

Stichting Sint Trudo – Jaarverslag 2021

Algemene gegevens

Plaats van vestiging: Torenallee 34
5617 BD Eindhoven

Postadres: Postbus 360
5600 AJ Eindhoven

Telefoonnummer: 040 – 235 98 88

Internet: www.trudo.nl

E-mail: trudo@trudo.nl

Akte van oprichting: 13 juni 1916

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

Statuten: laatste wijziging d.d. 11 december 2018

Werkgebied: regio Eindhoven

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

NRV nummer:

Inhoudsopgave

I.	VOORWOORD	5
II.	BESTUURSVERSLAG INCLUSIEF VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	7
1.	SAMENSTELLING VAN HET BEZIT	7
2.	PASSEND HUISVESTEN VAN DE DOELGROEP	9
2.1	<i>Verhuur</i>	9
2.2	<i>Verkoop</i>	12
3.	IN STAND HOUDEN WONINGBEZIT	14
3.1	<i>Onderhoud</i>	14
3.2	<i>Verduurzaming</i>	15
3.3	<i>Nieuwbouw</i>	17
4.	BETREKKEN VAN BELANGHOUDERS BIJ BELEID EN BEHEER	23
5.	BEVORDEREN LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN	27
6.	BIJDRAGEN AAN COMBINATIE ZORG EN WONEN	30
7.	DE ORGANISATIE	32
7.1	<i>De toegelaten instelling</i>	32
7.2	<i>Verbindingen</i>	34
7.3	<i>Bestendig en Solide</i>	36
7.3.1	<i>Kengetallen</i>	36
7.3.2	<i>Balans</i>	36
7.3.3	<i>Resultatenrekening</i>	39
7.3.4	<i>Financiële continuïteit</i>	42
8.	TRANSPARANTIE IN BESTUUR EN TOEZICHT	50
8.1	<i>Governance</i>	50
8.2	<i>Het bestuur</i>	53
8.3	<i>De Raad van Commissarissen</i>	55
III.	JAARREKENING	68
9.	JAARREKENING 2021	69
9.1	GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	70
9.2	GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021	72
9.4	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021	75
9.4.1	<i>Balanswaardering: Activa</i>	79
	<i>Algemene uitgangspunten</i>	79
	LIQUIDE MIDDELEN	87
9.4.2	<i>Balanswaardering: Passiva</i>	88
	<i>Voorziening latente belastingverplichtingen</i>	89
	<i>Operational leasing</i>	90
9.4.3	<i>Waardering winst- en verliesrekening</i>	91
9.4.4	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa</i>	94
9.4.5	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva</i>	102
9.4.6	<i>Financiële instrumenten</i>	106
9.4.7	<i>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</i>	107
9.4.8	<i>Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening</i>	108
9.5	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021	114
9.7	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2021	117
9.7.1	<i>Activa</i>	118
9.7.2	<i>Passiva</i>	123
9.7.3	<i>Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen</i>	127
9.7.4	<i>Toelichting op de winst-en-verliesrekening</i>	128
10	OVERIGE GEGEVENS	142
10.1	CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	143
10.2	VERKLARING VAN HET BESTUUR	155
10.3	VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	156
11.	MELDINGSPLICHTIGE BESLUITEN	157

I. Voorwoord

2021 was in veel opzichten een bijzonder en pittig jaar. Ondanks alle maatregelen, beperkingen en lockdowns die corona met zich meebracht, hebben we veel bereikt waar we met z'n allen extra trots op mogen zijn.

Zo leverden we in 2021 415 nieuwe huurwoningen en 15 nieuwe koopwoningen op. We wikkelden de verhuring van 707 woningen af en verkochten 458 Slimmer Kopen® woningen. We namen 241 overlastgevallen 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, Vredeoord, in Haasje Over en de Trudo Toren. We isoleerden 105 woningen en legden zonnepanelen op 107 woningen en bereikten in 2021 een gemiddeld energielabel B in onze woningvoorraad en we voerden pilots uit waarin we experimenteerden met verschillende technieken voor het aardgasvrij maken van onze voorraad.

In 2021 leverden we ook een aantal bijzondere projecten op, zoals Haasje Over en de Trudo Toren op Strijp-S. Beide iconische wooncomplexen zijn samen goed voor meer dan 250 duurzame betaalbare woningen op één van de meest bruisende en aantrekkelijke plekken van Eindhoven. In dezelfde periode voltooiden we in het zuiden van de stad een uniek houtbouwcomplex; Pannenhoef-Leemerhoef op landgoed Eikenburg is ecologische nieuwbouw volgens de laatste norm.

Speciale aandacht ging uit naar de middeninkomens. Door extra woningen voor deze doelgroep beschikbaar te stellen, stimuleren we de doorstroom op de woningmarkt en houden we wonen in de stad betaalbaar en inclusief. Om deze ambitie kracht bij te zetten lanceerden we met Stayinc. het nieuwe woninglabel Plek®, speciaal voor huur- en koopwoningen in het middensegment.

Om ook in de komende jaren substantiële aantallen woningen voor onze doelgroepen te kunnen toevoegen zijn we actief op het terrein van acquisitie van grondposities en nieuwe locaties. Dit heeft in 2021 geleid tot de verwerving van de VB-locatie op Vredeoord en de voorbereiding van een aantal andere verwervingen die in 2022 zullen worden geëffectueerd.

Al deze en een groot aantal andere volkshuisvestelijke prestaties hebben we gerealiseerd met een positief geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 140 miljoen. Het totale geconsolideerde jaarresultaat is € 142 miljoen positief. Dit is voor € 127 miljoen (89%) het gevolg van de niet-gerealiseerde stijging van de waarde van ons bezit.

In dit jaarverslag wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de volkshuisvestelijke en financiële resultaten over 2021.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Trudo

II. Bestuursverslag inclusief Volkshuisvestingsverslag

1. Samenstelling van het bezit

Op 31 december 2021 bestond de totale portefeuille (inclusief de Slimmer Kopen-woningen) uit 11.147 eenheden, waarvan 9.786 in de Toegelaten Instelling en de 1.361 in de Holding. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

Samenstelling bezit	Aantal 31-12-2021	Aantal 31-12-2020
Stichting Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	9.786	9.363
Huurwoningen	4.872	4.653
ZOG	48	49
MOG	39	38
Bedrijfsruimte (BOG)	167	167
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	1.297	1.269
Verkochte Slimmer Kopen woningen	3.363	3.187
Trudo Holding BV (inclusief Slimmer Kopen®)	1.361	1.350
Huurwoningen	217	227
ZOG	2	2
MOG	0	0
Bedrijfsruimte (BOG)	366	358
Parkeren garages	306	309
Verkochte Slimmer Kopen woningen	470	454
Totaal	11.147	10.713

Ontwikkelingsportefeuille	2.113	1.999
Woningen	1.610 ¹	1.468
Parkeerplaatsen	407	510
Maatschappelijk onroerend goed	4	3
Bedrijfsmatig onroerend goed	92	18
Sloop	-143	-217
Totaal	13.117	12.495

Naast haar bestaande voorraad heeft Trudo nog een ontwikkelingsportefeuille met daarin posities voor 1.610 nieuwe huurwoningen, 407 parkeerplaatsen, 4 eenheden maatschappelijk onroerend goed en 92 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed². Daarnaast zullen er de komende jaren naar verwachting 143 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 13.117 eenheden.

¹ Op basis van de Q2 begrotingsupdate 2022

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

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

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 2021 hadden we 4.880 huurwoningen in bezit; op 31 december 2021 is het aantal huurwoningen gestegen naar 5.089. De stijging (per saldo) van het aantal huurwoningen is het resultaat van sloop (-33 woningen), verkoop (-181 woningen), terugkoop voor verhuur (+12 woningen), nieuwbouw (+415 woningen), splitsing / samenvoeging (+4 woningen), uit exploitatie nemen ten behoeve van herontwikkeling (-8 woningen).

Naast huurwoningen verhuren we ook garages, bergingen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten, maatschappelijk onroerend goed en zorg 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 96,6 procent van de woningen een netto huurprijs heeft lager dan € 633,25 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit één of twee personen bestaan). 97,1 procent heeft een huurprijs lager dan € 678,66 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan). En 99,1 procent van de totale huurwoningenvoorraad heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurprijs van de woningvoorraad is € 532 (contractuur).

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
≤ € 442,46	1.056	20,8%
€ 442,47 - € 633,25	3.858	75,8%
€ 633,26 - € 678,66	26	0,5%
€ 678,67 - € 737,14	102	2,0%
> € 737,14	47	0,9%
Totaal woningen	5.089	100,0%

Nieuwe verhuringen

In 2021 vonden er 1.031 nieuwe verhuringen door Trudo plaats. Die zijn onder te verdelen in huurwoningen 707, (waaronder 404 nieuwbouwwoningen, 7 kamers, 50 Flexwoningen en 13 projectpanden), parkeerplaatsen, bergingen en garages (231) en bedrijfsruimten (93).

Huuropzeggingen

De totale mutatiegraad (huuropzeggingen) van wooneenheden binnen de huurvoorraad komt in 2021 uit op 9,8 procent. In totaal gaat het om 480 huuropzeggingen van wooneenheden (woningen en kamers). Ook zijn er 282 huuropzeggingen in de overige eenheden³. Daarmee bedraagt de mutatiegraad voor de overige eenheden 12,9 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

³ Bedrijfsruimten, garages, bergingen en parkeerplaatsen.

plaats in Woensel-West. We plaatsen in om enerzijds het aantal achterstandsituaties in de buurt te verlagen en anderzijds om de leefbaarheid van de buurt te verbeteren. Een variant daarop is toewijzing op basis van een motivatiebrief. Dit is toegepast voor Community Building, bij een deel van de toewijzingen in de torens op Strijp-S, op Vredeoord, in Plan Celsius 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 2021 heeft Trudo 16 maatschappelijke urgenten en 7 medisch urgenten gehuisvest, waarvan respectievelijk 14 en 7 binnen de afgesproken termijn van 6 maanden. Sinds 1 maart 2021 is “huurder aan het roer” geïmplementeerd. Woningzoekenden met een urgentiestatus (maatschappelijk, medisch of vanwege herstructurering) kunnen sindsdien zelf reageren op een deel van het woningaanbod van Wooniezie en kunnen daarbij voorrang krijgen op basis van hun urgentiestatus. Zo kunnen zij zelf een geschikte woning zoeken. Mocht dat onverhoopt niet lukken dan springt de corporatie vanaf 2 maanden voor de einddatum van de afgesproken termijn bij via bemiddeling.

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 2021 aan de Sportlaan. In 2021 zijn er in totaal 16 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 (€ 752,33) toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm (€ 40.024). In deze regeling zijn de bruikleenovereenkomsten uitgesloten. In totaal hebben we 674 wooneenheden met een huur onder de € 752,34 verhuurd aan huishoudens; 669 van deze huishoudens hebben een inkomen onder de € 40.024. We hebben de tachtig procenteis gehaald, ons percentage is 98,9%.

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

- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 40.024 en ≤ € 44.655 (in 2021 hebben we 0,4% van deze ruimte benut).
- 10% aan huishoudens met een inkomen > € 44.655 (in 2021 hebben we 0,7% 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 566 huishoudens gehuisvest met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wij hebben daarvan 566 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 2021 scoorden we gemiddeld een 8,2 voor de dienstverlening rondom verhuur en een 6,6 voor de dienstverlening rondom huuropzegging. De nieuwe woning werd gemiddeld met een 7,9 en de buurt gemiddeld met een 8,2 beoordeeld.

2.1.2 Beheer

Huurprijsbeleid

Eenmalige huurverlaging

In 2021 was de wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen van kracht. Deze wet bepaalt dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens, als ze relatief te duur wonen. Deze huurverlaging moest vóór 1 april aangezegd worden en ingaan per 1 mei. 29 huishoudens hebben in dit kader per 1 mei 2021 een huurverlaging ontvangen.

Geen huurverhoging sociale huur

Daarnaast is door de overheid bepaald dat er tot 30 juni 2022 geen huurverhoging doorgevoerd mag worden voor sociale huurwoningen. Voor de vrije sector huurwoningen geldt in 2021, 2022 en 2023 een maximum percentage van inflatie + 1%. Conform de afspraken met het Klantenplatform heeft Trudo voor de vrije sector huurwoningen een voorstel gedaan voor huurverhoging gelijk aan inflatie, zijnde 1,4%. Met andere woorden: er is alleen een huurverhoging doorgevoerd voor de geliberaliseerde contracten ((middel)dure huur). Het betrof 45 woningen.

Huurbetaling en incasso

De huurachterstand van zittende huurders in de TI (woningen en BOG) bedroeg aan het einde van het verslagjaar 1,08 procent van de jaarhuur. In de Holding bedroeg dit percentage 8,63 procent. Met name de huurachterstand in de Holding is hoog. De invloed van Corona is hier duidelijk zichtbaar (11,55% in 2020 en 3,48% in 2019). Het totale openstaande bedrag aan vorderingen op vertrokken huurders was aan het eind van het verslagjaar € 32.302 (TI) respectievelijk € 136.032 (Holding).

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 2021 zijn op basis van gerechtelijke vonnissen zes woningen ontruimd wegens overlast (3) en woonfraude, huurachterstand en hennep (1 elk). 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 als economische winst om schulden te beheersen en oplopende incassokosten en gedwongen ontruiming te voorkomen, maar vooral als maatschappelijke winst.

2.2 Verkoop

Verkoop in 2021

Verkoop van huurwoningen

In totaal verkochten we afgelopen jaar 182 bestaande huurwoningen, waarvan 127 woningen zijn verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Slimmer Kopen®-woningen worden verkocht voor de taxatiewaarde minus de Slimmer Kopen®-korting. We hebben in 2021 33 bestaande huurwoningen marktconform verkocht aan collega corporatie Woonbedrijf en 22 huurwoningen marktconform verkocht aan bewoners. Daarnaast verkochten we in 2021 nog 12 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 2021 zijn 255 Slimmer Kopen-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 2021 zijn 12 teruggekochte Slimmer Kopen-woningen weer in de verhuur genomen.

Wederverkopen

In 2021 hebben we 302 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 27 woningen marktconform doorverkocht. Tevens hebben 11 huidige bewoners de waardeclaim afgekocht.

Verkoop van nieuwbouwwoningen

In 2021 hebben we 29 nieuwbouwwoningen verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Dit waren 15 woningen in project Veestraat, welke woningen ook al zijn opgeleverd aan de kopers. De overige 14 woningen zijn verkocht in project Tivoli. Deze woningen zijn nog in aanbouw en worden naar verwachting in de zomer van 2022 opgeleverd.

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 2021 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 8,1 beoordeeld.

