de taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen komt uit de statuten van Stichting Trudo. De volledige statuten zijn te downloaden op [www.trudo.nl](http://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 48.

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



## **Werkwijze**

De Raad van Commissarissen vergadert in beginsel vijf maal per jaar (februari, mei, juni, september en november) samen met het bestuur. Indien er echter belangrijke ontwikkelingen zijn, worden extra vergaderingen georganiseerd. In 2020 zijn er geen formele extra vergaderingen georganiseerd. Wel zijn er in 2020 een tweetal themabijeenkomsten georganiseerd gericht op verdieping. De ene sessie ging over risicomangement, de andere over de wensportefeuille.

Voorafgaand aan elke formele vergadering met bestuur van Trudo vindt er een voorbespreking binnen de Raad van Commissarissen plaats.

## Besluitvormingsproces

Statutair is bepaald welke besluiten moeten worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen (zie taken en bevoegdheden van de bestuurder op pagina 48). 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 en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen en het bestuur tijdens de vergadering van de zogenaamde agendacommissie. Vervolgens worden twee weken voor de vergaderingen de agenda en de stukken toegestuurd naar de commissarissen.

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

## Kerncommissies

Er waren in 2020 twee actieve kerncommissies: een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie.

### *Selectie- en remuneratiecommissie*

In 2020 heeft mevrouw Filippini het voorzitterschap van de selectie- en remuneratiecommissie overgenomen van de afgetreden heer ten Houten. Daarnaast is de heer Dunnewijk toegetreten tot deze commissie in plaats van de afgetreden heer van Winden. De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich in 2020 met name bezig gehouden met de werving en selectie van de nieuwe commissarissen en er zijn functioneringsgesprekken gevoerd met de bestuurders. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2020 acht keer vergaderd.

### *Auditcommissie*

In 2020 heeft de heer Wiemer het voorzitterschap van de auditcommissie overgenomen van de heer Dunnewijk die op zijn beurt in 2020 is benoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen. De heer Dunnewijk zal als lid van de Auditcommissie blijven fungeren. De heer van Winden is in 2020 teruggetreden uit de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.

Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverschaffing, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De auditcommissie heeft in 2020 vijf keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren het treasurystatuut, het treasuryjaarplan, de jaarrekening, de accountantsrapportages en de begroting. In 2020 was er in de Auditcommissie ook nadrukkelijk aandacht voor het risicomangement binnen Trudo.

## **8.3.3 Inhoudelijk toezicht**

Reeds in 2016 heeft de Raad van Commissarissen van Trudo de keuze gemaakt om aan de hand van het business risk model van WSW in het jaarverslag verslag uit te brengen van het inhoudelijke toezicht. 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. Per risico is aangegeven wat de onderlegger is op basis waarvan de RvC met betrekking tot dat risico toezicht kan houden, hoe vaak en wanneer deze onderlegger in de RvC wordt geagendeerd en welke externen er eventueel bij betrokken zijn. Ten slotte worden per categorie de belangrijkste conclusies van de beoordeelde risico's geformuleerd.

## 1. Portefeuillestrategie

Tabel: Risico's portefeuillestrategie

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger <sup>10</sup> en periodiciteit <sup>11</sup>	Externen <sup>12</sup>
1. Portefeuillestrategie	2 (J4) 2019, 4 (J) 2018, 8 (J) 22 nov, 9 (K) 18 feb en 20 mei en 22 sep en 22 nov	A,B,C,D,E

### Risicobeheersing en/of risicomangement

Vanwege de herijking van de wensportefeuille de uitwerking van Trudo's ambities in het middensegment heeft het opstellen van de nieuwe Nota Vastgoed meer tijd gekost dan anders. Deze is daardoor niet meer in 2020, maar in februari 2021 in de Raad van Commissarissen behandeld. De Raad van Commissarissen is gedurende 2020 wel een aantal keren bijgepraat over de uitgangspunten van de wensportefeuille die aan de nieuwe Nota Vastgoed ten grondslag liggen.

In de Nota Vastgoed wordt de portefeuillestrategie van Trudo uiteengezet, inclusief de uitwerking van Trudo's ambities in het sociale en het middensegment via het grootschalige nieuwbouwprogramma, de focus op Slimmer Kopen® en de aanpak van de verduurzamingsopgaven. In de begroting en de kwartaalgewijze begrotingsupdates worden alle harde projecten doorgerekend. Daaruit blijkt dat er geen twijfels zijn over de financiële haalbaarheid van die projecten. In de Nota Vastgoed worden ook de zachte projecten in onze wensportefeuille ingerekend, waarbij we op zoek gaan naar de grenzen van onze ratio's.

## 2. Vastgoedvoorraad

Tabel: Risico's vastgoedvoorraad

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger <sup>13</sup> en periodiciteit <sup>14</sup>	Externen <sup>15</sup>
2. Omvang van de portefeuille	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
4. Geografische spreiding van de portefeuille	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
5. Concentraties in type bezit	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad	5 2015, 4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E,F

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

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

<sup>12</sup> **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

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

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

<sup>15</sup> **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

7. Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie	5 2015, 4 (J) 20 nov 2018, 7 (J) 23 jun, 8 (J) 24 nov, 9 (K) 18 feb en 20 mei en 22 sep en 22 nov, 11 (K) 20 mei en 22 sep en 22 nov	A,B,C,D,E,F
8. Beheersing transitierisico's - investeringen	4 (J) 20 nov 2018	A,C,D,E
9. Beheersing transitierisico's - verkopen	9 (K) 18 feb en 20 mei en 22 sep en 22 nov,, 11 (K) 20 mei en 22 sep en 22 nov	A,G
10. Huurstructuur en -strategie	1 (J4) 2019, 4 (J) 20 nov 2018, 7 (J) 23 jun, 8 (J) 22 nov, 10 (J) 22 nov, 11 (K) 21 mei en 01 okt en 26 nov	A,B,C,D,E
11. Onderhoud	4 (J) 20 nov 2018, 7 (J) 21 mei, 8 (J) 26 nov, 10 (J) 22 nov, 11 (K) 20 mei en 22 sep en 22 nov	A,B,C,D,E
12. Markt-, economische en demografische ontwikkelingen	1 (J) 2019, 4 (J) 20 nov 2018	H
13. Positie en risico's in de sector	-	-

### Risicobeheersing en/of risicomangement

#### *De portefeuille*

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

In het verleden scoorden de oude buurten van Eindhoven, waar Trudo veel bezit heeft, laag op het terrein van leefbaarheid. Trudo is trekker van de stedelijke vernieuwing in drie van deze buurten: Woensel West, Kruidenbuurt en Bennekel. Onze inspanningen in die buurten zijn erop gericht om de leefbaarheid er structureel op een hoger niveau te krijgen. In Kruidenbuurt en Bennekel vertaalt dit 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 z'on 80% van de mensen die een Slimmer Kopen® woning kopen tot de doelgroep behoren, terwijl dat aandeel op 20% ligt wanneer deze mensen weer vertrekken. Met andere woorden. Slimmer Kopen heeft een 'roltrapfunctie'.

Er is bij Trudo sprake van een gezonde balans in het type bezit. Naast 3.641 Slimmer Kopen®-woningen waar Trudo bemoeienis mee heeft, bestaat het bezit van Trudo uit 4.880 huurwoningen, 38 eenheden maatschappelijk onroerend goed, 51 eenheden zorgvastgoed, 525 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed en 1.578 parkeereenheden.

Trudo heeft relatief lage huren. Het gemiddelde ligt op € 536. Trudo heeft vooral relatief veel goedkope en betaalbare woningen (96% 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 Trudo betreft oudere woningen. Een deel van het bezit in deze oude wijken is in termen van casco en installaties volledig opgeknapt alvorens deze via Slimmer Kopen® in de verkoop zijn gegaan. De echt slechte woningen in Kruidenbuurt en Woensel West zijn / worden vervangen.

Trudo had relatief veel woningen met een laag energielabel. Sinds 2016 voert Trudo het huidige verduurzamingsbeleid. Dat komt erop neer dat we sindsdien gekoppeld aan het planmatig onderhoud alle woningen met een energielabel D of lager (Energie Index  $\geq 1,8$ ), die geen onderdeel zijn van VVE's, isoleren en daar waar mogelijk voorzien van zonnepanelen, zonder dat we daar een huurverhoging voor vragen. Samen met ons nieuwbouwprogramma, waarbij woningen met minimaal

energielabel A worden toegevoegd, heeft dit ervoor gezorgd dat onze voorraad qua energieprestaties inmiddels is verbeterd van gemiddeld energielabel D (Energie Index van 1,84) in 2016 naar gemiddeld energielabel C (Energie Index van 1,37) eind 2020. Naar verwachting zal de voorraad van Trudo eind 2021 gemiddeld label B hebben.

Een nog te nemen stap is de verduurzaming van de woningen in appartementencomplexen met VVE's. Omdat Trudo daar slechts één van de eigenaren is, dient daar eerst draagvlak voor verduurzaming gecreëerd te worden. Dit draagvlak lijkt in steeds meer complexen te gaan ontstaan. Met VB&T VVE diensten is afgesproken dat de verduurzaming in VVE-complexen zal worden opgenomen in de meerjaren onderhoudsplanning.

Trudo is in vergelijking met vele andere corporaties behoorlijk op weg in haar verduurzamingsopgave. Maar net als voor alle andere corporaties komt ook voor Trudo de grootste opgave er nog aan. Dat betreft de vervanging van de installaties om de woningen van het gas af te krijgen. Er zijn reeds verschillende systemen op de markt. Trudo experimenteert met verschillende systemen in de nieuwbouw en in haar bestaande voorraad. De kosten nog veel te hoog om deze in heel de voorraad toe te passen. We verwachten dat de kosten de komende jaren verder zullen dalen terwijl de energieprestaties en het comfort van de diverse installatieconcepten verder omhoog zal gaan.

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

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

#### *Transitieprogramma – investeringen*

Trudo heeft in 2015 een zeer fors investeringsprogramma geformuleerd waarvan tot en met 2020 reeds 744 woningen zijn gerealiseerd. Voor de periode tot en met 2027 heeft Trudo harde plannen voor in totaal nog 1.468 nieuwe woningen.

Die plannen bevatten zowel woningen in het sociale segment (via de Toegelaten Instelling) als woningen in het middensegment (via de Holding). De marktanalyse in de nieuw Nota Vastgoed laat zien dat de vraag naar woningen in zowel huur als koop in beide segmenten hoog is en de komende jaren ook hoog zal blijven. Er worden dan ook geen problemen verwacht met de afzet van de nieuw te ontwikkelen woningen en de woningen in de bestaande voorraad.

Trudo heeft de ontwikkeling en realisatie van projecten in samenwerking met het netwerk georganiseerd. Trudo zelf heeft alleen zeer ervaren programmamanagers (die worden ondersteund door junior projectmanagers) in dienst die voldoende countervailing power richting uitvoerende partijen hebben om een goed opdrachtgever te kunnen zijn. Juist deze manier van organiseren geeft Trudo veel doorzettingsmacht. Met een heel beperkt aantal fte wordt het hele investeringsprogramma 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.

Trudo zit kort op de bal waar het gaat om het analyseren en managen van risico's, zeker daar waar het investeringen betreft. Binnen Trudo worden de risico-analyses op projectniveau maandelijks geactualiseerd. In de Nota Vastgoed worden jaarlijks de belangrijkste risico's op portefeuilleniveau geïnventariseerd, die worden vervolgens elk kwartaal worden geactualiseerd en als integraal onderdeel opgenomen in de financiële kwartaalrapportage. Daaruit blijkt dat voorgenomen vastgoedbeleid (inclusief investeringsprogramma) niet leidt tot onverantwoorde risico's. Een potentieel risico voor het investeringsprogramma is dat we beoogde verkoopopbrengsten niet realiseren. Mocht dit in de toekomst het geval zijn dan is een mogelijke consequentie dat het investeringsprogramma over een langere periode moet worden uitgesmeerd. Vooralsnog is dit niet aan de orde.

### Transitieprogramma – verkopen

De uitvoering van de verkoop met Slimmer Kopen® heeft Trudo al jaren geleden neergelegd bij dochter Trudo VB&T. Het opdrachtgeverschap richting deze partij ligt bij team vastgoed van Trudo. Verkoop is een geolied machientje dat als voorbeeld dient voor het in het netwerk organiseren van andere uitvoerende activiteiten. Er zijn een aantal redenen waarom het machientje zo goed loopt. Op de eerste plaats natuurlijk de kwaliteit van de medewerkers bij Trudo VB&T, maar ook de wijze waarop zij vanuit Trudo worden gefaciliteerd. Zo is er voor verkoop een uitgebreid bedrijfsmodel opgesteld waarin precies vastligt welke processen er aan de orde zijn, welke middelen daarbij gebruikt dienen te worden en welke competenties Trudo van de makelaars verwacht. Het bedrijfsmodel is zo gezegd een beschrijving van de gereedschapskist voor de makelaars. Maar Trudo zorgt er ook voor dat deze gereedschapskist gevuld is. Zo worden middelen periodiek geactualiseerd en wordt er bijvoorbeeld continu, gebaseerd op ervaringen in de praktijk, een Q&A voor de makelaars bijgehouden. Deze manier van werken is uiterst efficiënt (637 transacties met 7,8 fte in 2020 (inclusief hypotheekbemiddeling)), en leidt bovendien tot hoge bewonerstevredenheidscijfers. In 2020 werd de dienstverlening van de makelaars gemiddeld met een 8,3 gewaardeerd.

We hebben met Slimmer Kopen® een uiterst interessant product, voor met name doorstarters, dat hoog wordt gewaardeerd (8,6). Met betrekking tot de afzet van Slimmer Kopen®-woningen zien we dan ook geen risico. Alle woningen die we met Slimmer Kopen® te koop aan bieden worden verkocht. Trudo monitort de belangrijkste indicatoren voor verkoop continu: de verkoopaantallen en de verkoopsnelheid. Slimmer Kopen® is recessie-proof gebleken. Ook in de jaren van economische recessie en de malaise op de woningmarkt heeft Trudo de beoogde verkoopaantallen kunnen realiseren.

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

	2018			2019			2020		
	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%
<b>Slimmer Kopen</b>									
Eerste verkoop	142	101	71%	107	100	93%	91	69	76%
Wederverkoop	214	202	94%	230	226	98%	222	229	103%
Terugkoop	238	243	102%	254	288	113%	271	301	111%
<b>Marktconforme verkoop</b>	13	22	169%	13	48	369%	44	38	86%

Het voornaamste risico dat we met betrekking tot verkoop zien, is dat Trudo een afwijkend business model heeft, met een focus op verkoop onder voorwaarden, dat kwetsbaar is voor wijzigingen in wet- en regelgeving. Een voorbeeld daarvan is het effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting voor corporaties op ons Slimmer Kopen-product. Dit zou voor Trudo een strop van zo'n € 3,5 miljoen per jaar betekenen. Er wordt echter door BZK gezocht naar een oplossing voor verkoop onder voorwaarde constructies. Maar ook als deze oplossing er niet mocht komen, heeft Trudo het 'terugkoopproces' en de Slimmer Kopen-contracten zodanig aangepast dat Trudo bij het proces van terug- en wederverkopen geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen. ,

Een tweede potentieel risico is dat begrootte verkoopaantallen niet worden gerealiseerd als gevolg van een lager dan verwachte mutatiegraad in combinatie met een (hogere) claim op woningen die nodig zijn voor de huisvesting van urgenten en bijzondere klanten en die daarom niet verkocht kunnen worden. Een ander risico zijn de stijgende marktprijzen van onze woningen, waardoor de bereikbaarheid van Slimmer Kopen voor onze doelgroepen een aandachtspunt wordt. Trudo heeft met de hoogte van het kortingspercentage een belangrijke knop in handen om de bereikbaarheid voor de doelgroepen te beïnvloeden.

Vanaf 2021 gaat Trudo in de Holding ook Slimmer Kopen-woningen in het middensegment aanbieden, bedoeld voor middeninkomens. Door deze woningen met voorrang aan scheefwoners in de sociale huurwoningen van Trudo te verkopen, wordt de doorstroming gestimuleerd.

### 3. Financiële sturing en beheersing

Tabel: Financiële sturing en beheersing

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger <sup>16</sup> en periodiciteit <sup>17</sup>	Externen <sup>18</sup>
14. Renterisico	14 (X) 2017, 15 (J) 18 feb	I
15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico	14 (X) 2017, 15 (J) 18 feb	I
16. Liquiditeitsrisico	14 (X) 2017, 15 (J) 18 feb	I
17. Risico's uit niet uit balans blijvend verplichtingen	12 (J) 23 jun	A,E

#### Risicobeheersing en/of risicomangement

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Trudo bedraagt € 282 miljoen. € 263 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen en een ongeborgde lening van € 10 miljoen. De gemiddelde rente bedraagt 1,72%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is circa € 38.610 (273 miljoen / 7.072 eenheden)

Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

Tabel: gemiddelde gewogen rentekostenvoet

.Gemiddeld gewogen rentekostenvoet	2018	2019	2020
Trudo	2,30%	2,30%	1,72%

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

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

<sup>18</sup> **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

## 4. Governance

Tabel: Risico's Governance

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger <sup>19</sup> en periodiciteit <sup>20</sup>	Externen <sup>21</sup>
18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management	2 (J4) 2019, 17 (K) 18 feb en 20 mei en 22 sep en 24 nov	J
19. Governance, integriteit en countervailing powers	2 (J4) 2019, 18 (X) 2020, 19 (X) 24 nov, 20 (X), 21 (X) 26 feb	
20. Toezicht door Raad van Commissarissen	22 (X) 2016, 13 (J) 26 feb, 2 (J4) 21 mei, 17 (X), 23 (X) 16 jun, 25 (J) 1 dec	A, E, K

### Risicobeheersing en/of risicomangement

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

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

Trudo handelt conform de Governancecode van de sector en haar eigen integriteitscode. Die integriteitscode is in 2020 geactualiseerd.

Bestuur en RvC hebben in 2020 een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden geformuleerd en vastgesteld.

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

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

In 2020 heeft de Autoriteit Woningcorporaties bij Trudo een Governance Inspectie uitgevoerd. De conclusie daarvan luidt als volgt:

*'De Aw heeft Sint Trudo leren kennen als een ondernemende corporatie, in een stad met veel dynamiek, groeipotentieel en een grote behoefte aan betaalbare en kwalitatief goede woningen. Sint Trudo wil volkshuisvestelijk maximaal presteren, waarbij de inspanningen in het verleden soms verder gingen dan de grenzen van het volkshuisvestelijk domein strikt genomen toelieten. Denk aan de activiteiten op het gebied van leefbaarheid, zoals de kidsprojecten, Aan de Slag 040 en integratie statushouders. Uit de in het verleden gevoerde gesprekken hierover, heeft de Aw kunnen opmaken dat er nu sprake is van een juiste rolopvatting bij Sint Trudo. De onderdelen op de maatschappelijke*

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

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

<sup>21</sup> **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

*ladder anders dan Wonen pakt Sint Trudo op met haar netwerkpartners, waarbij Sint Trudo zich beperkt tot de rol van regisseur.*

*Sint Trudo is een innovatieve ambitieuze organisatie, die gevormd wordt door betrokken medewerkers met veel passie voor de volkshuisvesting. Het 'Trudo-DNA' lijkt diep verankerd in de organisatie. Sint Trudo wordt gewaardeerd door haar omgeving: gemeente en huurders zijn tevreden over de prestaties van Sint Trudo (betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit). Ook de meest recente visitatie laat goede uitkomsten zien op alle onderdelen.*

*Sint Trudo is een organisatie die met haar ambities scherp aan de wind wil zeilen qua financiële continuïteit en daarbij de grenzen opzoekt en die soms ook wil verleggen. Sint Trudo ziet zichzelf als een unieke corporatie in de sector vanwege het 'Trudo-DNA', het maximaal willen presteren en de wijze waarop en de producten waarmee Sint Trudo daar invulling aan geeft. Daarbij voelt Sint Trudo zich tekort gedaan door de bestaande wet- en regelgeving. "Wat in Den Haag bedacht wordt, werkt niet in Eindhoven", aldus één van de bestuurders. Dit leidt tot een houding bij Sint Trudo die getypeerd wordt met woorden als tegendraads en wars van autoriteit en regelgeving. Waarbij meer dan eens om maatwerk en uitzonderingen wordt gevraagd. Een dergelijke ambitie en houding van een organisatie kan in aanleg leiden tot risico's op weglek van maatschappelijk vermogen, onrechtmatigheden en een gebrekkige governance en vergt wat van het (intern) toezicht. Of zoals één van commissarissen het verwoordde "Als je scherp aan de wind zeilt, moet je wel een verdomd goede zeiler zijn". Hoe houd je toezicht op deze corporatie, hoe zorg je ervoor dat risico's op tijd gesignaleerd en beheerst worden en hoe voorkom je dat de financiële continuïteit van de organisatie in gevaar komt? Dat zijn de vragen die centraal hebben gestaan bij deze governance inspectie.*