Het product Slimmer Kopen® wordt bij verkoop met een 8,7 beoordeeld en bij terugkoop met een 8,1.

Verkoopsnelheid

De gemiddelde verkoopsnelheid van de Slimmer Kopen®-woningen bedroeg in 2021 46,5 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 bedraagt 20,0 dagen (op basis van NVM cijfers, gerekend vanaf datum te koop zetten tot datum tekenen koopovereenkomst). De reden waarom de verkoopsnelheid van Slimmer Kopen® in 2021 achterbleef bij het NVM-gemiddelde is tweeledig. Ten eerste was er sprake van een onderbezetting bij Trudo vb&t makelaars in de eerste helft van 2021 in combinatie met een, in vergelijking met andere jaren, hoog aantal verkopen. En ten tweede hanteerden we vanwege de verhoging van de overdrachtsbelasting in 2021 de ABC-constructie bij terug- en wederverkopen, met als gevolg daarvan een langere doorlooptijd van het verkoopproces.

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 2021 € 2.407.528 (in 2020 was dit nog € 2.516.649) uitgegeven aan klachtenonderhoud.

Onze dienstverlening rondom het klachtenonderhoud werd in 2021 door onze bewoners met een 8,3 beoordeeld.

Mutatieonderhoud

In 2021 werd een bedrag van € 718.472 (in 2020 was dit nog € 1.045.230) uitgegeven aan mutatieonderhoud.

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

Daarnaast laat Trudo bij iedere mutatie een Veilig Thuis Keuring (VTK) van de woning uitvoeren.

Daarbij wordt vooral naar de veiligheid van de installaties gekeken.

Planmatig onderhoud

Trudo heeft een goed beeld van de kwaliteit van het bezit. Van elk VvE complex is een actuele meerjaren onderhoudsraming voorhanden. Voor de complexen met grondgebonden woningen zijn er indicatieve onderhoudsramingen. Wanneer in zo'n complex volgens die raming in jaar X+1 een onderhoudsbeurt gepland staat, wordt deze in jaar X geschouwd. Op basis van die schouw wordt bepaald of onderhoud in jaar X+1 inderdaad nodig is en wat er dan moet gebeuren. De schouw levert een planmatig onderhoudsprogramma op voor jaar X+1. Na iedere planmatig onderhoudsbeurt wordt de meerjaren onderhoudsbegroting van dat complex geactualiseerd. Met de meerjaren onderhoudsbegrotingen per complex, de jaarlijkse schouw en tussentijdse VT-keuringen bij mutaties heeft Trudo continu een beeld van de onderhoudstoestand van haar bezit. Als aanvulling daarop gaat Trudo in 2022 starten met conditiemeten van haar complexen (elk jaar 1/3 van de voorraad) om nóg meer grip en zicht te houden op de kwaliteit van het bezit.

Aan planmatig onderhoud (inclusief contracten- en groenonderhoud) hebben we in 2021 € 6.248.864 (in 2020 was dit nog € 5.607.092) uitgegeven.

Onze dienstverlening rondom het planmatig onderhoud werd in 2021 door onze bewoners met een 7,7 beoordeeld.

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 2021 zijn er 75 oppluspakketten aangevraagd. De kosten voor de opplusregeling (€ 42.410 in 2021) 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), WIJeindhoven, Gemeente Eindhoven en Van Asperdt. De werkzaamheden worden tussen Van Asperdt en Gemeente Eindhoven onderling afgerekend en bekostigd door de gemeente.

3.2 Verduurzaming

Bestaande voorraad

Woningen die niet gesloopt worden en die geen onderdeel uitmaken van een Vereniging van Eigenaren isoleren we (sinds 2016) bij een planmatige onderhoudsbeurt. Tegelijkertijd installeren we een set zonnepanelen en brengen we mechanische ventilatie aan. Een groot deel van onze woningen, heeft inmiddels zo'n eerste verduurzamingsbeurt gehad.

In 2021 hebben we bij 105 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd en op 110 woningen zonnepalen gelegd.

Begin 2021 had onze woningvoorraad gemiddeld een energielabel B. Dit was mede te danken aan de forse nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren.

22% van onze woningvoorraad wordt aardgasvrij verwarmd. Daarnaast heeft 40% van de woningen met een gasgestookte ketel een label B of beter. Deze beschouwen we "aardgasvrij-ready"⁴. Dat betekent dat in nog zo'n 38% van de woningen (isolatie)maatregelen moeten worden genomen om ze aardgasloos te kunnen verwarmen. In 19% van de gevallen gaat het om appartementen die vaak onderdeel zijn van een VvE. De andere 19% bestaat uit nog te slopen woningen, eengezinswoningen die nog verduurzaamd moeten worden (bijvoorbeeld oudbouw Woensel West), eengezinswoningen waar huurders niet hebben meegewerkt aan verduurzaming bij planmatig onderhoud (dakisolatie) en hoekwoningen (waar meer verduurzamingsmaatregelen getroffen moeten worden om een goed energielabel te krijgen).

In onze VvE-complexen proberen we samen met Trudo vb&t VVE Beheer de andere eigenaren te overtuigen om verduurzamingsmaatregelen in de Meerjaren Onderhoudsplanningen (MJOP's) op te nemen. Dat gebeurt aan de hand van een vast stappenplan waarin (haalbaarheids-)onderzoeken en besluitvormingsmomenten moeten leiden tot het opnemen van verduurzamingsmaatregelen in de MJOP van de VvE. Dit blijven we de komende jaren actief monitoren.

Tegelijk met het isoleren van woningen, experimenteren we op kleine schaal met gasloze installatieconcepten.

Eind 2020 is gestart met de verbouwing van de Anna van Egmondstraat 1 waar vier 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. In augustus 2021 is dit project opgeleverd. En sindsdien wordt de woning een jaar lang gemonitord.

⁴ Een woning noemen we "aardgasvrij ready" als hij met water van 50 tot 55 graden betaalbaar en comfortabel te verwarmen is. Je huis is geschikt als je isolatie goed is. Maar het hoeft niet per se van het isolatieniveau 'bijna energieneutraal' te zijn. Voor 50-55 graden heb je genoeg aan de volgende isolatie: goede dakisolatie aan de binnenkant van het dak (Rc = 4), goede vloerisolatie (Rc =3,5), ten minste spouwmuurisolatie, en HR++ glas in de ramen.

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 zomer 2022.

TNO heeft samen met Emergo en AkzoNobel een “warmtevingevel” ontwikkeld. Deze gevel is al uitgetoet 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. Deze techniek is o.a. toegepast in 3 woningen van Trudo. De woningen zijn eind 2021 opgeleverd en worden gedurende minimaal een jaar gemonitord.

De komende periode willen we ons vooral richten op experimenten met Hoog Temperatuur warmtepompen. Die worden door verschillende leveranciers ontwikkeld en lijken prima aan te sluiten bij de isolatieniveaus die we via de verduurzamingsmaatregelen bij planmatig onderhoud hebben gerealiseerd.

Samen met de gemeente Eindhoven en de andere Eindhovense corporaties, verenigd in het Eindhovense duurzaamheidspact, worden de komende jaren diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar de aanleg c.q. uitbreiding van warmtenetten. De eerste (voor Trudo relevante) onderzoeken richten zich op Woensel Zuidwest en de Generalenbuurt.

Daar waar uiteindelijk een warmtenet niet haalbaar is, zullen woningen in de toekomst verwarmd gaan worden met een individuele, zogenaamde All-Electric oplossing (waarschijnlijk een warmtepomp of infrarood-verwarming). Deze transitie naar gasloos is een opgave voor de langere termijn.

Nieuwbouw

In onderstaande tabel staan de in 2021 opgeleverde woningen met het (gemiddelde) energielabel. Vanaf 1-1-2021 moeten energielabels volgens een nieuwe systematiek (NTA8800) worden bepaald. Met deze nieuwe systematiek worden (bouwkundige en installatietechnische) maatregelen anders beoordeeld dan voorheen. Binnen projecten Haasje Over, Trudotoren en Vredesplein/De Ruijterstraat hebben een aantal woningen daardoor “slechts” een energielabel A (waar onze ambitie minimaal A+ is).

Opgeleverd	Aantal	Energielabel
Haasje Over	185	A/A+
Trudotoren	125	A/A+
Maria van Bourgondiëlaan	15	A+++
Vredesplein/De Ruijterstraat	9	A/A+
Pannenhoef-/Leemerhoef	28	A+

Circulariteit

De afgelopen jaren hebben we bij verschillende projecten gepioneerd met circulair bouwen. In 2021 is in dat verband de oplevering van de nieuwbouw Pannenhoef/Leemerhoef op Eikenburg relevant. Dit project is gebouwd is met onderdelen van het op die locatie gesloopte gebouw aangevuld met CLT-bouw. In de komende jaren willen we circulariteit (afhankelijk van ontwikkelingen binnen de bouwmarkt) een steeds prominentere plek geven in onze nieuwbouwprojecten.

Biodivers en klimaatbestendig inrichten

Leefbaarheid en aantrekkelijke plekken zijn belangrijke thema's binnen Trudo's visie. Met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit beogen we gezonde, prettige en klimaatbestendige buurten te creëren. Dat doen we door veel aandacht te schenken aan groen in de (semi)openbare ruimten. Groene openbare ruimte speelt namelijk een belangrijke rol in klimaatadaptatie en watermanagement in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van leven. Deze ambitie zal in de komende jaren in toenemende mate in verschillende projecten tot uitvoering worden gebracht.

Zo zijn in 2021 aan de Maria van Bourgondiëlaan 15 grondgebonden woningen opgeleverd. De huizen staan rondom de gemeenschappelijke binnentuin. Het plan bevat veel groen, zowel aan de voor- als achterzijde van de woningen. Het groen geeft een prettige uitstraling, maar speelt ook een belangrijke rol bij waterberging als het lang of hevig regent. Er zijn wadi's gemaakt om een teveel aan regenwater op te kunnen vangen. Deze wadi's liggen iets verlaagd en zijn voorzien van bloemen.

Daarnaast zijn de eerste woningen in de laatste fasen van Plan Celsius opgeleverd. Deze nieuwe buurt bestaat uit vier deelprojecten, maar het wordt één samenhangende nieuwe buurt van Woensel-

West. Elk deelproject bestaat uit een bouwblok rondom een hof met een geheel eigen karakter. Bij de inrichting van de hoven is een zo groen mogelijk beeld gecreëerd. Op alle plekken waar geen kabels en leidingen liggen en waar geen calamiteitenroutes lopen, zijn beplantingszones aangelegd. Deze groene zones worden beplant met vlinder-, bij- en vogellokkende vegetatie en met diverse soorten bomen zodat er in alle seizoenen kleur in de openbare ruimte is. De woningen krijgen ook een groene uitstraling door gevels en erfafscheidingen te laten begroeien met klimplanten.

Ook is in 2021 de Trudotoren opgeleverd. In en aan de toren groeien en bloeien meer dan 5.200 struiken en planten, klimmers en hangers. Daarmee ontstaat een groene oase van wel 70 meter hoog. Al deze bomen, struiken en planten zijn op jaarbasis goed voor 50.000 kilo CO₂-absorptie en 13.750 kilo zuurstof. In mei 2021 is het eerste vogelnestje in de bomen van de Trudo Toren gespot. In Bosco Verticale in Milaan nestelen ongeveer twintig vogelsoorten in de bomen.

Bewustwording en gedragsverandering

We willen dat onze bewoners zich bewust worden van klimaatverandering, de mogelijke gevolgen daarvan voor Nederland en haar inwoners en de noodzaak tot het nemen van maatregelen. Naast bewustwording is het vervolgens van belang dat mensen dat vertalen naar hun eigen situatie en over de verandervaardigheden beschikken om vervolgens hun gedrag te veranderen.

Eén van die maatregelen tegen klimaatverandering is de aankomende energietransitie waarbij we overstappen van een fossiele energieopwekking (op basis van o.a. kolen en aardgas) naar duurzame energieopwekking. Daarbij is energiebesparing een belangrijke stap. Een stap die genomen kan worden door fysieke maatregelen (zoals het isoleren van woningen), maar ook door ons gedrag aan te passen.

Met dit doel participeert Trudo sinds 2019 in project Energiebox. In dat project krijgen huurders energieadviezen die worden gegeven door vier langdurig werklozen van 55 jaar en ouder, die zijn opgeleid tot energiecoach. De energiecoaches komen bij mensen thuis met de Energiebox: een doos vol energiebesparende maatregelen die mensen makkelijk zelf kunnen gebruiken. In 2021 zijn er 139 energieadviezen plus Energiebox aan Trudo huurders gegeven.

Een andere activiteit die in dit kader genoemd kan worden is de Groene Wijk Week, georganiseerd door de Eindhovense corporaties en de gemeente in het kader van het duurzaamheidspact. Daarmee vroegen we op een positieve, laagdrempelige manier meer aandacht voor duurzaamheid in de buurt. De eerste editie (van 20 tot 26 september 2021) vond plaats in De Bennekel en Lakerloper. Met de hele week dag- en avondactiviteiten voor iedereen, zoals een warme truienmarkt, een avondwandeling, de aanleg van speciale geveltuintjes, een buitenbioscoop, vogelhuisjes schilderen en groene wijkdiner.

Uitgaven verduurzamingsmaatregelen

In totaal is in 2021 € 1.583.776 uitgegeven aan verduurzamingsmaatregelen.

3.3 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw is onze ambitie vooral gericht op het creëren van betaalbare, duurzame sociale huurwoningen voor de doelgroep en op het creëren van middenhuur- en middenkoopwoningen voor middeninkomens.

Tabel: aantal wooneenheden in nieuwbouw projectenportefeuille en opgeleverd⁶

	Opgeleverd	In aanbouw	In Ontwikkeling	Totaal
	in 2021	in 2021	t/m 2028	
Kleine sloop-nieuwbouw	29 ⁶	48 ⁷	228	305
Stedelijk vernieuwing	63 ⁸	185 ⁹	12	260
Uitbreiding Eindhoven	338 ¹⁰	79 ¹¹	1.058	1.475
Totaal	430	312	1.298	2.040

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 2021-2028 zal Trudo in het kader van vervangende nieuwbouw in totaal 305 nieuwe woningen realiseren op de zogenaamde kleine sloop-nieuwbouw locaties. Het draait hier om locaties waar de kwaliteit van de huidige bebouwing zodanig laag is dat sloop het enige werkbare alternatief is. Als er een blokje gesloopt wordt, wordt op die locatie een nieuw blokje gebouwd. Het gaat in deze om 5 locaties. De betreffende locaties en (gesloopte + nog te slopen) aantallen zijn:

- Maria van Bourgondiëlaan : 15 woningen
- Omgeving Locomotiefstraat / Planciuslaan : 70 woningen
- Sportlaan / Hastelweg : 72 woningen
- Rustenburgstraat : 50 woningen
- Catharinastraat : 28 woningen

Maria van Bourgondiëlaan

Begin 2021 zijn de 15 woningen aan de Maria van Bourgondiëlaan opgeleverd. Het project bestaat uit grondgebonden woningen die samen een hofje vormen. De huizen staan rondom de gemeenschappelijke binnentuin. Het plan bevat veel groen, zowel aan de voor- als achterzijde van de woningen. Het groen geeft een prettige uitstraling, maar is ook belangrijk rol bij waterberging als het lang of hevig regent. Er komen wadi's om een teveel aan regenwater op te kunnen vangen. Deze wadi's liggen iets verlaagd en zijn voorzien van bloemen.