*De Aw heeft het beeld verkregen dat het bestuur van Sint Trudo oog heeft voor bovengenoemde vragen en zelf werkt aan het brengen van meer structuur en meerdere zaken in opzet goed heeft georganiseerd op het gebied van 'countervailing power'. Er is sprake van een driehoofdig bestuur met onderlinge discussie en reflectie, het bestuur heeft gewerkt aan betere relaties met de gemeente en collega corporaties. Beleidskeuzes worden geformuleerd en getoetst met stakeholders. Er is een drietal strategische gremia waar de beleidsdiscussies plaatsvinden. De structuur en het functioneren van de organisatie is verbeterd. Sint Trudo werkt met een extern ingehuurde onafhankelijke controller en er is in 2020 een nieuw systeem van integraal risicomanagement opgezet, welke komend jaar geïmplementeerd gaat worden. De Aw heeft een bijeenkomst van het CGO kunnen bijwonen en is zich er van bewust dat dat een momentopname was. De interne beheersingsfunctie van dit overleg, namelijk het creëren van tegenkracht vanuit financiële overwegingen en risicomanagement op de ambities van de corporatie en het kritisch beoordelen of de plannen wel haalbaar zijn, is niet gezien tijdens het overleg dat de Aw kon bijwonen.*

*Qua werking van bovengenoemd beheersingsinstrumentarium, constateert de Aw dat het belang van het beheersingsinstrumentarium en van 'countervailing power' binnen de werkorganisatie (bestuur en medewerkers) wordt gedeeld door het bestuur en de RvC. Terwijl in opzet zaken goed georganiseerd zijn binnen Sint Trudo, heeft de Aw bij de uitgevoerde governance inspectie de werking van goede 'checks & balances' maar beperkt waargenomen. U heeft aangegeven dat het punt van zichtbare tegenkracht en de werking van het beheersingsinstrumentarium de komende periode de expliciete aandacht van het bestuur en de RvC zal hebben. Met u acht de Aw het van groot belang dat bij een innovatieve en ambitieuze corporatie als Sint Trudo sprake is van weloverwogen besluitvorming, waarin alle alternatieven en risico's zijn afgewogen.*

*De RvC is het orgaan waar de Aw graag op wil vertrouwen in haar rol als extern toezichthouder. De RvC is nieuw van samenstelling en begin 2021 op volle sterkte. De dynamiek tussen RvC en bestuur, en ook onderling, moet zich nog gaan vormen. De RvC bestaat uit deskundige leden met een breed scala aan werkervaring en achtergronden, waarvan de Aw de indruk heeft dat zij de zorg van de Aw delen en oog heeft voor de risico's verbonden aan de grote ambities van een karaktervolle organisatie. De RvC is zelfkritisch en laat zich in toenemende mate breed informeren via 'meet & greets' met afdelingen, gesprekken met de OR, de controller en de onafhankelijk accountant. De Aw heeft kunnen zien dat de RvC actief zoekend is naar een balans tussen vroegtijdig meegenomen worden door het bestuur bij complexe majeure onderwerpen (klankbordrol) en het voorkomen dat ze gecommiteerd raakt aan de inhoud om nog objectief en met voldoende distantie te kunnen oordelen in de fase van besluitvorming (de toezichtsrol).*



Naar de mening van de Aw kan de RvC zich nog versterken door ook externe stakeholders te betrekken bij het breed ophalen van de beelden over de organisatie, door de werkgeversrol ten aanzien van het driehoofdig bestuur meer gestructureerd en scherper in te vullen en door bij interne reflectiemomenten van de raad ook stil te staan bij elkaars individuele functioneren.

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance inspectie concluderen wij dat de governance van uw corporatie op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor goed governance. Tegelijk zijn er een aantal kanttekeningen gemaakt, aandachtspunten vermeld en aanbevelingen gedaan. Opvolging van deze punten kan naar het oordeel van de Aw de governance van Sint Trudo verder versterken.'

RvC en bestuur nemen de adviezen van de AW ter harte om de governance binnen Trudo verder te versterken. Zo zal onder andere het stakeholder management van de RvC verder worden uitgewerkt en is voor het bestuur een aandachtspunt dat de counter vailing power die binnen het bestuur zeker aanwezig is, ook extern beter zichtbaar wordt.

## 5. Corporatie "In Control"

Tabel: Risico's i.r.t. "In Control"

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger <sup>22</sup> en periodiciteit <sup>23</sup>	Externen <sup>24</sup>
21. Risicomanagement in het algemeen	4 (J) 20 nov 2018, 11 (K) 20 mei, 22 sep, 24 nov	A,C,D,E
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties	10 (J) 24 nov, 11 (K) 20 mei, 22 sep, 24 nov, 12 (J) 23 jun	A, E
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's	14 (X) 2017, 15 (J) 18 feb	I
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden	13 (J) 18 feb	E

### Risicobeheersing en/of risicomanagement

#### Risicomanagement in het algemeen

Trudo zit kort op de bal waar het gaat om het analyseren en managen van risico's. Trudo is bezig met de implementatie van een nieuw integraal systeem van risicomanagement. Zie pagina 43 voor een uitgebreide beschrijving.

#### Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's

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

#### Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties

Tabel: prognose vs realisatie resultaat uit gewone bedrijfsvoering

	Prognose	Realisatie
2016	3.158.000	5.189.506
2017	3.458.000	3.528.037
2018	3.839.000	4.246.625
2019	3.532.000	6.517.745
2020	9.604.000	9.532.106

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

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

<sup>24</sup> **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

### Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden

Trudo heeft in 2020 een verbindingenstatuut gemaakt en vastgesteld. Dit statuut geeft kaders waarmee het ontstaan van risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden kunnen worden beheerst.

#### 8.3.4 Onderwerpen in vergaderingen Raad van Commissarissen 2020

In het onderstaande overzicht staan de documenten die in 2020 ter besluitvorming, informatie of bespreking aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd.

Tabel: Onderwerpen vergaderingen Raad van Commissarissen in 2020

Datum	Document / Onderwerp	Ter
18 februari	Evaluatie jaarplan 2019 Huurbeleid 2020 Jaarverslag Klachtencommissie Overzicht integriteitsmelding 2019 Managementletter PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. Stand van zaken middenhuur Status werving commissarissen Vraag ontmoeting RVC's Eindhovense corporaties. Stand van zaken Prestatieafspraken met de gemeente 2020. Indexering bezoldigingsbedragen RvC Beëindiging lidmaatschap RvC mevrouw Moons Treasury Jaarplan 2020 Toezicht en Toetsingskader 2020 Herijking Visie Strijp-S Uitvoeringsbesluit Veestraat Vorbereidingsbesluit Telefoonstaat Uitvoeringsbesluit Optop Veem	Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming
20 mei	Financiële Beoordeling 2019 door WSW Brief AW/WSW over verticaal toezicht Voortgang Jaarplan 2020 na 1 <sup>e</sup> kwartaal Financiële kwartaalrapportage na 1 <sup>e</sup> kwartaal Impact-analyse Coronacrisis Implementatie wijzigingen in Governance Code Governancecode (ter info) Integriteitscode Klokkenluidersregeling Investeringsstatuut Onderbouwing onderdelen herijking visie Strijp-S Uitvoeringsbesluit Pannehoef / Leemerhoef Vorbereidingsbesluit Catharinastraat Vorbereidingsbesluit Strijp-S Veld I Afrekening nieuwbouw Kruidenbuurt Middenhuur & Middenkoop - Concept Business plan Trudo Holding BV	Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking
23 juni	Brief WSW over Borgingsplafond Stand van zaken impact Coronacrisis Bestuursverslag 2019 Stichting Sint Trudo (VHV + Jaarrekening) Bestuursverslag 2019 Trudo Holding BV (Jaarrekening) Accountantsverslag PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. Business Plan Trudo Holding BV (middenhuur en middenkoop) Bod op Woonvisie van de gemeente Eindhoven 2021-2025 Benoeming van de heer Dunnewijk tot voorzitter vd RvC van Trudo Benoeming van mevrouw Leenen, de heer Wiemer en de heer Walsma tot leden van de RvC van Trudo, onder voorbehoud van een positieve uitslag van de Fit & Proper-tests Verdiepingssessie Risicomanagement	Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking
22 september	Verslag overleg verbindingenonderzoek AW 2020 dd. 07 juli 2020 Verslag regulier toezichtgesprek Trudo - AW dd 15 juli 2020 Voortgang jaarplan 2020 na Q2 Q2-rapportage Trudo geconsolideerd Stand van zaken project kamerpanden Stand van zaken impact Coronacrisis	Info Info Info Info Info Info



## Bijlage 1: Definitie 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 2020**

Stichting Sint Trudo

Adres: Torenallee 34  
Statutaire zetel: Eindhoven  
Kvk: 17024183

- 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december over 2020
- 9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020
- 9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020
- 9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2020
- 9.5 Enkelvoudige balans per 31 december over 2020
- 9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020
- 9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2020
- 10 Overige gegevens



## 9.1 Geconsolideerde jaarrekening

### Geconsolideerde balans per 31 december 2020

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

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>in Euro's</b>	<b>in Euro's</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
1. Immateriële vaste activa	1.675	1.667
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>1.675</b>	<b>1.667</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	554	599
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>554</b>	<b>599</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	739.947	687.383
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	112.395	127.264
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	529.928	493.810
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58.036	29.649
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.440.306</b>	<b>1.338.106</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
7. Andere deelnemingen	247	247
8. Latente belastingvorderingen	18.207	9.894
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>18.454</b>	<b>10.141</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.460.989</b>	<b>1.350.514</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden</b>		
9. Voorraad teruggekochte woningen	13.957	7.383
10. Overige voorraden	698	859
<b>Totaal voorraden</b>	<b>14.655</b>	<b>8.242</b>
<b>Vorderingen</b>		
11. Huurdebiteuren	703	337
12. Overige debiteuren	865	411
13. Overlopende activa	3.141	1.871
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.709</b>	<b>2.619</b>
14. Liquide middelen	16.290	18.445
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>35.654</b>	<b>29.306</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.496.643</b>	<b>1.379.820</b>

## Geconsolideerde balans per 31 december 2020

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

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
	<b>in Euro's</b>	<b>in Euro's</b>
<b>GROEPSVERMOGEN</b>		
15. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	688.619	671.678
16. Aandeel van derden in het groepsvermogen	335	141
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>688.954</b>	<b>671.819</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
17. Voorziening onrendabele investeringen	9.572	876
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	0	787
	<b>9.572</b>	<b>1.663</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
19. Leningen kredietinstellingen	262.231	213.049
20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	514.733	482.823
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>776.964</b>	<b>695.872</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
21. Schulden aan kredietinstellingen	10.818	526
22. Schulden aan leveranciers	1.078	1.193
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.416	5.012
24. Overlopende passiva	4.841	3.735
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>21.153</b>	<b>10.466</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.496.643</b>	<b>1.379.820</b>

## 9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020

Sint Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2020 in euro's	2019 in euro's
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	35.072	34.465
Opbrengsten servicecontracten	1.793	2.168
Lasten servicecontracten	-1.793	-2.168
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.190	-1.625
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.173	-8.931
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.800	-7.981
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>18.909</b>	<b>15.927</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.560	21.694
Toegerekende organisatiekosten	-1.182	-1.210
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.398	-13.989
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>7.980</b>	<b>6.495</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.471	-12.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.482	75.383
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.922	6.908
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.067</b>	<b>69.425</b>
Opbrengst overige activiteiten	1.340	1.460
Kosten overige activiteiten	-1.680	-1.829
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-340</b>	<b>-369</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.176</b>	<b>-2.897</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-843</b>	<b>-826</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.019	-5.320
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-5.018</b>	<b>-5.317</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8.445</b>	<b>82.438</b>
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-374	-333
Belastingen	8.870	-4.172
resultaat deelnemingen	0	-11
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>16.941</b>	<b>77.922</b>

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020  
Sint Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2020	2019
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	35.381	35.262
Vergoedingen	1.952	2.287
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1.336	1.476
Ontvangen interest	1	2
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>38.670</b>	<b>39.027</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	473	463
Betalingen aan werknemers	4.132	3.814
Onderhoudsuitgaven	7.989	9.132
Overige Bedrijfsuitgaven	9.220	10.090
Betaalde interest	4.870	5.406
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	25	52
Verhuurdersheffing	0	3.096
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	796	772
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>27.505</b>	<b>32.825</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.165</b>	<b>6.202</b>

	2020	2019
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	18.425	26.149
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	35.735	31.887
Verkoopontvangsten nieuwbouw	7.971	8.922
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-972	-1.336
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>61.159</b>	<b>65.622</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	76.744	62.273
Verbeteruitgaven	8.036	9.275
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	4.338	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	42.930	37.759
Sloopuitgaven		
Investerings overig	646	1.570
<b>Totaal MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>132.694</b>	<b>110.877</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-71.535</b>	<b>-45.255</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	186	0
Ontvangsten overig	486	0
Uitgaven verbindingen	-706	-8
Uitgaven overig	-1.225	-297
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-1.259</b>	<b>-305</b>

<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-72.794</b>	<b>-45.560</b>
	2020	2019
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	50.000	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	10.000	
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	526	8.019
Aflossing ongeborgde leningen		
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>59.474</b>	<b>-8.019</b>
Mutatie liquide middelen	-2.155	-47.377
Liquide middelen per 1 januari	18.445	65.822
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>16.290</b>	<b>18.445</b>

## 9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2020

### 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 Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

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

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

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

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

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

### Activiteiten

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

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

### Continuïteitsveronderstelling en beleidswijzigingen

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

### Impact Covid-19

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

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

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

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

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

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

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

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

### **Gebruik van schattingen**

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

### **Grondslagen voor consolidatie**

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

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

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

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

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

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

### Groepsverhoudingen

Om op transparante wijze onderscheid te maken tussen kern- en nevenactiviteiten, heeft Sint Trudo haar nevenactiviteiten ondergebracht in een holdingstructuur. Aan het hoofd van deze structuur staat Trudo Holding B.V.; door het aangaan van samenwerkingsverbanden op uiteenlopende terreinen zijn in de loop der jaren meerdere dochterondernemingen in de vorm van besloten vennootschappen (B.V.'s) opgericht. 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 van 50% in DNC nieuwe Ontwikkelingen BV en een belang van 5,96 procent in Breedband Regio Eindhoven.

### Verbonden partijen

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

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

### Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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



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

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

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

## 9.4.1 Balanswaardering: Activa

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

#### **Goodwill**

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

#### **Software**

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

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

### VASTGOEDBELEGGINGEN

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

Tevens worden hierbij de 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.

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

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

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

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

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen

wordt aangebracht. We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

#### *Typering*

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

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

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

#### *Kwalificatie*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Trudo waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

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.

#### *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 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<b>Parameters woonegelegenheden</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024 ev.</b>
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW en zorgseenheid (extramuraal)	€ 1.039 - € 1.928	(2019: € 458 - € 1.825)
MGW	€ 1.091 - € 1.747	(2019: € 370 - € 1.622)
Studenteneenheid	€ 420 - € 1.120	(2019: € 366 - € 1.106)

Beheerkosten per vhe:

EGW en zorgseenheid (extramuraal)	€ 457	(2019: € 447)
MGW	€ 450	(2019: € 439)
Studenteneenheid	€ 423	(2019: € 413)

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12 %	(2019: 0,12%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	(2019: 0,09%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,5 %	(2019: 0,6%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2019: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,9%	(2019: 10,19%)
Mutatiekans bij uitponen	8,9%	(2019: 10,19%)
Mutatieleegstand DAEB	0-3 maanden	(2019: 0-3 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	0-3 maanden	(2019: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,30%	(2019: 1,4%)
Disconteringsvoet:	6,22%	(2019: 6,52%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019 € 531 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	€ 5,80	(2019: € 5,60)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 7,00	(2019: € 6,80)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,7	(2019: € 9,40)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,80	(2019: € 11,40)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2019: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2019: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	(2019: 0,29%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2019: 0,13%)
Disconteringsvoet:	9,47%	(2019: 8,95%)

### **Parameters intramuraal zorgvastgoed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,3	(2019: € 9)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,80	(2019: € 11,40)
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	(2019: 2,5%)
Belastingen, verzekeringen, OZB en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	(2019: 0,42%)
Disconteringsvoet:	9,71%	(2019: 8,95%)

### **Waardering full versie**

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

Sint Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 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: € 45 - € 155 / m2 / per maand

TI: € 45 - € 155 / m2 / per maand

### **Exit Yield**

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

Holding: 6,75% - 11,50%

TI: 6,75% - 11,50%

### **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: 8,05% - 10,00%

TI: 6,25% - 10,00%

### **Mutatieleegstand**

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

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

## Herwaarderingsreserve

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

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

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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: € 1.753  
Trudo TI-Niet-DAEB: € 676  
Trudo Holding (Niet-DAEB) € 764
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: € 1.090  
Trudo TI-Niet-DAEB: € 1.098  
Trudo Holding (Niet-DAEB) € 1.217

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

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur ( % van de maximaal redelijke huur)	81%	83%
Onderhoudsnorm	€ 1.702	€ 1.542
Beheerlasten	€ 1.096	€ 1.071
Verhuurderheffing	€ 1.078	€ 1.037
Discontovoet	6,10%	6,16%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de vastgoed in exploitatie - afgeleid van de

meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Stichting Sint Trudo heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

### **Deelnemingen**

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

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

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

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

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

## VLOTTENDE ACTIVA

### **Vorraden**

#### *Vastgoed bestemd voor verkoop*

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en waarvan het voornemen bestaat om deze wederom onder voorwaarden te verkopen. Op balansdatum heeft verkoop nog niet plaatsgevonden. Waardering 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).

### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

### **Overige voorzieningen**

#### *Pensioenen*

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

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

## **SCHULDEN**

### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

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

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

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

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

### **Afgeleide financiële instrumenten**

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

## **LEASING**

### *Operational leasing*

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

### **9.4.3 Waardering winst- en verliesrekening**

#### **Algemeen**

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

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

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

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

#### **Opbrengstverantwoording**

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

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

#### **Huuropbrengsten**

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

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

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

#### **Overheidsbijdragen**

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

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

#### **Lastenverantwoording algemeen**

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

### **Afschrijvingen**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Lasten onderhoud**

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

### **Overheidsheffingen**

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatiebezit**

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

### **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Leefbaarheid**

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

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

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

### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

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

### **Pensioenlasten**

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

### **Rentebaten en rentelasten**

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

### **Belastingen**

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

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

### **Aandeel in het resultaat van deelnemingen**

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



## 9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

#### 1. Immateriële vaste activa

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Goodwill	2	3
Software	1.673	1.664
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>1.675</b>	<b>1.667</b>

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.

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

Immateriële vaste activa	Goodwill	Software	Totaal
<b>Stand per 31 december 2019</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	1.699	1.707
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5	-35	-40
Boekwaarde 1 januari 2020	3	1.664	1.667
<b>Mutaties 2020</b>			
Investerings		372	372
Herrubriceringen		0	0
Subsidies			
Desinvesteringen	0	0	0
De-consolidatie DNC BV			
Afschrijvingen	-2	-362	-364
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen			
Terugneming van waardeverminderingen			
<b>Totaal mutaties 2020</b>	<b>-2</b>	<b>10</b>	<b>8</b>
<b>Stand per 31 december 2020</b>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.071	2.079
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7	-398	-404
Boekwaarde 31 december 2020	2	1.673	1.675

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	554	599
<b>Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>554</b>	<b>599</b>

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

Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Huisvesting	ICT	Bedrijfsauto's	Inventaris	Totaal
<b>Stand per 31 december 2019</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	2.780	167	22	3.178
Cumulative waardeverminderingen en afschrijvingen	-40	-2.494	-44	-1	-2.579
<b>Boekwaarde 1 januari 2020</b>	170	286	124	21	599
<b>Mutaties 2020</b>					
Investerings	0	64	34	20	118
Herrubicingen		0			0
Subsidies					
Desinvesteringen					
De-consolidatie DNC BV					
Afschrijvingen	-14	-114	-34	-2	-164
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0			0
Waardeverminderingen					
Terugneming van waardeverminderingen					
<b>Totaal mutaties 2020</b>	-14	-50	0	18	-46
<b>Stand per 31 december 2020</b>					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	2.843	202	42	3.297
Cumulative waardeverminderingen en afschrijvingen	-54	-2.608	-78	-3	-2.743
<b>Boekwaarde 31 december 2020</b>	156	235	124	39	554

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**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
2. DAEB vastgoed in exploitatie	739.947	687.383
3. niet DAEB vastgoed in exploitatie	112.395	127.264
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	529.928	493.810
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	58.036	29.649
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.440.306</b>	<b>1.338.106</b>

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

	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>
	€	€
<i>1-jan-20</i>		
Verkrijgingsprijzen	330.826	98.180
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.840	-13.854
Cumulatieve herwaardering	386.397	42.938
<b>Boekwaarde 1 januari 2020</b>	<b>687.383</b>	<b>127.264</b>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	52.962	192
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-7.301	-4.154
Herwaardering	43.698	4.888
Waardeverminderingen	-55.259	-15.065
Terugneming van waardeverminderingen	14.583	3.099
Herclassificaties	3.881	-3.827
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.564</b>	<b>-14.869</b>
<i>31-dec-20</i>		
Verkrijgingsprijzen	380.368	90.390
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.667	-13.423
Cumulatieve herwaardering	389.246	35.428
<b>Boekwaarde 31 december 2020</b>	<b>739.947</b>	<b>112.395</b>

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 424.674.305.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.880 woningen en 1.578 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 965,6 miljoen.