Alle woningen zijn voorzien van een duurzame verwarmingsinstallatie voor zowel de verwarming als het warm water. Daarnaast heeft iedere woning een aantal zonnepanelen.

Omgeving locomotiefstraat / Planciuslaan

De sloop-nieuwbouw van de omgeving Locomotiefstraat / Planciuslaan kent drie fasen. In fase 1 zijn al in 2016 9 nieuwe woningen gerealiseerd. En in fase 2 zullen in 2022 16 woningen worden opgeleverd. Dan resteert fase 3 nog. De huidige 34 woningen in dat deelproject zijn in 1950 gebouwd en zijn inmiddels zowel bouwkundig als energetisch zeer sterk verouderd. Doordat de huidige woningen vrij breed zijn, kan er bij sloop en nieuwbouw verdichting worden toegepast. Op de locatie van de huidige 34 woningen kunnen afhankelijk van de gekozen variant circa 60 nieuwbouwwoningen teruggebouwd worden van twee lagen met kap. Als doelgroep voor de woning zien we huishoudens van minimaal 3 personen.

⁵ Exclusief de omgebouwde kamerpanden en de kavels

⁶ Maria van Bourgondiëlaan (15), Sportlaan Hastelweg (14)

⁷ Telefoonstraat (16), Sportlaan/Hastelweg (32)

⁸ Vredesplein (Hemelrijken) (10), Veestraat (15), Plan Celsius fase 3 (38)

⁹ Plan Celsius fase 3+4 (185)

¹⁰ Haasje Over (185), Trudo Toren (125), Pannehoef / Leemerhoef (28)

¹¹ Optop Veem (39), Tivoli (28), De Luwte (12)

Sportlaan/Hastelweg

Het complex Sportlaan/Hastelweg bestond uit 86 grondgebonden woningen. In 2007 zijn plannen gemaakt voor de renovatie van alle woningen in het complex. Dit plan is uiteindelijk door Trudo ingetrokken waarna in 2008 een alternatief plan is opgesteld voor sloop en nieuwbouw. Hiertegen was zwaar verweer vanuit de bewoners waarna besloten is om het proces te volgen waarbij vrijkomende woningen niet meer regulier verhuurd worden om zo te komen tot blokgewijze sloop en nieuwbouw. In 2018 is geconcludeerd dat dit proces onvoldoende voortgang boekte, waarna opnieuw met de bewoners is gesproken over een vervolg en te komen tot een compromis. Dat compromis is er gekomen in de vorm van een plan dat voorziet in de sloop van 72 en de nieuwbouw van 73 woningen enerzijds en de renovatie van 14 woningen anderzijds. De renovatie heeft in 2021 reeds plaatsgevonden. Die nieuwbouw zal deels in 2022 en deels in 2023 worden opgeleverd.

Rustenburgstraat

De komende jaren staat de herontwikkeling van het gebied rondom de Rustenburgstraat op het programma. De huidige opzet van dat gebied leent zich perfect voor een nieuw bijzonder woonmilieu en woonconcept. Hierbij kan gedacht worden aan minihofjes in combinatie met de vormgeving van specifieke gemeenschappen per hofje. De ideeën daarover zullen in 2022 verder worden uitgewerkt. De bestaande 50 woningen worden gesloopt en vervangen door tussen 70 en 100 nieuwe woningen. De oplevering wordt in 2024 en 2025 verwacht.

Catharinastraat

In 2019 jaar stonden werkzaamheden gepland in het kader van Planmatig Onderhoud aan het complex "Oude Muziekschool". Het complex betreft een aantal oude panden van rond 1900 aan de Prins Hendrikstraat en de Sint Catharinastraat. Bij de start van de onderhoudswerkzaamheden kwamen een aantal ernstige problemen aan het licht betreffende de gevels van de panden aan de Sint Catharinastraat. Dit deel betreft 5 panden van 3 verdiepingen met een uitbouw op de begane grond met daarin totaal 28 zelfstandige units. Na onderzoek van diverse deskundigen is de conclusie getrokken dat het beter was om het complex te slopen en nieuwbouw te plegen. Begin 2022 wordt het complex gesloopt. De nieuwbouw van 27 nieuwe appartementen zal naar verwachting in 2024 gereed zijn.

3.3.2 Stedelijke vernieuwing

449 woningen in plan Celsius (Woensel-West) (2017-2022)

Trudo bezit in Woensel West ongeveer 900 woningen. Tijdens het gehele stedelijke vernieuwingstraject worden er daarvan 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 andere circa 400 liggen op het einde van de Edisonstraat rond het Celsiusplein. Dit gebied is in 4 ongeveer gelijke delen aangepakt. Bij al deze projecten zijn we uitgegaan van de uitgangspunten als verwoord in de visie voor Woensel-West: het moeten levendige en kleurrijke buurtjes worden met (gelet op de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens) kleinere woningen (gemiddeld 68 m² bvo). Het werd een soort stedenbouw-estafette: 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 bedrijfsruimtes bij de voormalige Jan van der Bildtstraat, is in 2017 afgerond. Dit project was genomineerd voor de tweejaarlijkse architectuurprijs van de gemeente Eindhoven, de Dirk Roosenburgprijs. De 129 woningen en 13 bedrijfsruimten van fase 2 zijn in 2019 opgeleverd.

De laatste fases (3 en 4) van Plan Celsius worden in 2021 en 2022 gebouwd en opgeleverd. Het betreft 223 woningen, waarvan de meeste grondgebonden. Net als vorige fasen is er weer veel kleur en een groen en autovrij hofje. Net na de zomer van 2021 zijn de eerste woningen in fase 3 opgeleverd. Vanwege problemen met de levering van bakstenen zijn in 2021 niet, zoals eerder wel gepland, alle woningen van fase 3 opgeleverd. De overige woningen van fase 3 worden in 2022 opgeleverd.

Het Celsiusplein aan het eind van de Edisonstraat wordt de afsluiter en wordt een plein voor de hele wijk. Het Waaggebouw wordt hier het hoogteaccent op het plein en tevens het buurthuis voor heel de wijk. Aan de rand van het plein komen kleine winkeltjes en horeca net als in de Edisonstraat al te

vinden zijn. Het Waaggebouw, de commerciële ruimtes en woningen van fase 4 zullen zoals gepland in 2022 worden opgeleverd.

15 (middenkoop)woningen aan de Veestraat (2021)

Aan de Veestraat in Lakerloperen heeft Trudo in 2021 15 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn vanuit Trudo Holding BV via Slimmer Kopen® verkocht. Om doorstroming te bevorderen kregen Trudo huurders die een sociale huurwoning achterlieten voorrang. Uiteindelijk zijn ook alle 15 woningen aan Trudo huurders verkocht, die daardoor zelf een sociale huurwoning vrij maakten.

10 woningen aan de Edisonstraat (2024)

Op de kop van de Edisonstraat wil Trudo 10 sociale huurwoningen realiseren. De realisatie van deze woningen wordt in 2024 verwacht.

40 woningen aan het Vredesplein (2020-2021)

Op de locatie Vredesplein in Hemelrijken zijn 40 woningen gerealiseerd. Dit ging in samenwerking met woningcorporatie 'thuis. De oplevering van de woningen heeft deels (30 woningen) in 2020 plaatsgevonden en deels (10 woningen) in 2021.

3.3.3 Uitbreiding Eindhoven

374 nieuwe woningen op Strijp-S: Versterking hoogstedelijk woonmilieu (2021-2025)

Strijp-S wordt getransformeerd van een industriegebied naar een hoogstedelijk gebied. In de monumentale voormalige Philips-gebouwen (130.000 m²) wordt al een aantal jaren 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. 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 was Trudo er veel aan gelegen om dit gebouw te handhaven. Vandaar de keuze een gebouw, dat uiteindelijk de naam Haasje Over heeft gekregen, over Area 51 heen te ontwikkelen.

Haasje Over is in 2021 opgeleverd. In het gebouw zitten 185 betaalbare sociale huurwoningen en een plint met bedrijfsruimte. Op het dak zal in 2022 een zogenaamd povernest worden geplaatst, dat energie voor het gebouw zal opwekken.

Trudo Toren. Achter de Apparatenfabriek, in de kom van de busbaan, heeft Trudo in 2021 de Trudo Toren opgeleverd. Een écht groene toren, met bomen en grote struiken op ruime balkons, van ontwerp architect Stefano Boeri, de architect van referentieproject Bosco Verticale in Milaan. Het complex bestaat uit 125 sociale huurwoningen en een commerciële plint.

Optop Veemgebouw. Bovenop het dak van het Veemgebouw is een bijzonder plan van ontwerp architect Caruso StJohn, met 39 middenhuurwoningen en een eenheid bedrijfsmatig onroerend goed gerealiseerd. Een van de woningen wordt ingezet voor de van huisvesting voormalige dak- en thuislozen in het kader van het traject Bakkie 040 (zie hoofdstuk 6).

Veld D. Veld D is het huidige parkeerterrein bij het Boschgebouw. Op die locatie zullen circa 240 woningen gerealiseerd worden. De woningen staan nu gepland voor oplevering gespreid over 2024 en 2025. Er lopen gesprekken met het Eindhovens woongenootschap dat circa een derde van de woningen zou willen afnemen. Deze constructie zal in de komende periode verder worden uitgewerkt.

Veld K. Veld K is het bouwveld in de punt van de Driehoek achter de Trudotoren. Op dat veld gaan we uit van de realisatie van een gebouw met publieke en kantoorfuncties op de eerste en tweede verdieping. Op de verdiepingen staan vooralsnog 26 woningen in het middensegment geprogrammeerd. We gaan uit van oplevering in 2024.

Restant Veld I. De komende jaren staat op het restant van Veld I de oplevering van een project met 30 woningen in het middensegment op de planning. Dit project stond oorspronkelijk voor een oplevering in 2022 op het programma. Omdat het oorspronkelijk beoogde programma voor de plint niet gerealiseerd gaat worden, is er een nieuw ontwerp gemaakt, waardoor het project later opgeleverd zal worden. Naar verwachting in 2025.

Veld J. Veld J is het laatste veld op Strijp S dat Trudo nog zal bebouwen. Dit betreft de huidige locatie van Plug-in-City. Op deze locatie staan vooralsnog 200 woningen in het middensegment geprogrammeerd. Verwachte oplevering is 2025.

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. Het hoofdgebouw en enkele paviljoens zijn inmiddels verbouwd 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 tweejaarlijkse 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.

Pannenhoef / Leemerhoef. In dit project is een paviljoen dat niet meer voldeed aan de eisen gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw, met gebruikmaking van materialen uit het oude gebouw. Het nieuwe complex bestaat uit 28 sociale huurwoningen en drie ateliers. Het gebouw wordt verwarmd door een collectieve warmtepompinstallatie. Op het dak liggen in totaal 242 zonnepanelen. Het gebouw is in de zomer van 2021 opgeleverd.

Overige nieuwbouw. Verspreid over landgoed Eikenburg zullen daarnaast in de komende jaren in totaal nog zo'n 12 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd.

28 woningen in project Tivolikerkerk (2022)

Samen met mede-eigenaar VolkerWessels ontwikkelen we hier circa 36 grondgebonden woningen en 17 appartementen. Van de 36 grondgebonden woningen worden 28 in het programma van Trudo opgenomen. Van deze 28 woningen in het middensegment worden er 14 verhuurd en 14 met Slimmer Kopen® verkocht. De woningen worden in 2022 opgeleverd.

In de Luwte; 12 Tiny Houses op landgoed De Grote Beek

Op het Landgoed De Grote Beek van GGzE realiseert Trudo in 2022 12 Tiny Houses, waarin mensen die in normale huisvestingssituaties "uitvallen" de kans krijgen om onder "verzorgde / beschermd" omstandigheden een nieuwe start te maken. Zes van de woningen worden door GGzE toegewezen aan eigen cliënten, de andere zes door Trudo.

55 woningen in Nieuw Bergen

De planlocatie Nieuw Bergen is gelegen in het centrum van Eindhoven. Het project is een binnenstedelijke herontwikkeling die als prijsvraag door de gemeente Eindhoven in 2017 in de markt is gezet. SDK Vastgoed heeft deze prijsvraag gewonnen met een ontwerp van architectenbureau MVRDV. In de uitvraag van de prijsvraag heeft de gemeente opgenomen dat 23% van de te bouwen

woningen in het sociale huursegment gerealiseerd moeten worden. Van het totaal aantal woningen in het plan (238 appartementen) moeten daarom 55 stuks in de sociale huur gerealiseerd worden. Trudo wil deze appartementen turn-key afnemen ten behoeve van de sociale verhuur. De oplevering wordt in 2024 verwacht.

Woningen op parkeerterrein VB-gebouw

Onlangs heeft Trudo de grond gekocht van het huidige parkeerterrein van het oude hoofdkantoor van Philips. We zien hier een heel goede kans om Vredeoord af te maken en op deze mooie plek een substantieel woonprogramma toe te voegen voor onze doelgroepen. De volkshuisvestelijke vraag naar woningen op een dergelijke locatie vlakbij groen en stad is erg groot. Het plan dat we voor deze locatie hebben, gaat uit van vijf appartementencomplexen. Deze complexen worden gerealiseerd op een tweede, verhoogd maaiveld: boven de parkeerplaatsen. We verwachten zo in totaal zo'n 160 woningen te kunnen realiseren (mogelijk samen met Stayinc.). Voor de oplevering gaan we vooralsnog uit van 2024.

Dommelhoef

Op korte termijn gaat Trudo samen met Stayinc de locatie Dommelhoef verwerven. Deze locatie waar op dit moment Archipel gevestigd is, zal worden herontwikkeld. We gaan vooralsnog uit van de realisatie van in totaal circa 100 woningen waarvan zo'n 50 voor Trudo. De oplevering staat vooralsnog voor 2026 gepland.