## 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 2019	687.383	127.264
<b>Boekwaarde 1 januari 2020</b>	<b>687.383</b>	<b>127.264</b>
overigen	-7.386	-1.190
Desinvesteringen	-41.119	-3.976
Autonome ontwikkeling	12.084	-10.687
Parameter wijzigingen	42.814	3.046
Methodische wijzigingen	4.413	-428
Wijzigingen in bezitsgegevens	-5.370	8.972
Wijzigingen door taxatie	-10.272	-1.467
Classificatie	8.600	-9.481
Investeringsen	48.670	329
Objecten verplaatst tussen complexen	130	13
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.564</b>	<b>-14.869</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>739.947</b>	<b>112.395</b>

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

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x €1.000)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+1%	-91.787	-10,77%
	-1%	248.982	29,21%
Gemiddelde markthuur	+1%	2.637	0,31%
	-1%	-2.380	-0,28%
Mutatiegraad	+1%	30.832	3,62%
	-1%	-15.149	-1,78%
Leegwaarde	+1%	3.704	0,43%
	-1%	-3.560	-0,42%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 527.445.472. Van deze beleidswaarde heeft € 90.062.670 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<b>Marktwaarde per 31 december 2020</b>	<b>739.947</b>	<b>112.395</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-1.299	493
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-246.055	-3.157
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-35.033	7.935
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-45.110	-2.669
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-327.497</i>	<i>2.600</i>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2020</b>	<b>412.450</b>	<b>114.995</b>

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (x €1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-53.228	-10,09%
Onderhoud	+ 100	-16.220	-3,08%
Streefhuur	+ 25	17.621	3,34%

### 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

	x € 1.000
<b>Boekwaarden per 1 januari 2020</b>	<b>493.810</b>
<b>Mutaties 2020</b>	
Investerings	45.767
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 38.445
Herwaardering	27.623
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	1.173
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	36.118
<b>Boekwaarden per 31 december 2020</b>	<b>529.928</b>

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.641 verhuureenheden opgenomen (2019: 3.644 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>29.649</b>
<b>Mutaties 2020</b>	
Investerings	108.638
Waardevermindering	-47.070
Terugneming van waardeverminderingen	3.177
Overboekingen opleveringen (mva io - mva ie)	-36.358
Overboekingen investeringen (TI DAED naar TI Niet-DAEB)	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>28.387</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>58.036</b>

#### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
7. Andere Deelnemingen	247	247
8. Latente belastingvorderingen	18.207	9.894
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>18.454</b>	<b>10.141</b>

Andere deelnemingen	BRE	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>247</b>	<b>247</b>
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Naar voorziening	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>247</b>	<b>247</b>

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

## 8. Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Belastinglatenties	18.207	9.894
<b>Totaal belastinglatenties</b>	<b>18.207</b>	<b>9.894</b>

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

(in duizenden euro's)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2020</b>	<b>9.894</b>
dotatie	8.313
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>18.207</b>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,29% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 3 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 10,5 miljoen.

## VLOTTENDE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
9. Voorraad teruggekochte woningen	13.957	7.383
10. Overige voorraden	698	859
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>14.655</b>	<b>8.242</b>

## VORDERINGEN

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
11. Huurdebiteuren	703	337
12. Overige debiteuren	865	411
13. Overlopende activa	3.141	1.871
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.709</b>	<b>2.619</b>

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

### Huurdebiteuren

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	1.136	472
af: voorziening wegens oninbaarheid	-433	-135
<b>Totaal Huurdebiteuren</b>	<b>703</b>	<b>337</b>

## 14. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Liquide middelen	16.290	18.445
<b>Totaal Liquide middelen</b>	<b>16.290</b>	<b>18.445</b>

De stand liquide middelen is € 16.3 miljoen ultimo 2020. 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.

### 16. Aandeel derden in het groepsvermogen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
1 januari	141	105
Aandeel derden in winstdeling	374	333
Dividend	-180	-297
Overig	0	0
<b>Totaal aandeel derden</b>	<b>335</b>	<b>141</b>

### Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
17. Voorziening onrendabele investeringen	9.572	876
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>9.572</b>	<b>1.663</b>

### 17. Voorziening onrendabele investeringen

2020	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Geconsolideerd
Stand per 1 januari	623	253	876
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	42.201	2.981	45.182
Onttrekkingen	-34.266	-2.220	-36.488
Vrijval	0	0	0
Stand per 31 december	8.558	1.014	9.572

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.

### 18. Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening is als volgt:

(in duizenden euro's)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2020</b>	<b>787</b>
Vrijval	-787
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>0</b>



## LANGLOPENDE SCHULDEN

### Leningen kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
19. Leningen kredietinstellingen	262.231	213.049
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>262.231</b>	<b>213.049</b>

### 29. Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	213.049	213.575
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	526	8.019
Saldo per 1 januari	213.575	221.594
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe leningen	60.000	0
- periodieke en contractuele aflossingen	-526	-8.019
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	273.049	213.575
Herrubricering naar kortlopende schulden	-10.818	-526
Boekwaarde per 31 december	262.231	213.049

### Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2020	Aflossingsverplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
273.049	10.818	70.300	191.931

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 2020 minus de aflossingsverplichting 2020 bedraagt € 262.230.805 (€ 273.049.052 -/- € 10.818.247).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 358.031.155. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2020 als basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen.

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

Aflosbaar over 2e jaar	Aflosbaar over 3e jaar	Aflosbaar over 4e jaar	Aflosbaar over 5e jaar
10.539	31.946	21.953	8.060

De mutaties in 2020 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	<b>Schulden/ leningen kredietinstellingen</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari(lang- en kortlopend)	213.575	213.575
Bij: nieuwe leningen	60.000	60.000
Af: aflossingen	526	526
Stand per 31 december(lang- en kortlopend)	<u>273.049</u>	<u>273.049</u>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	10.818	10.818
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	262.231	262.231

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 263.049.052 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,72 procent. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	263.049	213.575
Gemiddelde rente	1,72%	2,26%
Gemiddelde looptijd	14,36	16,56
Reële waarde	346.672	274.393
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	-0,312%	-0,234%
Gemiddelde looptijd	5,88	6,88
Reële waarde	2.007	2.017

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 0,163%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven. (bedragen x € 1.000)

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000	3,840	0,200	4,040	15-2-2026	2058
105	NWB	13.500	2,440	0,190	2,630	1-10-2022	2043
104	BNG	9.000	2,830	0,185	3,015	15-4-2024	2060
96	NWB	15.000	3,830	0,090	3,920	15-7-2021	2055

**20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
20. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	514.733	482.823
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>514.733</b>	<b>482.823</b>

**Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden**

	<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>
<i>1-jan-20</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	427.026
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	55.797
<b>Schuld per 1 januari 2020</b>	<b>482.823</b>
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	45.767
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-37.638
Herwaardering	23.781
Terugneming van waardeverminderingen	-
<i>31-dec-20</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	435.155
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	79.578
<b>Schuld per 31 december 2020</b>	<b>514.733</b>

**KORTLOPENDE SCHULDEN**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
21. Schulden aan kredietinstellingen	10.818	526
22. Schulden aan leveranciers	1.078	1.193
23. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.416	5.012
24. Overlopende passiva	4.841	3.735
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>21.153</b>	<b>10.466</b>

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

## 9.4.6 Financiële instrumenten

### Algemeen

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

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

### Kredietrisico

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

De vorderingen van Sint Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 703.187 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 € 16.290.232 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 2020 is berekend op € 346.672.389 (2019: € 274.392.808).

#### *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 2020 bedraagt dit obligo € 10,7 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 € 58,5 miljoen betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 0,7 miljoen op onderhoud en € 9,5 miljoen op verduurzaming.

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

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

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

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

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

Sint Trudo participeert in Verenigingen van Eigenaars. Op basis van de huidige VvE's bedraagt de totale VvE-bijdrage voor 2020 € 2,1 miljoen. Voor de komende jaren bestaat deze verplichting ook, maar is de exacte omvang nog niet bekend omdat deze o.a. afhankelijk is van het aandeel in VvE's."

### **Fiscale eenheid**

Voor de VPB is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

Voor de BTW is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

Sint Trudo staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. Vennootschappen die horen tot de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor belastingsschulden 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 € 41,8 miljoen ultimo 2020.

## 9.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Te ontvangen huren	36.111	35.423
AF:		
a. wegens leegstand	-713	-891
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-326	-67
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>35.072</b>	<b>34.465</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,2% (juli 2020 1,4%)

#### Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Leveringen en diensten	1.894	2.287
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-100	-119
<b>Totaal vergoedingen</b>	<b>1.793</b>	<b>2.168</b>

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

(in duizenden euro's)	2020	2019
Lasten servicecontracten Stichting Trudo	1.793	2.168
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>1.793</b>	<b>2.168</b>

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

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	-1.219	-945
Toegerekende overige organisatiekosten	-825	-619
Toegerekende afschrijvingen	-146	-61
<b>Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten</b>	<b>-2.190</b>	<b>-1.625</b>

#### Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Klachtenonderhoud	2.521	2.321
Mutatieonderhoud	1.045	639
Planmatig onderhoud	5.607	5.971
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>9.173</b>	<b>8.931</b>

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erfpacht	-473	-463
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-2.469	-2.477
Verhuurderheffing	-29	-3.137
Verzekeringen	-273	-321
Overige lasten	-1.556	-1.583
<b>Totaal overige directe exploitatie lasten woningen</b>	<b>-4.800</b>	<b>-7.981</b>

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.560	21.694
Toegekende organisatiekosten	-1.182	-1.210
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.398	-13.989
<b>Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>7.980</b>	<b>6.495</b>

**Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-45.183	-825
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	1.955
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-6.288	-13.996
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-51.471</b>	<b>-12.866</b>

**Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	36.325	66.246
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-1.843	9.137
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>34.482</b>	<b>75.383</b>

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

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	5.016	4.563
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	2.906	2.345
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV</b>	<b>7.922</b>	<b>6.908</b>

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN****Opbrengst overige activiteiten**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	741	719
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	599	741
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.340</b>	<b>1.460</b>

**Kosten overige activiteiten**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.680	-1.829
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-1.680</b>	<b>-1.829</b>

**OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-896	-791
Kosten uit hoofde van treasury	-83	-83
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	49	-47
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-544	-555
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-189	-213
Kosten uit hoofde van IT	-537	-554
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-878	-652
<b>Totaal organisatiekosten</b>	<b>-3.176</b>	<b>-2.897</b>

**LEEFBAARHEID**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-765	-753
Overige leefbaarheidsuitgaven	-78	-73
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>-843</b>	<b>-826</b>



## FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

### Rentebaten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Rente bank, deposito's en rekening-courant	0	1
Overige rentebaten	1	2
<b>Totaal rentebaten</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

### Rentelasten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-5.019	-5.128
Overige rentelasten	0	-192
<b>Totaal rentelasten</b>	<b>-5.019</b>	<b>-5.320</b>

## BELASTINGEN

### Vennootschapsbelasting

(in duizenden euro's)	2020	2019
Acute belastingen	-230	-209
Mutatie latente belastingen	9.100	-3.963
<b>Totale belastingdruk</b>	<b>8.870</b>	<b>-4.172</b>

De acute belastinglast is als volgt bepaald. (in duizenden euro's)	2020	2019
<i>Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening</i>		8.445
Resultaat voor belastingen VB&T Allianties B.V. niet in fiscale eenheid	-986	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	-1.408	
Fiscaal geactiveerde productie eigen bedrijf	-177	
Fiscale afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-3.618	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.067	
Fiscaal te activeren rentelasten	735	
Fiscaal niet aftrekbare kosten en lasten	9	
Fiscale verrekening niet aftrekbare rente (ATAD) 2019	-452	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		3.170
<i>Belastbaar bedrag</i>		11.615
<i>Verliesverrekening</i>		-11.615
VPB last deelneming VB&T Allianties B.V.		230
<b>Verschuldigde winstbelasting</b>		<b>230</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt ultimo 2020 25%. De lagere effectieve belastingdruk van 2,7% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit verkopen, projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, opwaarderingen, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de AW en de rentebeperkingaftrek (ATAD). De acute belastingpost betreft de acute belastinglast van de deelneming VB&T Allianties B.V. welke niet is opgenomen in de fiscale eenheid. De fiscale eenheid Sint Trudo heeft geen acute vennootschapsbelastinglast als gevolg van de aanwezige fiscale verrekenbare verliezen. Het volledige belastbare bedrag 2020 van € 11,6 miljoen kan hiermee worden verrekend.