Sier-locatie

De locatie op de hoek van Marconilaan en de Anthony van Leeuwenhoeklaan ligt binnen de ring en middenin het Landschapspark Brainport Park. De locatie is ook het kruispunt van drie wijken: Strijp-S, Woensel-West en Limbeek. Bovendien ligt de locatie op het kruispunt van de ring en het spoor. Deze ontwikkeling biedt de kans om een behoorlijke hoeveelheid woningen toe te voegen. Door een intensiever woningbouwprogramma te realiseren in een parkachtige setting kan er een betere invulling gegeven worden aan deze plek. Ook kunnen verbindingen versterkt worden: de verbinding van de twee delen van het stadspark, een verbinding van de drie wijken en een ontsluiting van de stad via de verkeersaders.

Ruimtelijk gezien lijkt er plek voor een of twee woontorens van circa 70 meter hoog, waarvan Trudo er één wil realiseren. We gaan vooralsnog uit van 175 woningen en een oplevering in 2025.

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 onze stakeholders intensief bij het actualiseren van onze visie, maar ook in de tussenliggende jaren worden stakeholders nauw betrokken.

We organiseren normaal gesproken jaarlijks meerdere bijeenkomsten met bewoners en we houden 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 Wet Overleg Huurders/Verhuurder heeft het orgaan in september 2000 een officiële status gekregen door oprichting van de Vereniging Huurdersplatform Trudo. Op 21 december 2015 is de vereniging omgevormd tot Stichting Klantenplatform Trudo.

In 2018 hebben we 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 2021 beschikten we over een Denktank van bijna 100 huurders en slimme kopers. In 2021 is de Denktank als gevolg van de coronamaatregelen niet bij elkaar geweest.

Middels ons Digipanel kunnen zowel Trudo als het Klantenplatform op een snelle manier via internet vragen voorleggen aan huurders en kopers. Eind 2021 stond de teller van het aantal deelnemers aan het Digipanel op circa 225 huurders en kopers.

Tabel: Agendapunten overleg Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
22 feb 2021	Formele vergadering Prestatieafspraken 2021-2025 Eindresultaat jaarplan 2020 Bijgewerkte bewonersparticipatiekalender 2021 Slimmer Kopen en de Overdrachtsbelasting Slimmer Kopen Next Step pilot Veestraat Concept Huurbeleid 2021 Voorstel aangepaste vergoedingen Trudo Toezichtbrief 2020 Begroting 2021, Balans 2020 Klantenplatform en communicatie mbt afbouwen vergaderkosten Wijziging opzet Denktanks Vragen Digipanel
25 mei 2021	Formele vergadering Prestatieafspraken 2021-2025 Voortgang jaarplan 2021 eerste kwartaal Bijgewerkte bewonersparticipatiekalender 2021 Stand van zaken middenhuur en middenkoop Rapportage woonruimteverdeling Eindhoven en Factsheet Wooniezie 2020 Plan van aanpak pilot 2.0 Aan de slag040! Plan van aanpak prestatieafspraken Eindhoven 2022 Bod in het kader van de prestatieafspraken gemeente 2022 Huurverhoging 2021

Datum	Document / Onderwerp
	Consulteren achterban t.a.v. Bod en Denktank juni 2021 Aanpak doorstroming senioren voorstel BOW
19 jul 2021	Themabijeenkomst Woonincplusvitalis Lakerloper Enquêtes
22 sep 2021	Themabijeenkomst Nadere kennismaking RvC en KPF
24 nov 2021	Formele vergadering Begroting KPF 2022 Jaarplanning 2022 Klanttevredenheid Voortgang jaarplan 2021 t/m derde kwartaal Begroting Trudo 2022 Jaarplan Trudo 2022 Projecten Sociaal plan Planciuslaan Update prestatieafspraken 2022 Trudo in de media Artikel Trudo

Naast formele overleggen en themabijeenkomsten wordt 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 2021 zijn de activiteitenoverzichten voor 2022 verstrekt aan de comités. Hiermee voldoet Trudo aan de informatieplicht uit de Wet Overleg Huurders/Verhuurder. 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

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste collectieve prestatieafspraken die de corporaties, de gemeente en de bewonersorganisaties voor 2021 hebben gemaakt en wordt daar waar mogelijk weergegeven welke specifieke bijdrage Trudo daar in 2021 aan heeft geleverd.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2021

1. Beschikbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
1.1	Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad 2021 – 2025 (totaal / alle corporaties):	
	Streven naar +600 sociale huurwoningen in Eindhoven per jaar (alle corporaties tezamen)	Bijdrage Trudo in 2021: 415 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd.
	Uitbreiden Slimmer Kopen en Koopgarant met 647 woningen t/m 2025 (alle corporaties tezamen)	Bijdrage Trudo in 2021: 127 huurwoningen omgezet in Slimmer Kopen. 12 Slimmer Kopen woningen weer omgezet naar huurwoningen
	Toevoegen minimaal 386 woningen in middensegment (alle corporaties tezamen)	Bijdrage Trudo in 2021: 15 Slimmer kopen@-woningen in middenkoop opgeleverd. 53 middenhuurwoningen en 14 middenkoopwoningen in ontwikkeling (oplevering in 2022).
	Flexwonen voorraad minimaal 1.000 (alle corporaties tezamen)	Bijdrage Trudo in 2021: 24 Flexwoningen toegevoegd aan Flexwonenvoorraad.(Trudotoren en Anna van Egmondstraat)

2. Betaalbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
2.1	Betaalbaarheid van de voorraad	
	Minimaal 80% woningen onder 2 ^e aftoppingsgrens huurtoeslag o.b.v. vigerend streefhuurbeleid	Bijdrage Trudo in 2021: Trudo 97%,
	Onderzoek betaalbaarheid door gemeente Eindhoven	Schuift door naar 2022
	Onderzoek omvang en ontwikkeling slaagkans van doelgroep "jongeren tot 23 jaar" en ontwikkeling slaagkans	Onderzoek afgerond
2.2	Jaarlijkse huurprijsaanpassing	
	0% in 2021 voor sociale huurders	Bijdrage Trudo in 2021: Verhoging met 0%
	Huurkorting en huurbevrozing	Alle Eindhovense corporaties passen dit maatwerk toe binnen de kaders van de wet.
	Geen stijging woonlasten bij verduurzaming	Bijdrage Trudo in 2021: Trudo vraagt geen huurverhoging voor verduurzamingsmaatregelen.
3. Duurzaamheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
	Verduurzamingsmaatregelen Trudo	
	Aanbrengen 149 zonnepanelen bestaand bezit	110
	Renovatie schil, isolatie bij 178 woningen	105
	Verduurzaming in pandig, zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie bij 100 woningen	11
	Gasloos maken bestaand bezit, bij 28 woningen	4
	Energieneutrale 421 nieuwbouwwoningen ¹²	259 ¹³
4. Wonen en zorg		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
4.1	Urgentieverordening en DOOR!	
	Introductie Huurder aan het Roer	Huurder aan het roer is geïntroduceerd; wordt periodiek gemonitord via de urgentierapportage
	Zorgvuldige uitstroom van cliënten naar reguliere woningen	Vanwege de druk op de woningmarkt lopen wachttijden soms iets op.
	Rapportage uitvoering urgentieverordening per tertiaal	Gerealiseerd.
4.2	Maatschappelijke opvang	
	Springplank i.s.m. Trudo	De basiszorg, het maatwerk en een deel van de nazorg zijn via een aanbesteding gegund aan één hoofdaannemer, Springplank040, die hiervoor een samenwerkingscollectief heeft opgezet met Ervaring die Staat, Neos en het Leger des Heils. Gezamenlijk dragen zij sinds 1 januari 2021, voor een periode van vijf jaar, zorg voor de Maatschappelijke Opvang. Samen met Trudo is de huisvestingsbehoefte in beeld gebracht. Trudo krijgt namens de corporaties een coördinerende rol bij het invullen van die huisvestingsbehoefte.
4.3	Huisvesting van ouderen en mensen met een functiebeperking	
	Onderzoek doorstroming senioren	Is uitgevoerd en op basis daarvan is een plan van

¹² In de betekenis van EPC=0

¹³ Van de in Plan Celsius fase 3 opgeleverde woningen is het Energielabel nog niet bekend. Die woningen zitten daarom nog niet in dit aantal.

		aanpak opgesteld met de naam "Van groot naar beter". Onderdeel van de aanpak is de realisatie van een informatiepunt. De realisatie vindt in 2022 plaats.
	Introductie klantencentrum WoonincPlusVitalis	Hier participeert Trudo niet in.
	Informeren van senioren uit de buurt bij nieuwbouw gelijkvloerse woningen	Was bij Trudo in 2022 niet van toepassing.
	In externe communicatie duidelijk maken welke woningen toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking.	Loopt.
5. Leefbaarheid en veiligheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
5.1	Gebiedsgericht werken	
	Gebiedsgericht werken	Het gebiedsgericht werken is in 2021 door de gemeente onvoldoende opgepakt en is daarom als prioriteit opgenomen in de prestatieafspraken van '22.
5.2	Spreiding sociale huur over wijken en buurten	
	Concentraties van kwetsbare huishoudens in buurten tegengaan	Via uitsluiten en spreiding. Dit is een aandachtspunt in de prestatieafspraken van 2022. Komend jaar gaan we hier maatregelen op nemen.
5.3	Hulp bij huurachterstanden	
	Corporaties en gemeenten spannen zich i.s.m. WIJindhoven maximaal in om huurders zo vroeg mogelijk te helpen	Loopt
5.4	Ontruiming/huisuitzettingen met kinderen	
	Terughoudend bij huisuitzetting, zeker als het gaat om gezinnen met kinderen.	In totaal is 13 keer een ontruiming aangezegd. Daarvan heeft is in acht gevallen de huurder zelf vertrokken. In de overige vijf gevallen is de deurwaarder betrokken geweest voor een daadwerkelijke ontruiming. In één geval betrof het een gezin met kinderen.
5.5	Extra inzet in wijken en buurten	
	Investering per woning in leefbaarheid	Trudo heeft € 178,13 per DAEB-verhuureenheid geïnvesteerd in leefbaarheid en overschrijdt daarmee het grensbedrag van € 131,27 (prijspeil 2020). De concrete leefbaarheidsactiviteiten zijn opgenomen in de bijlage van de prestatieafspraken.

Eind juni 2021 heeft Trudo net als de andere Eindhovense corporaties haar bod (2022-2026) op de woonvisie van de gemeente uitgebracht. Ook dit heeft geleid tot nieuwe collectieve prestatieafspraken voor 2022. Hierover zal uiteraard in het jaarverslag over 2022 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 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 2021 hebben we 139 overlastmeldingen en 58 gevallen van woonfraude in behandeling genomen. 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 2021 is in totaal 13 keer een ontruiming aangezegd. Vier keer in verband met huurschuld, twee keer in verband met drugs, twee keer in verband met woonfraude en vijf keer in verband met overlast. Van de 13 aanzeggingen tot ontruiming is in acht gevallen de huurder zelf vertrokken. In de overige vijf gevallen is de deurwaarder betrokken geweest voor een daadwerkelijke ontruiming.

Samenwerking bij overlastsituaties en hulpverlening

In 2021 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. 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 2021 hebben 56 kandidaten zich aangemeld. Dit betreft 11 huurders en 2 kopers van Trudo. In totaal zijn in 2021 16 kandidaten (5 van Trudo) aan het werk geholpen, 15 kandidaten (3 van Trudo) zijn aan het solliciteren, 1 kandidaat doet vrijwilligerswerk en 1 kandidaat (van Trudo) heeft een leerwerkplek gevonden.

Woensel-West

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

Woensel-West wordt getransformeerd tot een hippe, levendige en kleurrijke wijk voor jonge mensen. De weg daarnaartoe is al weer jaren geleden ingezet door de Buurtonderneming. Hun aanpak heeft ervoor gezorgd dat de atmosfeer in de buurt aan het kantelen is. Dat is gestart met de aanpak van de veiligheid (o.a. concentratie prostitutie Baekelandplein, sluiting cafés, verplaatsing heroïneprostitutie), maar de afgelopen jaren vooral het effect van het zogenaamde Kidsproject. Het Kidsproject geeft de kinderen van Woensel-West een nieuw perspectief, vooral dankzij de enorme inspanningen van de school en de vele ingeplaatsten in de woningen van Trudo die daaraan een substantiële bijdrage leveren door ondersteunende werkzaamheden bij allerlei activiteiten in de buurt.

Woensel-west had eind 2021 120 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij de 50 activiteiten meehelpen. Het aantal wordt bij mutatie weer aangevuld. In 2021 hebben 44 mutaties plaatsgevonden. De meeste activiteiten van het Kidsproject hebben als doel geen kinderen meer te laten opgroeien in achterstand. Het Kidsproject bereikt daarmee ruim 350 kinderen en hun ouders in de wijk. Naast de ingeplaatste huurders kunnen we inmiddels ook rekenen op veel vrijwilligers die wekelijks meehelpen in Woensel-West. Ondanks Covid-19 zijn de activiteiten in 2021 zo veel mogelijk door gegaan.

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 bijna 160 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 Skôn 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 huiswerkklass. Deze programma's worden begeleid door vrijwilligers. In de genoemde programma's speelt Trudo geen rol in de uitvoering.

Lakerlopen

Voor Lakerlopen is een buurtvisie en een uitvoeringsprogramma in ontwikkeling 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 heeft in 2021 de Groene Week in Lakerlopen (en ook in Bennekel overigens) plaatsgevonden, waarbij er een week lang in de buurt op verschillende manieren aandacht was voor het thema Duurzaamheid. Uitvalsbasis voor leefbaarheidsactiviteiten in Lakerlopen 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 hebben we in een aantal nieuwe complexen gedaan, zoals Eikenburg, Vredeoord, Haasje Over en de Trudo Toren 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 2021 in totaal € 906.522 uitgegeven.

6. Bijdragen aan combinatie zorg en wonen

Trudo staat voor supporting people, het fundament onder onze corporatie. Wij ondersteunen mensen die vooruit willen in het leven. Daarbij richten we ons als volkshuisvester primair op wonen. Dit domein is onlosmakelijk verbonden met andere domeinen waarop mensen vooruit willen en sociaal willen stijgen, zoals financiën, participatie, zorg en vitaliteit. Voor sommige groepen in de samenleving is sociale stijging extra lastig of misschien wel onmogelijk. Dat zijn onze Bijzondere Klanten: mensen die (veelal tijdelijk) alleen kunnen wonen in combinatie met een bepaalde vorm van ondersteuning, begeleiding of zorg.

Meer specifiek gaat het om voormalig dak- en thuislozen, mensen die instromen vanuit een intramurale setting, uitvallers of overlastgevers, bewoners met psychiatrische problematiek en statushouders. Om hen zo goed mogelijk te ondersteunen, werken we samen met een groot aantal ketenpartners. We zien erop toe dat de bewoners hun woonvaardigheden kunnen vergroten en dragen zorg voor draagvlak in de directe woonomgeving. Trudo stelt alles in werking om het samen wonen in een woonwijk tot een succes te maken. Bijzondere Klanten zijn, al sinds 1999, één van de parels waar we bij Trudo het meest trots op zijn. We willen in Eindhoven hofleverancier zijn van huisvesting voor en ondersteuning van mensen onderaan de woonladder.

Sinds 2021 zijn wij dan ook aanjager en coördinator bij het invullen van de huisvestingsbehoefte voor de Maatschappelijke Opvang. Vanwege deze nieuwe rol, veranderingen in het speelveld en onze ambitie om hier écht het verschil op te maken, hebben wij onze visie op Bijzondere Klanten in 2021 herijkt. In 2022 gaan we samen met onze netwerkpartners ambitieuze stappen zetten om te werken aan een inclusieve stad, minder uitval en géén dakloosheid in Eindhoven!

Met hetzelfde doel namen Trudo en Rotary Eeckaerde in 2021 het initiatief tot de campagne *Iedereen onder dak*. Het doel van deze campagne was tweeledig. We vroegen meer aandacht voor dakloosheid in het algemeen en Rotary Eeckaerde zamelde geld in voor het project Bakkie040: koffiebars waar ex-daklozen worden opgeleid tot barista en de werkervaring opdoen die nodig is voor een betaalde baan. Meer dan 180 bekende en minder bekende Eindhovenaren gaven de campagne letterlijk een gezicht op een immens billboard aan het Veem. Mede dankzij die blikvanger werd in drie maanden bijna € 180.000 gedoneerd aan Springplank, de organisatie die alle maatschappelijke opvang in de gemeente Eindhoven uitvoert. Met dit bedrag is in 2021 een opleidingslocatie ingericht. In 2022 wordt de eerste publieksvestiging van Bakkie040 door Springplank ingericht en geopend.

Huisvesting voor Bijzondere Klanten

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 het Stedelijk Kompas gerealiseerd.

Eenheden voor instellingen

Eind 2021 hadden we 107 panden in de verhuur aan verschillende instellingen. Per pand stellen we een huurcontract op. In totaal worden er 289 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 2021 verhuurden we 18 wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR! Hieronder valt ook één Housing First-kandidaat. Vanuit DOOR! zijn er in 2021 28 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 206 wooneenheden in beheer voor DOOR!. Dit is inclusief de wooneenheden van mensen die de woning inmiddels op eigen naam hadden gekregen.

Taakstelling statushouders

In 2021 heeft Trudo 44 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 44 statushouders heeft Trudo 30 eenheden ingezet. De verhuring van 12 eenheden vond plaats binnen de afgesproken termijn van 10 weken. De belangrijkste oorzaak van het niet halen van de termijn bij de overige 18 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 182 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 2021 11 mentoren actief die in totaal 11 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 Trudo werden overgedragen aan Bijzondere Klanten. Eind 2021 had het team Bijzondere Klanten 49 van dergelijke eenheden in beheer, waarvan zeven nieuwe verhuringen in 2021.

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 2021 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 726 eenheden in beheer.

7. De organisatie

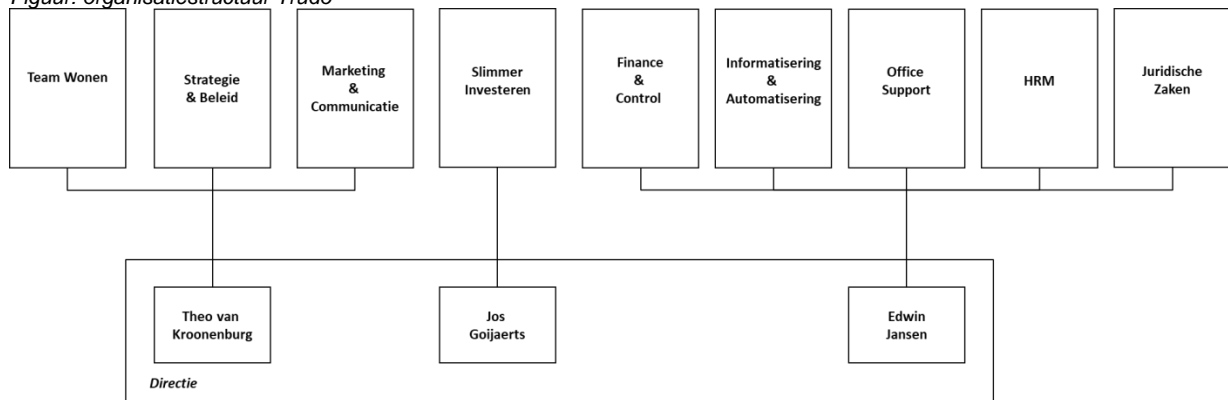
7.1 De toegelaten instelling

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 en Finance & Control hebben een teamleider die de operationele activiteiten in deze teams aansturen. Een aantal teams (Strategie & Beleid, Informatisering & Automatisering en Office Support) hebben een teamcoördinator. In alle teams zonder teamleider vallen de medewerkers rechtstreeks onder de directie (dat geldt ook voor de teams met een teamcoördinator).

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2021 zien.

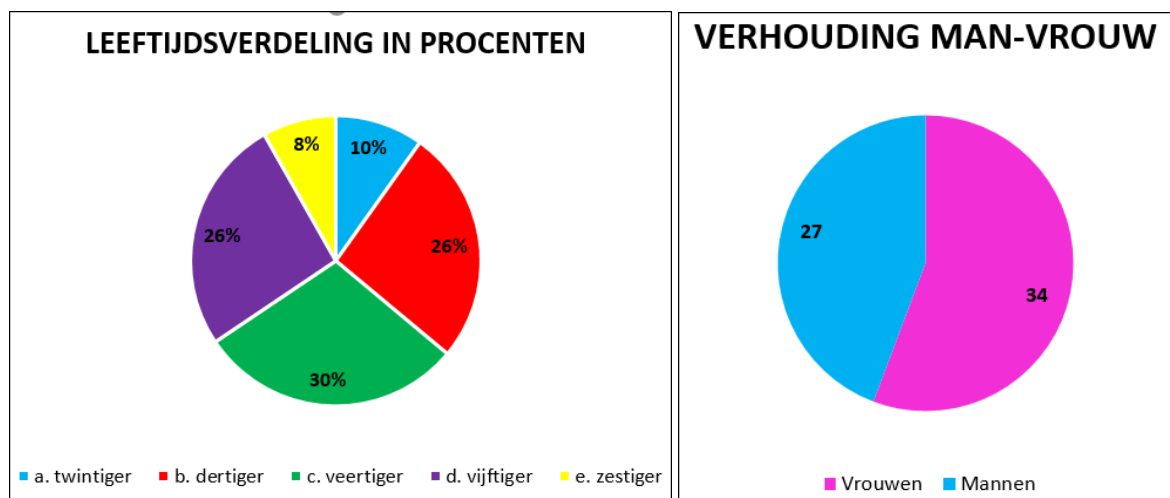
Figuur: organisatiestructuur Trudo



7.1.2 Personeel

Personeelsformatie

Per 31 december 2021 bestaat de vaste formatie van Trudo uit 56,73 FTE (61 medewerkers). De gemiddelde leeftijd is 44,6 jaar.



Ondernemingsraad

In april 2021 is een OR-lid langdurig uitgevallen vanwege ziekte, daarnaast is in september 2021 een OR-lid vertrokken bij Trudo. Daarom zijn er in oktober verkiezingen uitgeschreven, voor 2 nieuwe OR-leden (ter vervanging en ter aanvulling) die plaats vinden in januari 2022. In januari 2022 bestaat de OR dan uit haar voorgeschreven 5 leden. Het jaarlijkse gesprek tussen de OR en de RvC heeft vanwege Corona en ziekte en vertrek van OR-leden in 2021 niet plaatsgevonden. In 2021 vond er zeven keer een overleg plaats tussen de OR en de voltallige directie. Daarbij zijn de volgende zaken besproken:

Datum:	Onderwerpen:
20-01-2021	Thuiswerk- en reiskosten vergoeding
17-02-2021	Medewerkerstevredenheid (MTO) Uitslagen
22-03-2021	Vervolg stappen n.a.v. uitkomst MTO
18-05-2021	Strategische personeelsplanning
13-07-2021	Afwikkeling Trits fase 2 MTO stand van zaken
02-11-2021	OR verkiezingen Aanpak beoordelingsronde Stand van zaken HR-beleid Actualiseren Trudo-gids Verzetten overleg OR-RvC naar 2022
14-12-2021	Corona evaluatie OR verkiezingen

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 2021 is de Klachtencommissie in totaal 17 maal aangeschreven met een klacht over het handelen of nalaten van Trudo. Van de 17 ingediende klachten waren 16 klachten niet ontvankelijk. Na doorverwijzing naar de hoogst verantwoordelijke binnen Trudo, zijn de zaken niet opnieuw voorgelegd. De Klachtencommissie concludeert hieruit dat één en ander door Trudo naar tevredenheid is afgehandeld. Eén klacht was wel ontvankelijk waarbij de Klachtencommissie de klacht ongegrond heeft verklaard en klager het advies heeft gegeven het geboden voorstel te accepteren en zowel Trudo als klager heeft geadviseerd aandacht te besteden aan onderlinge communicatie.

7.1.4 Sponsoring

Trudo heeft in 2021 geen activiteiten gesponsord.

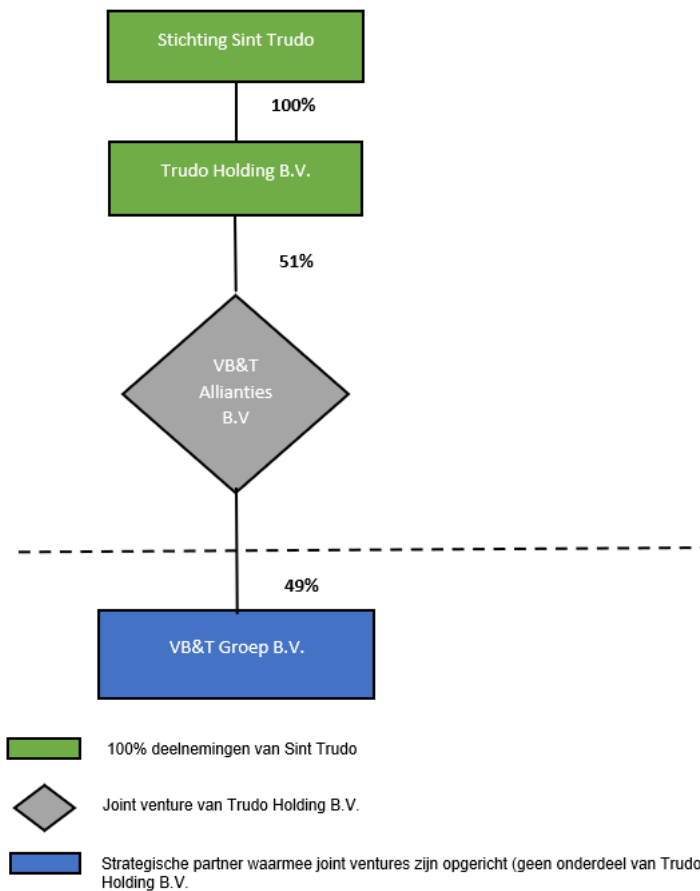
7.2 Verbindingen

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 dagelijkse leiding van Trudo Holding BV lag op 31 december 2021 bij de directeur-bestuurders van Stichting Trudo, ir. J.J.M. Goijaerts MM, E.J.P. Jansen MSc QC en drs. T.A.G. van Kroonenburg MMO. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Trudo.

7.2.1 Organisatiestructuur

Per 31 december 2021 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



7.2.2 Trudo Holding BV

Het boekjaar 2021 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 13,3 miljoen positief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2021
VB&T Allianties BV	608.560
Trudo Holding BV	13.261.113
Totaal resultaat deelneming	13.869.673

VB&T Allianties BV

De activiteiten van VB&T Allianties BV bestaan uit de makelaardij en het beheer van VvE's. De makelaardij richt zich op de verkoop 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 2021 een positief resultaat gerealiseerd van € € 1.203.813. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 608.560 (51%).

Trudo Holding BV

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

Trudo Holding BV heeft in 2021 een resultaat van € 13.869.673.

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	2021	2020
Resultaat	142 miljoen positief	17 miljoen positief
Bedrijfsopbrengsten	37 miljoen	35 miljoen
Eigen vermogen	831 miljoen	689 miljoen
Balanstotaal	1,7 miljard	1,5 miljard
Balanstotaal exclusief VoV	1,1 miljard	982 miljoen
Solvabiliteit	48 procent	46 procent
Solvabiliteit exclusief VoV	74 procent	70 procent
Loan to value	29 procent	32 procent
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	26 procent	28 procent
Interest Coverage Ratio	3,0	2,9
Aantal verhuureenheden	7.314 eenheden	7.072 eenheden
Aantal woningen VoV	3.833 eenheden	3.641 eenheden

7.3.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans –activa (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Goodwill	1.417	1.675
DAEB vastgoed in exploitatie	884.180	739.947
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	124.591	112.395
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	48.393	58.036
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	559	554
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	649.819	529.928
Voorraad teruggekochte woningen	458	13.957
Totaal vastgoed	1.709.416	1.456.493
Financiële vaste activa	20.749	18.454
Overige voorraden	2	698
Vorderingen	3.497	4.708
Liquide middelen	15.316	16.290
Totaal	1.748.980	1.496.643

Balans –passiva (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Vermogen	830.660	688.954
Voorzieningen	270	9.572
Langlopende schulden	276.764	262.231
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	621.999	514.733
Kortlopende schulden	19.289	21.153
Totaal	1.748.980	1.496.643

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. € 1.709 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	1.417
DAEB vastgoed in exploitatie	Sociale huurwoningen	Marktwaarde in verhuurde staat	Taxatiewaarde	884.180
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Bedrijfsruimtes, dure huur woningen	Marktwaarde in verhuurde staat	Taxatiewaarde	124.591
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Projecten in ontwikkeling	Historische kosten	Werkelijke kosten minus afwaardering	48.393
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	Vastgoed voor eigen gebruik	Historische kosten	Historische kosten minus afschrijvingen	559
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Reeds verkochte slimmer kopen woningen	Marktwaarde inclusief korting	Geïndexeerde verkoopprijs	649.819
Voorraad teruggekochte woningen	Teruggekochte slimmer kopen woningen	Terugkoopwaarde	Taxatiewaarde	458
Totaal				1.709.416

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.203 miljoen ultimo 2021 ten opzichte van € 1.009 miljoen in de balanswaardering (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie). Een surplus derhalve van ruim 16% en daarmee feitelijk ook circa € 194 miljoen stille reserve (alsmede 53% solvabiliteit i.p.v. 48%).