### Resultaat deelnemingen

(in duizenden euro's)	2020	2019
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-374	-333
<b>Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>-374</b>	<b>-333</b>

### Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa

(in duizenden euro's)	2020	2019
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-71	109
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	364	44
<b>Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa</b>	<b>293</b>	<b>153</b>

### Lonen, salarissen, sociale lasten

(in duizenden euro's)	2020	2019
Lonen en salarissen	4.236	4.107
Sociale lasten	602	593
Pensioenlasten	637	595
<b>Totaal lonen, salarissen, sociale lasten</b>	<b>5.475</b>	<b>5.295</b>

### Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2020 waren gemiddeld 69,04 werknemers in dienst (2019: 68,29). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 17,89 in 2020 (2019: 16,89). Daarnaast heeft Sint Trudo 4,26 fte (2019: 4,26) in dienst die volledig gedetacheerd worden.

### Pensioenlasten

Sint Trudo is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. Sint Trudo heeft de toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. Indien er bij het pensioenfonds sprake is van een tekort volgen hier geen acute verplichtingen, anders dan hogere bijdragen in de toekomst, uit voort voor Sint Trudo. De dekkingsgraad van het SPW bedraagt ultimo 2020 109,3 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>2020</u>	<u>2019</u>
Onderzoek van de jaarrekening	150	96
Andere controle opdrachten	20	27
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 2020 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan

## 9.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2020</b> in Euro's	<b>31-12-2019</b> in Euro's
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Goodwill	1.673	1.664
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.673</b>	<b>1.664</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	535	574
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>535</b>	<b>574</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	739.947	687.383
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.600	34.999
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	433.819	397.314
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.770	29.628
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.252.136</b>	<b>1.149.324</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
Deelneming	96.375	98.478
Belastinglatenties	18.207	9.894
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.400
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>114.582</b>	<b>118.772</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.368.926</b>	<b>1.270.334</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Voorraad teruggekochte woningen	9.510	5.699
Overige voorraden	698	859
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
<b>Totaal voorraden</b>	<b>10.208</b>	<b>6.558</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	245	190
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.135	
Overige debiteuren	617	245
Overlopende activa	2.127	1.070
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.124</b>	<b>1.505</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>8.727</b>	<b>6.122</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>23.059</b>	<b>14.185</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.391.985</b>	<b>1.284.519</b>

## Enkelvoudige balans per 31 december 2020

Sint Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2020</b> in Euro's	<b>31-12-2019</b> in Euro's
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve	276.844	194.951
Herwaarderingsreserve	394.834	398.805
Resultaat boekjaar	16.941	77.922
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>688.619</b>	<b>671.678</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	9.572	623
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	787
	<b>9.572</b>	<b>1.410</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen kredietinstellingen	252.517	213.049
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	421.454	388.490
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>673.971</b>	<b>601.539</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	10.532	526
Schulden aan leveranciers	800	1.038
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	335
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.168	4.505
Overlopende passiva	4.323	3.489
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>19.823</b>	<b>9.893</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.391.985</b>	<b>1.284.519</b>

## 9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020

Sint Trudo (x € 1.000)

	2020 in euro's	2019 in euro's
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	31.129	30.171
Opbrengsten servicecontracten	684	907
Lasten servicecontracten	-684	-907
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.180	-1.582
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.178	-8.015
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.079	-7.027
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.692</b>	<b>13.547</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.179	12.103
Toegerekende organisatiekosten	-2.264	-2.151
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.612	-6.844
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.303</b>	<b>3.108</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.000	-11.047
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.173	67.834
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.090	6.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.737</b>	<b>62.966</b>
Opbrengst overige activiteiten	4	29
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>4</b>	<b>29</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.662</b>	<b>-2.506</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-843</b>	<b>-826</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	188	209
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.000	-5.266
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.812</b>	<b>-5.057</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>9.944</b>	<b>71.262</b>
Belastingen	9.100	-3.963
resultaat deelnemingen	-2.103	10.623
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>16.941</b>	<b>77.922</b>

## **9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2020**

### **Algemeen**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 van Sint Trudo.

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

### **Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

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

### **Financiële instrumenten**

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

### **Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen**

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

### **Resultaat deelnemingen**

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

## 9.7.1 Activa

### Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.600	34.999
DAEB vastgoed in exploitatie	739.947	687.383
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	433.819	397.314
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.770	29.628
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.252.136</b>	<b>1.149.324</b>

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
<i>1-jan-20</i>		
Verrijingsprijzen	330.826	28.661
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.840	-6.070
Cumulatieve herwaardering	386.397	12.408
<b>Boekwaarde 1 januari 2020</b>	<b>687.383</b>	<b>34.999</b>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	52.962	4
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-7.301	-759
Herwaardering	43.698	1.448
Waardeverminderingen	-55.259	-8.730
Terugneming van waardeverminderingen	14.583	465
Herclassificaties	3.881	-3.827
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.564</b>	<b>-11.399</b>
<i>31-dec-20</i>		
Verrijingsprijzen	380.368	24.079
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.667	-6.067
Cumulatieve herwaardering	389.246	5.588
<b>Boekwaarde 31 december 2020</b>	<b>739.947</b>	<b>23.600</b>



### Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
<b>Boekwaarden per 31 december 2020</b>	<b>687.383</b>	<b>34.999</b>
<b>Boekwaarde 1 januari 2020</b>	<b>687.383</b>	<b>34.999</b>
Verschillen door wisselen van software	-7.386	-275
Desinvesteringen	-41.119	-1.768
Autonome ontwikkeling	12.084	2.287
Parameter wijzigingen	42.814	417
Methodische wijzigingen	4.413	-408
Wijzigingen in bezitsgegevens	-5.370	-989
Wijzigingen door taxatie	-10.272	-1.201
Classificatie	8.600	-9.481
Investerings	48.670	6
Objecten verplaatst tussen complexen	130	13
<b>Totaal mutaties</b>	<b>52.564</b>	<b>-11.399</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>739.947</b>	<b>23.600</b>

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x €1.000)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+1%	-83.679	-10,96%
	-1%	229.878	30,11%
Gemiddelde markthuur	+1%	2.492	0,33%
	-1%	-2.255	-0,30%
Mutatiegraad	+1%	28.391	3,72%
	-1%	-13.947	-1,83%
Leegwaarde	+1%	3.458	0,45%
	-1%	-3.319	-0,43%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 437.329.037.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b> x € 1.000	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b> x € 1.000
<b>Marktwaarde per 31 december 2020</b>	<b>739.947</b>	<b>23.600</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-1.299	-117
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-246.055	717
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-35.033	852
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-45.110	-120
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-327.497</i>	<i>1.332</i>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2020</b>	<b>412.450</b>	<b>24.932</b>

### Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (x €1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-45.348	-10,37%
Onderhoud	+ 100	-15.469	-3,54%
Streefhuur	+ 25	16.474	3,77%

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Boekwaarden per 1 januari 2020	<b>397.314</b>
<b>Mutaties 2020</b>	
Investeringen	42.923
Overnames/ nieuwe consolidatie	
Desinvestering	- 29.667
Herwaardering	22.605
Waardeverminderingen	
Terugneming van waardeverminderingen	644
Herclassificaties	
Overboekingen	
<b>Totaal mutaties</b>	<b>36.505</b>
Boekwaarden per 31 december 2020	<b>433.819</b>

*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.187 verhuureenheden opgenomen (2019: 3159 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**

<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>29.628</b>
<b>Mutaties 2020</b>	
Investeringen	100.669
Waardevermindering	-42.346
Terugneming van waardeverminderingen	3.177
Overboekingen opleveringen (mva io - mva ie)	-36.358
Overboekingen investeringen (TI DAEB naar TI Niet-DAEB)	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>25.142</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b>54.770</b>

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Deelnemingen	96.375	98.478
Belastinglatenties	18.207	9.894
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.400
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>114.582</b>	<b>118.772</b>

### Deelnemingen

(in duizenden euro's)	2020	2019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>98.478</b>	<b>87.855</b>
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	-2.103	10.623
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>96.375</b>	<b>98.478</b>

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2020
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i> Trudo Holding B.V., Eindhoven	100 %	-2.103	96.375

### 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

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.400
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>10.400</b>

### Voorraden

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Overige voorraden	698	859
Voorraad teruggekochte woningen	9.510	5.699
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>10.208</b>	<b>6.559</b>

### Vorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	245	190
Overige debiteuren	617	245
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.135	0
Overlopende activa	2.127	1.070
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.124</b>	<b>1.505</b>

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

**Liquide middelen**

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Vrij opneembare banktegoeden: - kasgelden	8.727	6.122
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>8.727</b>	<b>6.122</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

## 9.7.2 Passiva

### Eigen vermogen

(in duizenden euro's)	2020	2019
Overige reserve	276.844	194.951
Herwaarderingsreserve	394.834	398.805
Resultaat boekjaar	16.941	77.922
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>688.619</b>	<b>671.678</b>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2020	2019
<b>Stand 1 januari</b>	<b>194.951</b>	<b>120.340</b>
Resultaat voorgaand boekjaar	77.922	111.405
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	3.971	-36.794
<b>Stand 31 december</b>	<b>276.844</b>	<b>194.951</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2020	2019
<b>Stand 1 januari</b>	<b>398.805</b>	<b>362.011</b>
Realisatie	-41.687	-11.639
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	37.716	48.433
Overige mutaties	0	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>394.834</b>	<b>398.805</b>

### Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 394 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 398 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 € 325 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 2020 ten bedrage van 16.941.323 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

## Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Voorziening onrendabele investeringen	9.572	623
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>9.572</b>	<b>623</b>

## Voorziening onrendabele investeringen

2020	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Totaal TI
Stand per 1 januari	623	0	623
Mutaties:	0	0	0
Dotaties	42.201	2.191	44.393
Onttrekkingen	-34.266	-1.177	-35.444
Vrijval	0	0	0
Stand per 31 december	8.558	1.014	9.572

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

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Leningen kredietinstellingen Stichting Trudo	252.517	213.049
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>252.517</b>	<b>213.049</b>

### Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	213.049	213.575
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	526	8.019
Saldo per 1 januari	213.575	221.594
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	50.000	0
- periodieke en contractuele aflossingen	-526	-8.019
Saldo lang vreemd vermoen	263.049	213.575
Herrubricering naar kortlopende schulden	-10.533	-526
Boekwaarde per 31 december	<b>252.517</b>	<b>213.049</b>

### Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2020	Aflossingsverplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
263.049	10.533	70.300	182.217

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 2020 minus de aflossingsverplichting 2020 bedraagt € 252.516.519 (€ 263.049.052 -/- € 10.532.533).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 346.672.389. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2020 als basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken

NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen. De marktwaarde zonder deze opslag bedraagt per 31 december 2019 € 279.948.546.