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 € 831 miljoen van Trudo bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele marktwaarde (in verhuurde staat). In de gevallen dat de actuele marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die mogelijk in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Deze ongerealiseerde winst zal echter nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Trudo. Immers, de markthuur ligt stelselmatig hoger dan de werkelijke huur.

In de actuele marktwaarde is het vastgoed volgens het Handboek Modelmatig Waarderen Woningcorporaties gewaardeerd. Hierbij 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-methodek 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 44% 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, BzK en de Raad voor de Jaarverslaggeving bepaald, staat het op dit moment echter niet toe om een individuele Trudo-benadering toe te staan; maatwerk is in de sociale huursector nog steeds een brug te ver. Het effect hiervan is dat Trudo wederom 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. Het is betreurenswaardig dat in de huidige tijd van grote woningtekorten Trudo onvoldoende wordt ondersteund in haar ambities voor de stad Eindhoven.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

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

Vermeldenswaardig is dat de VoV-voorraad (Slimmer Kopen®) van 3.833 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 2021 nominaal circa **167 miljoen** euro; gelet op de grote waardeinstijgingen van het vastgoed in de afgelopen jaren vertegenwoordigt deze nominale, stille vordering dan ook ruim 300 miljoen aan actuele waarde. Evenwel mag deze post vanwege verslaggevingsvoorschriften niet meegenomen worden in de bepaling van het eigen vermogen en daarmee niet meetellen als buffer voor nieuw aan te trekken financieringsmiddelen. Een coulance om bureaucratische regels op dit punt minder strak en strak te hanteren door de sectorinstituten zou Trudo erg toejuichen.

Indicatieve bestedingsruimte.

De minister heeft ook in 2021 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. 319 miljoen euro geïnvesteerd zal worden in nieuwbouw. Daarbij streeft Trudo naar een maximale inzet van de haar toevertrouwde middelen.

De indicatieve bestedingsruimte (IBW) voor Trudo bedraagt circa 47 miljoen euro 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.

	aantal huurwoningen	IBW (euro)	Gemiddelde IBW per woning
Trudo	4.974	46.979	9.445
Woonbedrijf	27.384	1.276.412	46.612
Wooninc.	7.105	157.091	22.110
Thuis	3.422	82.206	25.192

Vreemd vermogen

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Trudo bedroeg € 296 miljoen. € 288 miljoen hiervan betreft leningen, waarvan € 278 miljoen bij het WSW geborgde leningen en een ongeborgde lening van € 10 miljoen. De gemiddelde rente bedraagt 1,48%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is € 39.330.

Voorzieningen

De volgende post aan de creditkant is de post 'Voorzieningen' van € 0,27 miljoen. Dit bedrag is gereserveerd voor o.a. 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 2021 € 622 miljoen.

Hier is een toelichting op zijn plaats, aangezien de term 'terugkoopverplichting' verwarring schept. Trudo heeft met Slimmer Kopen® juridisch nooit een terugkoopverplichting. De koper heeft wel een aanbiedingsplicht en Trudo daarmee een voorkeursrecht om terug te kopen. Als we een Slimmer Kopen woning niet terugkopen heeft dat geen invloed op de waarde aan de debetzijde van de balans, daar in dat bedrag de verstrekte korting niet is meegenomen. De richtlijnen voor externe verslaggeving verplichten ons echter om Slimmer Kopen® op deze manier op de balans op te nemen. Zou deze post achterwege mogen blijven, 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

bedragen x € 1.000	2021	2020
Resultaat kernactiviteiten	7.282	9.531
Resultaat verkoop	5.439	7.981
Waardemutatie DAEB vastgoed	103.718	36.325
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	11.386	-1.843
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	23.787	7.922
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-11.387	-51.471
Resultaat deelnemingen en belastingen	2.218	8.496
Resultaat	142.433	16.941

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 7,3 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 40 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 28 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 4,7 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 daling van dit resultaat in 2021 ten opzichte van het voorgaande jaar is o.a. het gevolg van het eenmalige verlies wat veroorzaakt wordt door het agio op de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente.

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 verkopen via de winst- en verliesrekening, maar van Slimmer Kopen® alleen de kosten¹⁴. 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 2021 met maar liefst 684 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op € 5,4 miljoen uitkwam.

In 2021 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 19,2 miljoen verantwoord. De boekwaarde van deze woningen was € 12,3 miljoen. Daarnaast worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 1,5 miljoen). De verkoopkosten bestaan uit onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij alsmede toegerekende organisatiekosten. Echter, deze kosten omvatten dus ook de Slimmer Kopen® woningen, zoals hiervoor is aangegeven.

4 x waardemutatie

In 2021 is het vastgoed van Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2020 van het DAEB vastgoed, niet DAEB vastgoed, Slimmer Kopen® en projecten in ontwikkeling worden meegenomen in de bepaling van het resultaat.

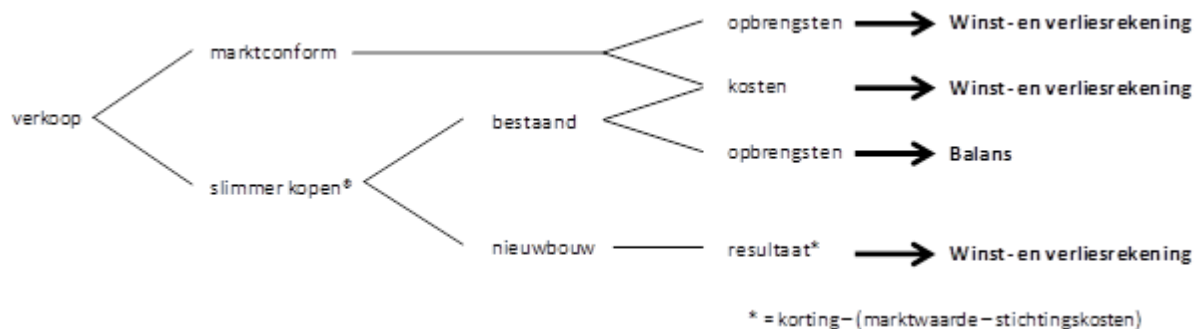
Waardemutatie DAEB vastgoed

De eerste waardemutatie is de verandering van de waarde van het 'DAEB vastgoed'. De marktwaarde van het DAEB vastgoed is € 103,7 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 € 11,3 miljoen hoger dan een jaar

¹⁴ 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.



geleden. De reden hiervan is dat het BOG vastgoed in 2021 hoger is getaxeerd door de externe taxateur.

Waardemutatie Slimmer Kopen® (verkoop onder voorwaarden)

Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de verkoopprijs minus de verstrekte korting opgenomen en jaarlijks geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant. Aan de creditzijde wordt de 'terugkoopverplichting' opgenomen. Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd. De mutatie in de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit gecorrigeerd met de waardemutatie van de 'terugkoopverplichting' levert over 2021 een saldo op van ca. € 13,7 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 resulteert in een aanvullend resultaat van ca. € 10,1 miljoen positief.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2021 € 11,4 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 € 1,5 miljoen voor in totaal 47 woningen;
- De investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2021 bedraagt deze post ca. € 6,3 miljoen;
- Tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2021 ca. € 3,6 miljoen lager dan in voorgaande jaren was ingeschat.

Belastinglatenties

In het boekjaar 2021 heeft Trudo een belastinglatentie gevormd van in totaal circa € 21 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. Tevens is er in het boekjaar 2021 een belastinglatentie gevormd als gevolg van de leningruil Vestia. Het vormen van deze latenties op de balans in het boekjaar 2021 is het gevolg van het herijken van de fiscale meerjarenstrategie gedurende het jaar 2021.

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 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 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.

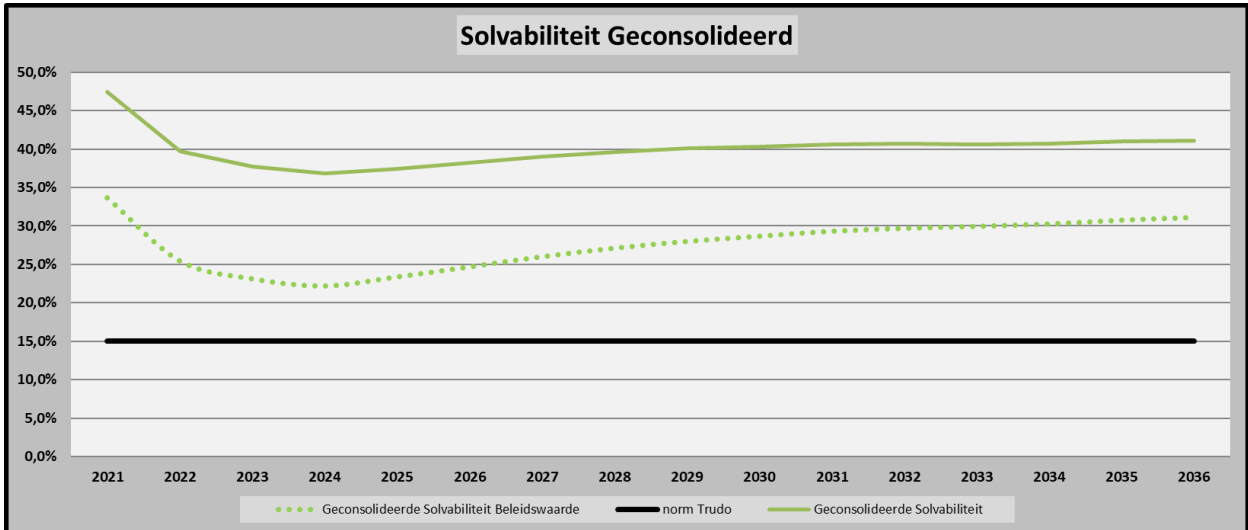
Investeringsvoorstellen worden getoetst aan bovenstaande normen. Het verloop van de kasstromen wordt gevolgd en kwartaalgewijs worden (meerjaren)prognoses geactualiseerd, zodat we tijdig kunnen bijsturen als de financiële continuïteit op langere termijn in gevaar dreigt te komen. Mogelijkheden om bij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

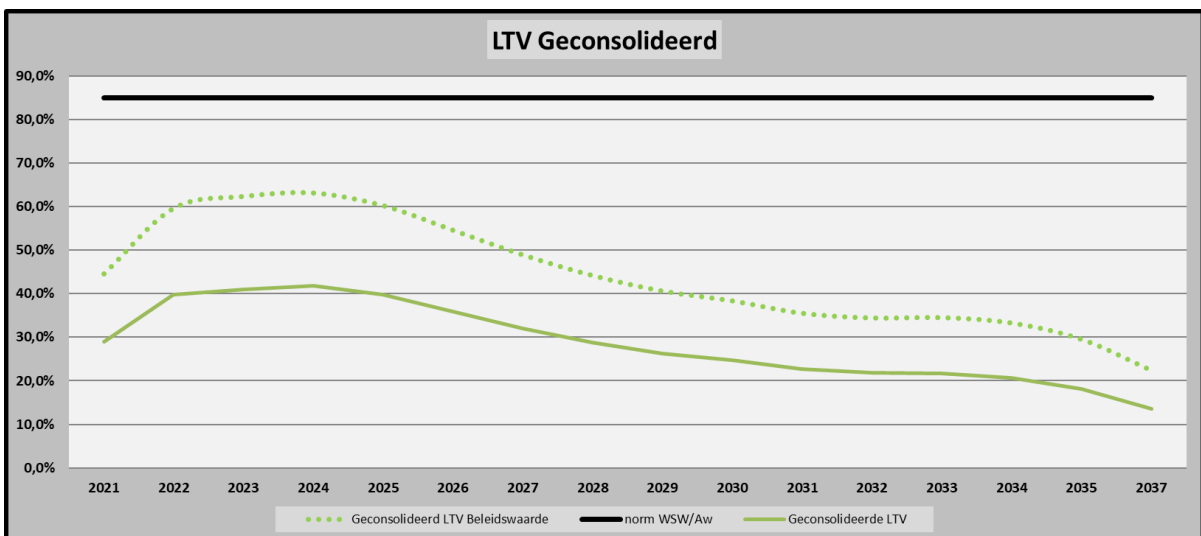
De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en totale vermogen. De norm die vanuit de sector in de beleidswaardemethodiek vanaf 2020 wordt gehanteerd bedraagt minimaal 15%. Ultimo 2021 bedraagt de solvabiliteit ruim 47% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2036, na een lichte daling in de jaren tot 2022, op ongeveer 41% zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2021.



Loan to value

Dit kengetal geeft weer welk deel van vastgoedwaarde met extern vreemd vermogen is gefinancierd. Ultimo 2021 komt de LTV uit op circa 29%.

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 2021 circa 26%.