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

Aflosbaar over 2e jaar	Aflosbaar over 3e jaar	Aflosbaar over 4e jaar	Aflosbaar over 5e jaar
10.539	31.946	21.953	8.060

De mutaties in 2020 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	TI Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari(lang- en kortlopend)	213.049	213.049
Bij: nieuwe leningen	50.000	50.000
Af: aflossingen	-526	-526
Stand per 31 december(lang- en kortlopend)	263.575	263.575
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	-10.533	-10.533
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	252.517	252.517

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 263.049.052 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,72 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2020	2019
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	263.049	213.575
Gemiddelde rente	1,72%	2,26%
Gemiddelde looptijd	14,36	16,56
Reële waarde	346.672	236.018
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	-0,312%	-0,234%
Gemiddelde looptijd	5,88	6,88
Reële waarde	2.007	2.017

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 0,163%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven. (Bedragen x € 1.000)

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000	3,840	0,200	4,040	15-2-2026	2058
105	NWB	13.500	2,440	0,190	2,630	1-10-2022	2043
104	BNG	9.000	2,830	0,185	3,015	15-4-2024	2060
96	NWB	15.000	3,830	0,090	3,920	15-7-2021	2055



### Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	421.454	388.490
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>421.454</b>	<b>388.490</b>

### Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	€
<i>1-jan-20</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	343.734
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	44.756
<b>Schuld per 1 januari 2020</b>	<b>388.490</b>
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	42.922
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-29.090
Herwaardering	19.132
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31-dec-20</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	357.567
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	63.887
<b>Schuld per 31 december 2020</b>	<b>421.454</b>

## Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan kredietinstellingen	10.532	526
Schulden aan leveranciers	800	1.038
schulden aan groepsmaatschappijen	0	335
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.168	4505
Overlopende passiva	4.323	3.498
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>19.823</b>	<b>9.893</b>

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

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

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

### 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

<b>(in duizenden euro's)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Trudo Holding BV	-2.103	10.623
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>-2.103</b>	<b>10.623</b>

### Overige informatie

#### Werknemers

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 46,89 fte  
Per 31 december 2020 zijn hiertoe 55 personen in dienst bij Trudo (2019: 54).  
Daarnaast heeft Trudo nog 4,26 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

## 9.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB

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

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

ACTIVA	DAEB 31-12-2020	DAEB 31-12-2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Goodwill	1.673	1.664
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.673</b>	<b>1.664</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	535	574
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>535</b>	<b>574</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	739.947	687.383
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	432.665	396.775
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	54.125	29.496
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.226.737</b>	<b>1.113.655</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
Deelneming	109.275	113.583
Latente belastingvorderingen	18.207	9.894
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.791	30.372
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>143.273</b>	<b>153.850</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.372.219</b>	<b>1.269.742</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Overige voorraden	698	859
Vorraad teruggekochte woningen	9.510	5.699
	<b>10.208</b>	<b>6.559</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	105	190
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.055	0
Overige debiteuren	601	245
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	2.047	932
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>3.809</b>	<b>1.367</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.769</b>	<b>6.283</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>17.786</b>	<b>14.209</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.390.005</b>	<b>1.283.951</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>DAEB 31-12-2020</b>	<b>DAEB 31-12-2019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve	282.432	207.359
Herwaarderingsreserve	389.246	386.397
Onverdeeld resultaat	16.941	77.922
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>688.619</b>	<b>671.678</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	8.557	623
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	787
	<b>8.557</b>	<b>1.410</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	252.517	213.049
Leningen groepsmaatschappijen	0	0
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	420.307	387.951
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>672.824</b>	<b>601.000</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	10.533	526
Schulden aan leveranciers	801	1.038
Schulden aan groepsmaatschappijen	227	323
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.168	4.505
Overlopende passiva	4.276	3.471
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>20.005</b>	<b>9.863</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.390.005</b>	<b>1.283.951</b>

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

	DAEB 2020	DAEB 2019
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	29.431	28.617
Opbrengsten servicecontracten	545	729
Lasten servicecontracten	-545	-729
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.001	-1.435
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.592	-7.455
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.935	-6.828
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.903</b>	<b>12.899</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.010	12.103
Toegerekende organisatiekosten	-2.245	-2.142
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.421	-6.844
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.344</b>	<b>3.117</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-44.731	-10.992
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.325	66.246
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	7.264	6.352
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.142</b>	<b>61.606</b>
Opbrengst overige activiteiten	3	28
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>3</b>	<b>28</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.502</b>	<b>-2.375</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-843</b>	<b>-826</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	386	563
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.999	-5.266
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.614</b>	<b>-4.703</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>12.150</b>	<b>69.746</b>
Belastingen	9.100	-3.963
resultaat deelnemingen	-4.309	12.139
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>16.941</b>	<b>77.922</b>

## Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)

	DAEB 2020	DAEB 2019
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	29.782	28.693
Vergoedingen	708	661
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	12	51
Ontvangen interest	386	562
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>30.888</b>	<b>29.967</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	473	463
Betalingen aan werknemers	2.742	2.341
Onderhoudsuitgaven	6.383	7.438
Overige Bedrijfsuitgaven	6.000	5.331
Betaalde interest	4.847	5.354
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	24	51
Verhuurdersheffing	0	2.903
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	793	772
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>21.262</b>	<b>24.653</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.626</b>	<b>5.314</b>

	DAEB 2020	DAEB 2019
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.093	16.897
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	31.635	27.791
Verkoopontvangsten nieuwbouw	7.971	8.922
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.236	-2.229
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>50.463</b>	<b>51.381</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	69.139	57.738
Verbeteruitgaven	7.995	9.261
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	4.338	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	34.570	29.678
Sloopuitgaven		
Investerings overig	646	1.558
<b>Totaal MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>116.688</b>	<b>98.235</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-66.225</b>	<b>-46.854</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	5.100	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-490	-919
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>4.610</b>	<b>-919</b>

<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-61.615</b>	<b>-47.773</b>
	<b>DAEB 2020</b>	<b>DAEB 2019</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	50.000	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	526	8.019
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>49.474</b>	<b>-8.019</b>
Mutatie liquide middelen	-2.515	-50.478
Liquide middelen per 1 januari	6.284	56.762
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>3.769</b>	<b>6.284</b>



Enkelvoudige gescheiden balans niet DAEB (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	<b>niet DAEB 31-12-2020</b>	<b>niet DAEB 31-12-2019</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>IMMATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Goodwill	0	0
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.600	34.998
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.153	539
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	645	132
<b>Totaal Vastgoedbeleggingen</b>	<b>25.398</b>	<b>35.669</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		
Deelneming	96.375	98.478
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	10.400
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>96.375</b>	<b>108.878</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>121.773</b>	<b>144.547</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Overige voorraden	0	0
Voorraad teruggekochte woningen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	140	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	307	-12
Overige debiteuren	16	0
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	79	120
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>542</b>	<b>108</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>4.958</b>	<b>-162</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>5.500</b>	<b>-53</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>127.273</b>	<b>144.493</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>niet DAEB 31-12-2020</b>	<b>niet DAEB 31-12-2019</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Overige reserve	107.995	89.036
Herwaarderingsreserve	5.588	12.408
Onverdeeld resultaat	-4.309	12.139
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>109.274</b>	<b>113.583</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	1.014	0
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	<b>1.014</b>	<b>0</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	0	0
Leningen groepsmaatschappijen	15.791	30.372
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	1.148	538
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>16.939</b>	<b>30.910</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overlopende passiva	46	0
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>46</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>127.273</b>	<b>144.493</b>

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

	Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	1.698	1.554
Opbrengsten servicecontracten	139	179
Lasten servicecontracten	-139	-179
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-178	-147
Lasten onderhoudsactiviteiten	-586	-560
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-144	-199
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>790</b>	<b>648</b>
<b>Verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	169	0
Toegerekende organisatiekosten	-19	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-191	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-41</b>	<b>-9</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.269	-54
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-152	1.588
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-175	-173
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.596</b>	<b>1.361</b>
Opbrengst overige activiteiten	1	0
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-160</b>	<b>-131</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	188	209
Rentelasten en soortgelijke kosten	-386	-562
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-198</b>	<b>-353</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-2.206</b>	<b>1.516</b>
Belastingen	0	0
resultaat deelnemingen	-2.103	10.623
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-4.309</b>	<b>12.139</b>

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

	niet DAEB 2020	niet DAEB 2019
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	1.553	1741
Vergoedingen	177	199
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	2	0
Ontvangen interest	188	208
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>1.920</b>	<b>2.148</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	152	147
Onderhoudsuitgaven	646	453
Overige Bedrijfsuitgaven	458	618
Betaalde interest	386	562
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	1	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	3	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>1.646</b>	<b>1.780</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>274</b>	<b>368</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	749	760
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-4	0
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA</b>	<b>745</b>	<b>760</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	1.154	2368
Verbeteruitgaven	3	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven		
Investerings overig	0	0
<b>Totaal MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>1.157</b>	<b>2.368</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-412</b>	<b>-1.608</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	10.399	867
Ontvangsten overig	-11	0
Uitgaven verbindingen	-5.130	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.258</b>	<b>867</b>

<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>4.846</b>	<b>-741</b>
	<b>niet DAEB</b>	<b>niet DAEB</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mutatie liquide middelen	5.120	-373
Liquide middelen per 1 januari	-162	211
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>4.958</b>	<b>-162</b>

## 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.

De WNT is van toepassing op Stichting Sint Trudo. Het voor Stichting Sint Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2020 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2020	2019
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling	1-1-2020	1-1-2019
Einde functievervulling	31-12-2020	31-12-2019
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	144.836	140.297
Voorzeningen beloning betaalbaar op termijn	23.164	21.703
<i>Sub totaal</i>	<i>168.000</i>	<i>162.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	168.000	162.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	168.000	162.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2020	2019
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	J.J.M. Goijaerts	J.J.M. Goijaerts
Aanvang functievervulling	1-1-2020	1-1-2019
Einde functievervulling	31-12-2020	31-12-2019
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	144.730	140.297
Voorzeningen beloning betaalbaar op termijn	23.270	21.703
<i>Sub totaal</i>	<i>168.000</i>	<i>162.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	168.000	162.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	168.000	162.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2020	2019
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	T.A.G. van Kroonenburg	T.A.G. van Kroonenburg
Aanvang functievervulling	1-1-2020	1-1-2019
Einde functievervulling	31-12-2020	31-12-2019
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	144.836	140.297
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	23.164	21.703
<i>Sub totaal</i>	<i>168.000</i>	<i>162.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	168.000	162.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	168.000	162.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

### Toezicht houdende topfunctionarissen

2020	W van Winden	W van Winden	J.A. Dunnewijk	J.A. Dunnewijk
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	voorzitter R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2020	1-1-2020	23-6-2020	1-1-2020	23-6-2020
Einde functievervulling in 2020	22-6-2020	17-9-2020	22-6-2020	31-12-2020
Totale bezoldiging	9.223	3.090	6.180	10.177
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	11.980	3.993	7.987	13.220
Onverschuldigd bedrag	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.