Liquiditeit

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

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

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

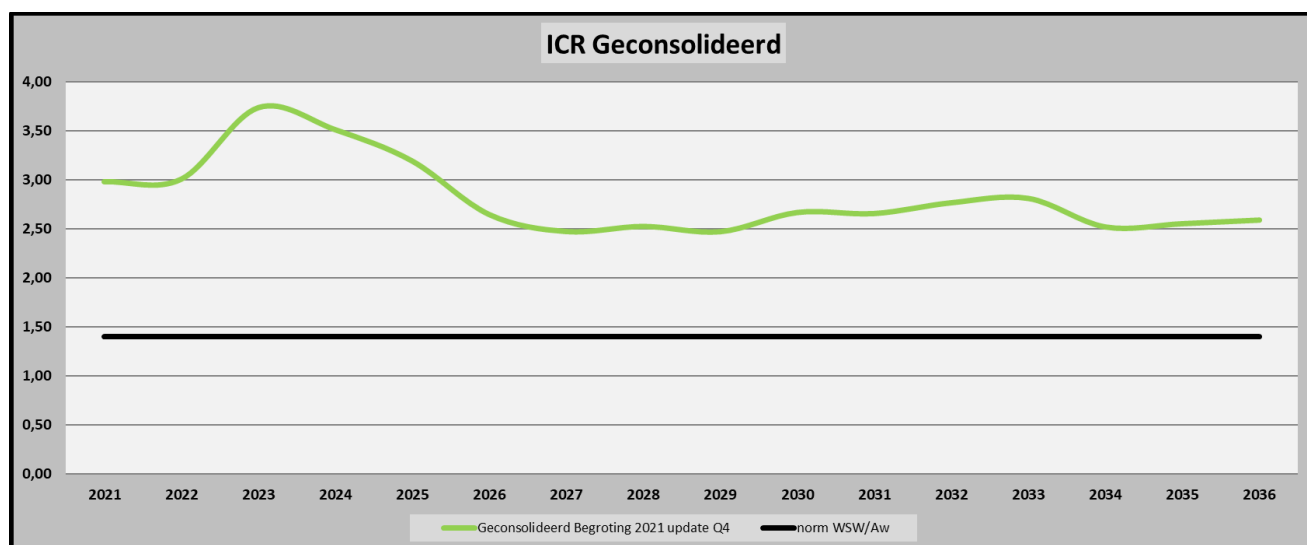
Derivaten

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

Treasurybeleid

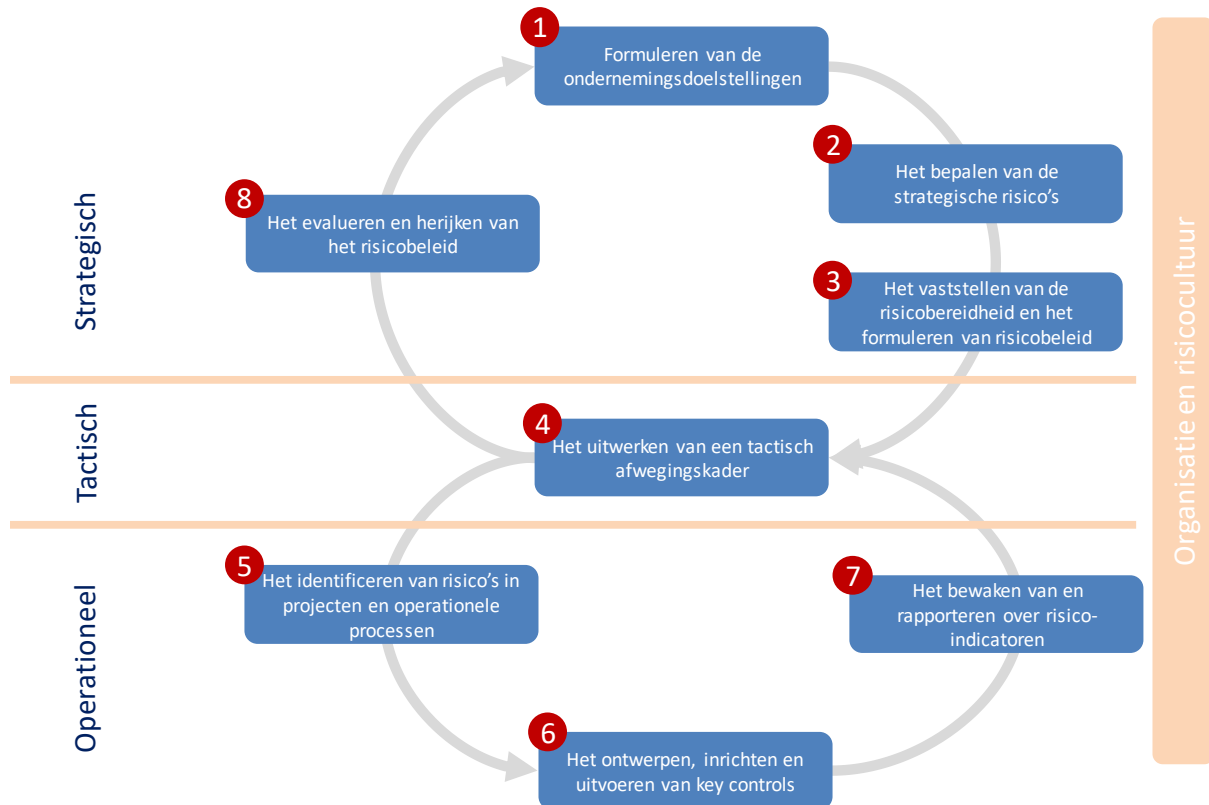
De treasuryactiviteiten van Trudo omvatten cashmanagement, financieringsbeleid, beleggingsbeleid en rentemanagement. Het treasurystatuut geeft een kader met uitgangspunten en doelstellingen waaraan de treasuryactiviteiten dienen te voldoen. Binnen dat kader wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld, 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 beleids8baan, 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 risicomanagement 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

- Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt
- Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstrengeling bij aanbestedingen

Eind 2021 zijn de belangrijkste strategische risico's opnieuw door het bestuur in samenspraak met de RvC beoordeeld en geselecteerd.

Dit betreft:

1. Afwijkend businessmodel kwetsbaar voor wijziging wet en regelgeving
2. Houdbaarheid Slimmer Kopen® business model onder druk door stijgende marktwaarde
3. Bereikbaarheid Slimmer Kopen® voor doelgroepen onder druk door stijgende marktwaarde.
4. Schaarste van mensen en materiaal in de bouw, met niet alleen hogere bouw- en onderhoudskosten tot gevolg, maar ook het niet meer haalbaar zijn/worden van planningen.
5. Stijging van grondprijzen
6. In sector beschikbare software sluit onvoldoende aan op ons businessmodel
7. Beperkingen vanuit wet- en regelgeving in wat wel en niet mag
8. Druk vanuit de overheid (met name gemeente) om nog meer te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.
9. Onderpresteren van collega-corporaties in Eindhoven
10. Technisch gebrek in ons vastgoed (bijv. instorten van balkons, warmteproblemen)
11. Beperking investeringscapaciteit vanwege beoordelingskader Aw/WSW
12. Toenemende lastendruk overheid
13. Niet realiseren van begrootte verkoopaantallen en -opbrengsten (door bijvoorbeeld teruglopen mutatiegraad en/of toename van het aantal te huisvesten statushouders)
14. Restrictiever huurprijsbeleid vanuit de overheid (huurbevrozing, huurverlaging)
15. Betaalbaarheidsproblemen bewoners (als gevolg van stijgende energieprijzen)

Over bovenstaande strategische risico's zal in 2022 per kwartaal 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.

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 2021 het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut geactualiseerd en vastgesteld.

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

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

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

Bij Trudo gebruiken we in dit verband vier instrumenten:

1. **Risico inventarisatie investeringsprogramma**
1 x per kwartaal, verantwoordelijkheid: team Slimmer Investeren. 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 2021 hebben interne audits plaatsgevonden met betrekking tot: investeringsactiviteiten, toewijzingsproces, omzetbelastingaangifte, onderhoudsbegroting, incasso en WKR.

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 2022 zal de beschreven aanpak van het risicomangement breder in de organisatie worden gedeeld en zullen de onderwerpen fraude en integriteit een prominentere rol krijgen binnen het risicomangement.

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 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. 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 € 155 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.008 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 18,2%.

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 huurbevrozing in 2021 heeft een drukkend effect op de ontwikkeling van de marktwaarde. Dit effect is groter dan alleen het niet realiseren van de huurverhoging in 2021, maar werkt door in de jaren erna.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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. 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%. Trudo heeft na ampel overleg in de afgelopen jaren weten te bereiken dat Aw en WSW op basis van hun uitgebreide en intensieve risicobeoordeling begin 2021 een verruiming van de solvabiliteitsnorm voor onbepaalde tijd hebben toegekend van 10% voor Trudo Holding BV. In plaats van 40% mag de solvabiliteit in deze entiteit vanaf 2021 op minimaal 30% uitkomen.

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

Overeenkomstig de regelgeving dient de ontwikkeling van de beleidswaarde te worden toegelicht:

	2021	2020	verschil
Marktwaarde	1.008.771	852.342	156.429
Afslag beschikbaarheid	-28.979	-807	-28.172
Afslag betaalbaarheid	-255.866	-249.213	-6.653
Afslag kwaliteit	18.468	-27.098	45.566
Afslag beheer	-96.811	-47.779	-49.032
<i>Subtotaal</i>	<i>-363.188</i>	<i>-324.897</i>	<i>-38.291</i>
Beleidswaarde	645.583	527.445	118.138

De totale beleidswaarde is met ruim € 118 miljoen gestegen tot een bedrag van € 645,5 miljoen ultimo 2021. 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 afslagen van de beleidswaarde ten opzichte van de marktwaarde. De berekende afslag is met € 38 miljoen gestegen tot ruim € 363 miljoen per ultimo 2021.

Door de leegwaardeontwikkeling in de marktwaarde is de afslag 'beschikbaarheid' gestegen. Wanneer er in de marktwaarde hogere leegwaarden ingerekend worden, en deze bij de beleidswaarde worden gecorrigeerd naar "doorexploiteren", levert dit een grotere afslag op.

Daarnaast heeft er een aanpassing plaatsgevonden van de afslagen kwaliteit en beheer. Dit wordt veroorzaakt door het inrekenen van de actuele onderhouds – en beheerlastennorm.

	2021	2020
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	84%	81%
Onderhoudsnorm	€ 1.350	€ 1.702
Beheerlastennorm	€ 1.346	€ 1.096
Discontovoet	5,85%	6,10%

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,

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 363 miljoen euro. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 44% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde.

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 2021 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 2021 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 2020 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het jaarlijkse gesprek van de Raad van Commissarissen met de OR heeft in 2021 niet plaatsgevonden in verband met wijzigingen binnen de OR en de coronamaatregelen.

In 2020 zijn de integriteitscode en Klokkenuidersregeling geactualiseerd en gepubliceerd op de website. Het bestuur heeft toegezien op de naleving van de integriteitscode. Over 2021 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers van Trudo. In 2021 is geen gebruik gemaakt van de Klokkenuidersregeling.

Er vonden in 2021 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 2021 zijn twee strategische plannen ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Dit betreft de Nota Vastgoed en de Nota Opdrachtgeverschap. Zie de tabel in paragraaf 8.3.4 voor een totaaloverzicht van de in 2021 door de Raad van Commissarissen behandelde onderwerpen.

In dit jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele 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 2021 tijdens de vergadering van 22 juni.

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

In 2021 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 2021 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 2021 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.

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf commissarissen. Het rooster van aftreden van commissarissen is onderdeel van paragraaf 8.3.1 en staat op de website van Trudo.

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 15 september en 8 december heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Deze zelfevaluatie werd begeleid door een externe adviseur. Onderwerpen die besproken zijn, betreffen het eigen functioneren van de Raad van Commissarissen en dat van de individuele leden van de RvC, interactie tussen bestuur en RvC, invulling werkgeversrol en onderlinge feedback, omgang met stakeholders en omgang met onderlinge verschillen.

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 2021 geen sprake van 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 2021 besproken onderwerpen. Het bestuur ondersteunt het Klantenplatform bij verdere professionalisering.

Onderwerpen op complex- of buurniveau 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 belanghebbenden actief bij het vormgeven van beleid en de te halen maatschappelijke prestaties. Een voorbeeld is de herijking van de visie voor de Driehoek Strijp-S in 2020, waarvoor diverse bijeenkomsten met stakeholders werden georganiseerd.

In 2021 heeft de RvC in overleg met het bestuur de rol van de RvC is het stakeholdersmanagement vastgesteld. Daarin is afgesproken hoe en in welke frequentie de RvC periodiek in gesprek gaat met of op een andere wijze betrokken blijft bij stakeholders als de Ondernemingsraad, het Klantenplatform, de gemeente, 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 die geleid heeft tot een actualisering in datzelfde jaar van het investeringsstatuut, aanbestedingsbeleid en verbindingenstatuut

In 2021 (boekjaar 2020) is de accountantscontrole voor de derde maal uitgevoerd door PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. In de vergadering van de Raad van Commissarissen 22 juni 2021 zijn de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag in aanwezigheid van de onafhankelijke accountant besproken. In de onafhankelijke Auditcommissie gaf de onafhankelijke accountant drie maal acte de présence. Eenmaal 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 2021 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 2021

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

Opleiding

De heer Goijaerts heeft in 2021 36 PE-punten behaald (0 in 2020, 44,5 in 2019 en 64 in 2018). Daarmee heeft hij het vereiste totaal van 108 (gemiddeld per jaar 36) over de laatste 3 jaar niet gehaald. Dit is het gevolg van het feit dat de heer Goijaerts de voorkeur geeft aan fysieke bijeenkomsten in plaats van de digitale (corona)bijeenkomsten. Een fysieke cursus die de heer Goijaerts eind 2021 zou volgen ging wegens te weinig deelnemers niet door.

Als naar de afgelopen 4 jaar wordt gekeken (de heer Goijaerts is in maart 2018 gestart als bestuurder) wordt het gevraagde jaarlijkse gemiddelde van 36 PE punten wel gehaald. Voor 2022 is reeds ingeschreven voor cursussen die 39 PE punten opleveren.

De heer Jansen heeft in 2021 21 PE-punten behaald (54 in 2020 en 69 in 2019). De heer van Kroonenburg heeft in 2021 21 PE-punten behaald (48 in 2020 en 54 in 2019).

8.2.2 Taken, bevoegdheden en werkwijze

Taken en bevoegdheden

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

1. Behoudens beperkingen volgens de statuten is het bestuur belast met het besturen van de stichting. 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 c.q. besproken in het tweewekelijkse Strategisch Vastgoedoverleg (SVO) (met betrekking tot het vastgoedbeleid), het wekelijkse Strategisch Projectenoverleg (SPO) (met betrekking tot projecten in ontwikkeling of uitvoering). Vraagstukken met betrekking tot financiën en Governance worden besproken in het tweewekelijkse 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 gearchiveerd.

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 WNT is van toepassing op Stichting Sint Trudo. Het voor Stichting Sint Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

Bezoldiging bestuurders

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Trudo in 2021.