2020	S. Walsma	A. Wiemer	M.L.A. Filippini	M Ten Houten
Functiegegevens	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2020	23-7-2020	1-9-2020	1-1-2020	1-1-2020
Einde functievervulling in 2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	17-9-2020
Totale bezoldiging	5.754	4.333	13.000	9.270
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.436	5.600	16.800	11.980
Onverschuldigd bedrag	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.

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

Eindhoven, 22 juni 2021

Het bestuur,  
Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

drs T.A.G. Kroonenburg MMO

De Raad van Commissarissen:

Dhr.ir. J.A. Dunnewijk

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

Dhr Drs S. Walsma

Dhr Drs. A. Wiemer RA RC

Mevr. Drs. Y.H.M.P. Leenen Mpm



## **10 Overige gegevens**

### **Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming**

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

## 10.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant<sup>25</sup>

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

#### Verklaring over de jaarrekening 2020

---

##### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Sint Trudo ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

##### Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in 'Stichting Sint Trudo – Jaarverslag 2020' opgenomen jaarrekening van Stichting Sint Trudo te Eindhoven gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; 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 van de Woningwet 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 Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante

---

<sup>25</sup> PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven  
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

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

onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

---

## **Onze controleaanpak**

### *Samenvatting en context*

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

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf 'gebruik van schattingen' in hoofdstuk '9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2020' van de jaarrekening heeft Stichting Sint Trudo uiteengezet dat noodzakelijke informatie met betrekking tot oordelen en schattingen inclusief bijbehorende veronderstellingen zijn opgenomen bij de toelichtingen op de betreffende jaarrekeningpost, voor zover relevant voor het vereiste inzicht. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting bij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de fiscale positie, de waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de controle van de WNT.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Sint Trudo. Wij hebben daartoe experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



#### **Materialiteit**

- Materialiteit: € 14.886.000.
- Specifieke materialiteit: € 547.000.

---

#### **Reikwijdte van de controle**

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

---

#### **Kernpunten**

- Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Waardering vastgoed in ontwikkeling.

---

### **Materialiteit**

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

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

---

<b>Materialiteit voor de groep</b>	€ 14.886.000
<b>Specifieke materialiteit</b>	€ 547.000
<b>Hoe is de materialiteit bepaald</b>	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Sint Trudo.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.</p>
<b>De overwegingen voor de gekozen benchmark</b>	<p>Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.</p> <p>De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële</p>

---

---

prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

---

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 745.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 27.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

### *De reikwijdte van onze groepscontrole*

Stichting Sint Trudo is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Sint Trudo. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in de paragraaf 'groepsverhoudingen' van hoofdstuk '9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2020' van de jaarrekening van Stichting Sint Trudo.

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

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

---

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balanstotaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

---

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

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

Stichting Sint Trudo maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

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

## *Onze focus op het risico op fraude*

### *Onze doelstellingen*

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

### *Onze risicoanalyse*

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

### *Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's*

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet en de implementatie van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Sint Trudo, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van intern vastgestelde criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

### *De kernpunten van onze controle*

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben

besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

---

## **Kernpunten**

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

*Refereer aan:*

- paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.4.1 Balanswaardering: Activa'
- paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa'
- paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.7.1 Activa'

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Sint Trudo past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeulniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Sint Trudo.

Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt van de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie in combinatie met de significante omvang van de post.

Volgens Stichting Sint Trudo kan voldoende worden onderbouwd dat het toepassen van de modelmatige waardering volgens de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst door de uitgangspunten te vergelijken met externe, deels publiek beschikbare, informatie. Daarnaast is de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar gerelateerd aan (externe) marktontwikkelingen.

---

### ***Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

*Refereer aan:*

- paragraaf 'grondslagen voor bepaling van de beleidswaarde' in hoofdstuk '9.4.1 Balanswaardering: Activa'

---

## **Onze controlewerkzaamheden en observaties**

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.

In reactie op dit risico hebben wij Stichting Sint Trudo gevraagd een position paper op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting Sint Trudo. Wij hebben de uitgangspunten in dit position paper gecontroleerd.

Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.

Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.

De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Op basis van deze analyses hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkegen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen.

---

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting Sint Trudo en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het

---

---

## Kernpunten

- paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa'
- paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.7.1 Activa'

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de bovenstaande paragrafen 'vastgoedbeleggingen' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Sint Trudo de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Sint Trudo, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Sint Trudo baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Sint Trudo die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

---

## Waardering vastgoed in ontwikkeling

Refereer aan:

- paragraaf 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' in hoofdstuk '9.4.1 Balanswaardering: Activa'
- paragraaf 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' in hoofdstuk '9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa'
- paragraaf 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' in hoofdstuk '9.7.1 Activa'

---

## Onze controlewerkzaamheden en observaties

Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Sint Trudo worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Wij hebben een risicoanalyse voor de projecten opgesteld op basis van de geboekte bedragen in de projectadministratie. Op basis van deze risicoanalyse hebben wij bepaald bij welke projecten een risico op een materiële fout in de jaarrekening als gevolg van een foutieve schatting bestaat. Onze controle heeft zich gericht op deze projecten.

Allereerst hebben wij getoetst of de uitgangspunten ter bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde



---

## **Kernpunten**

Voor de projecten in de jaarrekening die zijn gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en/of onder de voorziening onrendabele investeringen dient Stichting Sint Trudo na te gaan of de desbetreffende projecten mogelijk onrendabel zijn en of als gevolg hiervan een voorziening onrendabele top moet worden gevormd. Om de onrendabele top te kunnen bepalen moet Stichting Sint Trudo de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling bepalen en deze vergelijken met de totale verwachte uitgaven om het project te realiseren.

Voor de jaarrekening zijn zowel de inschatting van de toekomstige marktwaarde als de inschatting van toekomstige uitgaven een belangrijke factor.

Voor de bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van deze projecten zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuurlaag belangrijke assumpties die om een schatting van het bestuur vragen. Het bestuur baseert deze schattingen op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de waardebeoordeling van het vastgoed in exploitatie (zie het desbetreffende kernpunt hierover).

De verwachte bestedingen komen tot stand op basis van projectcalculaties die zijn gebaseerd op in het verleden gerealiseerde projecten en berekeningen voor de huidige projecten. Voor zover al overeenkomsten met externe partijen voor de bouw van het project zijn getekend, zijn deze in de projectcalculaties betrokken.

Wij identificeren de veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde en de geschatte uitgaven van de projecten in ontwikkeling als kernpunt van de controle. Wij hebben dit punt als kernpunt van de controle aangemerkt omdat wijzigingen in de gehanteerde veronderstellingen een materiële invloed kunnen hebben op de waardering van de projecten in ontwikkeling.

---

## **Onze controlewerkzaamheden en observaties**

staat van het vastgoed in ontwikkeling overeenkomen met de voor het vastgoed in exploitatie gehanteerde uitgangspunten.

Daarna hebben wij kennisgenomen van de uitvoeringsbesluiten en de status van de besluitvorming omtrent de projecten. Wij hebben de juistheid van de geboekte projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals uitvoeringsbesluiten, beslisdocumenten en projectbegrotingen.

Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht gehad voor het risico dat de inschatting bewust of onbewust te optimistisch is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde projectrapportages ook mondeling informatie ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Op basis van deze gesprekken en vanuit andere controlewerkzaamheden hebben wij geen tegenstrijdige informatie geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de wijze waarop het vastgoed in ontwikkeling en de onrendabele top zijn toegelicht in de jaarrekening. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

---

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

---

## ***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; en
- 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 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

---

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

---

### ***Onze benoeming***

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Sint Trudo door de raad van commissarissen en daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 3 jaar accountant van de toegelaten instelling.

### ***Geen verboden diensten***

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

### ***Geleverde diensten***

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 'onafhankelijke accountantskosten' van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

---

## ***Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole***

---

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

---

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

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

Eindhoven, 22 juni 2021  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A.J.M. Vercammen RA

## 10.2 Verklaring van het bestuur

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 1 van de statuten is onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Sint Trudo het jaarverslag over 2020 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 146.

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

Eindhoven, 22 juni 2021

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 2020 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 22 juni 2021 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 22 juni 2021

De Raad van Commissarissen

Voorzitter: Dhr.ir. J.A. Dunnewijk

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

Dhr Drs S. Walsma

Dhr Drs. A. Wiemer RA RC

Mevr. Drs. Y.H.M.P. Leenen Mpm

## 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 2020 hebben we gebruik gemaakt van de diverse modelkoopovereenkomsten voor Slimmer Kopen® zoals we die in mei 2019 voor het eerste in gebruik hebben genomen. De Belastingdienst heeft op 29 maart 2019 ingestemd met deze modelovereenkomsten. En op 13 maart 2019 heeft de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) de modelovereenkomst die we sinds 1 mei 2019 gebruiken, goedgekeurd. Momenteel loopt het overleg met de Belastingdienst en de NHG over een klein aantal nieuwe aanpassingen in de Slimmer Kopen-overeenkomst.

Op 26 februari 2021 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 Trudo. Bij brief van 15 maart 2017 heeft de Aw aangegeven dat terugkoop van een Slimmer Kopen®-woning kwalificeert als een DAEB-activiteit indien ten eerste de woning voorheen als sociale huurwoning werd verhuurd en ten tweede als we de intentie hebben om de woning (op enig moment) terug te nemen in de sociale verhuur. Trudo brengt momenteel in beeld welke woningen die in het verleden verkocht zijn hier niet aan voldoen, en bij terugkoop als niet-DAEB beschouwd moeten worden. Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2020 hebben we concreet 13 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.

### **Complexgewijze verkoop (Marktconform)**

In 2020 is het complex "Kamers Kerkstraat 7" complexgewijs verkocht. Hiervoor is op 9 november 2020 een aanvraag gedaan bij de AW. Na aanlevering van aanvullende gegevens op 11 november 2020 is op 19 november 2020 goedkeuring verleend voor de verkoop door de AW.