	J.J.M Goijaerts	E.J.P. Jansen	T.A.G van Kroonenburg
Aanvang functievervulling in 2021	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021
Einde functievervulling in 2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 152.845	€ 152.000	€ 151.856
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.251	€ 18.251	€ 18.251
Totaal	€ 171.096	€ 170.251	€ 170.107

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 2021 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

Naam:	Ir. Johan Dunnewijk
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2021):	69
Functie binnen de RvC:	voorzitter RvC, lid Auditcommissie, lid Remuneratiecommissie en lid Agendacommissie.
Beroep:	Voormalig directeur-bestuurder woningcorporatie WonenBreborg
Nevenfuncties:	Voorzitter bestuur Stichting Spoorpark Tilburg, vice-voorzitter Raad van toezicht Brabantzorg Oss, lid bestuur PvdA-afdeling Regio Eindhoven, vice voorzitter raad van toezicht Stichting Severinus Veldhoven, Lid bestuur Stichting Borghoutspark Veldhoven.
Jaar van benoemen:	2015
Jaar van aftreden:	2023
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Nee
Specifieke deskundigheid:	Volkshuisvesting
Behaalde PE punten in 2021:	3 in 2021 (15 in 2020)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5 van de 5 vergaderingen

Naam:	Mr. Marie Louise Filippini MSc
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2021):	64
Functie binnen de RvC:	Lid RvC en voorzitter Remuneratiecommissie.
Beroep:	Zelfstandig ondernemer, adviseur bij Taco Mundo BV, raadsheer-plaatsvervanger in het gerechtshof in Den Bosch.
Nevenfuncties:	Bestuurslid Wijkraad-Bewonersvereniging Leefbare Binnenstad
Jaar van benoemen:	2018
Jaar van aftreden:	2022
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Juridisch
Behaalde PE punten in 2021:	5 in 2021 (Geen in 2020)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5 van de 5 vergaderingen

Naam:	Drs Sybrant Walsma
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2021):	65
Functie binnen de RvC:	Lid & Vice voorzitter RvC.
Beroep:	Zelfstandig ondernemer
Nevenfuncties:	Controller Stichting Vrienden van Effatha
Jaar van benoemen:	2020
Jaar van aftreden:	2024
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance, Finance & Control
Behaalde PE punten in 2021:	11 in 2021 (4 in 2020)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5 van de 5 vergaderingen

Naam:	Drs. Alfred Wiemer RA RC
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2021):	55
Functie binnen de RvC:	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie.
Beroep:	Zelfstandig interim professional bij Aw Interim Finance
Nevenfuncties:	Bestuurslid Stichting Bij Jan
Jaar van benoemen:	2020
Jaar van aftreden:	2024
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Finance & Control
Behaalde PE punten in 2021:	7 in 2021 (4 in 2020)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	5 van de 5 vergaderingen

Naam:	Drs. Yvonne Leenen mpm
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2021):	64
Functie binnen de RvC:	Lid RvC per 4 januari 2021
Beroep:	Bestuurder SILFO (Stichting Internationaal en Lokaal Funderend Onderwijs)
Nevenfuncties:	Vrijwilliger Van Abbe Museum Eindhoven
Jaar van benoemen:	2021
Jaar van aftreden:	2025
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance
Behaalde PE punten in 2021:	6 in 2022
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering	4 van de 5 vergaderingen

Wijzigingen in 2021

Mevrouw Leenen is per 4 januari 2021 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

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 Sint Trudo. De volledige statuten zijn te downloaden op www.trudo.nl.

De bevoegdheden van de Raad van Commissarissen moeten in samenhang worden gezien met de bevoegdheden van het bestuur, zoals beschreven op pagina 50.

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 2021 zijn er geen formele extra vergaderingen georganiseerd. Wel zijn er in 2021 een aantal themabijeenkomsten georganiseerd gericht op verdieping. Daarbij waren achtereenvolgens woonruimteverdeling, HRM, en Financiële sturing de onderwerpen. 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 50). 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 ter beschikking gesteld aan 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.

Zelfevaluatie

In twee bijeenkomsten op 15 september en 8 december 2021 heeft de Raad van Commissarissen uitvoering gegeven aan de vereisten vastgelegd in paragraaf 3.24 van de Governancecode woningcorporaties 2020. Deze houdt in dat het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC tenminste één keer per jaar wordt besproken. De voltallige Raad deed dat onder externe begeleiding.

Onderwerpen van gesprek tijdens deze bijeenkomsten waren:

- rollen en rolinvulling individuele leden
- teamvorming
- onderling vertrouwen
- omgaan met onderlinge verschillen
- interactie tussen bestuur en RvC
- omgang met stakeholders
- verhoudingen commissies en RvC
- invulling werkgeversrol
- invulling onderlinge feedback

Van de besprekingen is een verslag opgemaakt. De uitkomsten zijn waar mogelijk en gewenst in de vorm van (werk)afspraken vastgelegd opdat er uitvoering aan wordt gegeven.

Kerncommissies

Er waren in 2021 twee actieve kerncommissies: een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich in 2021 met name bezig gehouden met de externe evaluatie van de Raad van Commissarissen en er zijn functioneringsgesprekken gevoerd met de bestuurders. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2021 acht keer vergaderd.

Auditcommissie

Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverstopping, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De auditcommissie heeft in 2021 vijf keer vergaderd. De belangrijkste agendapunten waren het treasurystatuut, het treasuryjaarplan, de jaarrekening, de

accountantsrapportages en de begroting. In 2021 was er in de Auditcommissie ook nadrukkelijk aandacht voor het risicomanagement 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 één 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 ¹⁵ en periodiciteit ¹⁶	Externen ¹⁷
1. Portefeuillestrategie	2 (J4) 2019, 4 (J) 21 feb, 8 (J) 23 nov, 9 (K) 21 feb en 25 mei en 27 sep en 23 nov	A,B,C,D,E

Risicobeheersing en/of risicomanagement

De Nota Vastgoed is in februari 2021 in de Raad van Commissarissen behandeld. Daarin 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.

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

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

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

2. Vastgoedvoorraad

Tabel: Risico's vastgoedvoorraad

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ¹⁸ en periodiciteit ¹⁹	Externen ²⁰
2. Omvang van de portefeuille	4 (J) 21 feb	A,C,D,E
3. Leeftijd en kwaliteit van de portefeuille	4 (J) 21 feb	A,C,D,E
4. Geografische spreiding van de portefeuille	4 (J) 21 feb	A,C,D,E
5. Concentraties in type bezit	4 (J) 21 feb	A,C,D,E
6. Omvang transitieprogramma vastgoedvoorraad	5 2015, 4 (J) 21 feb	A,C,D,E,F
7. Inhoud transitieprogramma, doelstellingen en realisatie	5 2015, 4 (J) 21 feb, 7 (J) 22 jun, 8 (J) 23 nov, 9 (K) 21 feb en 25 mei en 27 sep en 23 nov, 11 (K) 20 mei en 22 sep en 22 nov	A,B,C,D,E,F
8. Beheersing transitierisico's - investeringen	4 (J) 21 feb	A,C,D,E
9. Beheersing transitierisico's - verkopen	9 (K) 21 feb en 25 mei en 27 sep en 23 nov, 11 (K) 25 mei en 27 sep en 23 nov	A,G
10. Huurstructuur en -strategie	1 (J4) 2019, 4 (J) 21 feb, 7 (J) 22 jun, 8 (J) 23 nov, 10 (J) 23 nov, 11 (K) 20 mei en 22 sep en 22 nov	A,B,C,D,E
11. Onderhoud	4 (J) 21 feb, 7 (J) 22 jun, 8 (J) 23 nov, 10 (J) 23 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) 21 feb	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 99% in centrumgemeente Eindhoven. We zien deze concentratie niet als risico aangezien Eindhoven het hart is van Brainport; een regio die het in 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 geprognosticeerd.

In het verleden scoorden de oude buurten van Eindhoven, waar Trudo veel bezit heeft, laag op het terrein van leefbaarheid. Dat de inspanningen op het terrein van leefbaarheid in die buurten hun vruchten afwerpt blijkt wel uit de meest recente scores in de leefbaarheidsbarometer. Zowel Kruidenbuurt, Woensel West als Lakerlopen scoren inmiddels een ruim voldoende en Bennekel een voldoende. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit de totaalscore op leefbaarheid betreft. Op meerdere onderliggende leefbaarheidsaspecten behoeven deze buurten zeker nog aandacht.

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

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

²⁰ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= 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.

Een van de redenen voor hogere scores op het terrein van leefbaarheid is feit dat we met Slimmer Kopen in die buurten voor menging hebben gezorgd. De cijfers laten zien dat zo'n 78% van de mensen die in de afgelopen jaren een Slimmer Kopen® woning kochten tot de doelgroep behoort, terwijl dat aandeel op 22% 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 3.833 Slimmer Kopen®-woningen waar Trudo bemoeienis mee heeft, bestaat het bezit van Trudo uit 5.089 huurwoningen, 41 eenheden maatschappelijk onroerend goed, 48 eenheden zorgvastgoed, 533 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed en 1.603 parkeereenheden.

Trudo heeft relatief lage huren. Het gemiddelde ligt op € 532. Trudo heeft vooral relatief veel goedkope en betaalbare woningen (97% onder de tweede aftoppingsgrens) en slechts heel weinig woningen in het bereikbare (2%), het middeldure en dure (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 zijn / worden vervangen.

Trudo is in vergelijking met vele andere corporaties behoorlijk op weg in haar verduurzamingsopgave. 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, 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 in 2016 naar gemiddeld energielabel B in 2021.

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.

Al zo'n 22% van onze woningvoorraad wordt aardgasvrij verwarmd. Toch resteert nog een grote opgave voor wat betreft de vervanging van de installaties om de overige 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. Het meest kansrijk achten we op dit moment de toepassing van hoog temperatuur warmtepompen. Het vervangen van alle gasinstallaties wordt een opgave met een lange termijn. Onderzocht wordt of versnellen van de uitvoering mogelijk is.

Trudo heeft op het terrein van nieuwbouw, onderhoud / verduurzaming en verkoop voldoende knoppen om aan te draaien om de kasstromen te beïnvloeden. Zo is bij nieuwbouw en verduurzaming het tempo een knop waaraan gedraaid kan worden. Maar ook de bouwkosten en bijkomende kosten bij nieuwbouw kunnen beïnvloed worden door gebruik te maken van standaardwoningen maar ook door kleiner te gaan bouwen. 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 2021 reeds 1.152 woningen zijn gerealiseerd. Voor de periode tot en met 2028 heeft Trudo harde plannen voor in totaal nog 1.610 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 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 geactualiseerd en als integraal onderdeel opgenomen in de financiële kwartaalrapportage. Daaruit blijkt dat voorgenomen vastgoedbeleid (inclusief investeringsprogramma) niet leidt tot onverantwoorde risico's.

Transitieprogramma – verkopen

De uitvoering van de verkoop met Slimmer Kopen® heeft Trudo al zo'n 20 jaar geleden neergelegd bij dochter Trudo VB&T. Het opdrachtgeverschap richting deze partij ligt bij team Strategie en Beleid van Trudo. Deze manier van werken is uiterst efficiënt (773 transacties met 9,5 fte in 2021 (inclusief hypotheekbemiddeling)), en leidt bovendien tot hoge bewonerstevredenheidscijfers. In 2021 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 (8,7). 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.

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

	2019			2020			2021		
	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%	Begroting	realisatie	%
Slimmer Kopen									
Eerste verkoop	107	100	93%	91	69	76%	129	156	121%
Wederverkoop	230	226	98%	222	229	103%	299	302	101%
Terugkoop	254	288	113%	271	301	111%	234	266	114%
Marktconforme verkoop	13	48	369%	44	38	86%	40 ²¹	49	123%

Het voornaamste risico dat we met betrekking tot verkoop zien is dat de bereikbaarheid van Slimmer Kopen® voor onze doelgroep in het geding komt vanwege de fors stijgende marktprijzen. We hebben de knop van het kortingspercentage om Slimmer Kopen bereikbaar te houden. Vooralsnog hebben we daarbij nog voldoende ruimte. De effecten van stijgende marktprijzen en kortingspercentages op liquiditeiten en ratio's worden gemonitord.

Een tweede 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 was de aanpassing van de regelgeving in de overdrachtsbelasting van vorig jaar waar geen rekening werd gehouden met Verkoop onder Voorwaarden. Inmiddels is dit overigens in de regelgeving aangepast en is terugkoop bij Verkoop onder Voorwaarden-producten vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Een derde 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.

²¹ Dit is exclusief de 33 woningen die verkocht zijn aan collega corporatie Woonbedrijf.

3. Financiële sturing en beheersing

Tabel: Financiële sturing en beheersing

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ²² en periodiciteit ²³	Externen ²⁴
14. Renterisico	14 (X) 21 feb, 15 (J) 21 feb	I
15. (Her)financieringsrisico en tegenpartijrisico	14 (X) 21 feb, 15 (J) 21 feb	I
16. Liquiditeitsrisico	14 (X) 21 feb, 15 (J) 21 feb	I
17. Risico's uit niet uit balans blijvende verplichtingen	12 (J) 22 jun	A,E

Risicobeheersing en/of risicomanagement

De omvang van het vreemd vermogen (kort en lang) binnen Trudo bedraagt € 295,5 miljoen. € 277,9 miljoen hiervan betreft bij het WSW geborgde leningen en een ongeborgde lening van € 9,7 miljoen. De gemiddelde rente bedraagt 1,48%. De gemiddelde schuld per verhuureenheid is circa € 39.330 (287,6 miljoen / 7.314 eenheden)

Trudo heeft geen derivaten of andere risicovolle constructies.

Tabel: gemiddelde gewogen rentekostenvoet

.Gemiddeld gewogen rentekostenvoet	2019	2020	2021
Trudo	2,30%	1,72%	1,48%

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

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

²⁴ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=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 ²⁵ en periodiciteit ²⁶	Externen ²⁷
18. Kwaliteit en stabiliteit bestuur en management	2 (J4) 2019, 17 (K) 22 feb en 25 mei, 22 jun, 27 sep en 23 nov	J
19. Governance, integriteit en countervailing powers	2 (J4) 2019, 18 (X) 2020, 19 (X) 2020, 20 (X), 21 (X) 2020	
20. Toezicht door Raad van Commissarissen	22 (X) 2016, 13 (J) 21 feb, 2 (J4) 2019, 17 (X), 23 (X) 16 jun, 25 (J) 15 sep en 8 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 minimaal driemaal aan de RvC voorgelegd:

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

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.

²⁵ **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.

²⁶ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

²⁷ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

5. Corporatie “In Control”

Tabel: Risico's i.r.t. “In Control”

Risico (zie bijlage 1 voor de definities van de risico's)	Onderlegger ²⁸ en periodiciteit ²⁹	Externen ³⁰
21. Risicomanagement in het algemeen	4 (J) 22 feb, 11 (K) 25 mei, 27 sep, 23 nov	A,C,D,E
22. Stabiliteit en voorspelbaarheid van financiële prestaties	10 (J) 23 nov, 11 (K) 25 mei, 27 sep, 23 nov, 12 (J) 22 jun	A, E
23. Financieringsstrategie en beheersing treasury risico's	14 (X) 21 feb, 15 (J) 21 feb	I
24. Beheersing risico's uit verbindingen, deelnemingen en samenwerkingsverbanden	13 (J) 21 feb	E

Risicobeheersing en/of risicomanagement

Risicomanagement in het algemeen

Trudo zit kort op de bal waar het gaat om het analyseren en managen van risico's. Zie pagina 45 voor een uitgebreide beschrijving van de systematiek van die Trudo daarbij hanteert.

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
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
2021	9.924.630	7.359.387

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 2021

In het onderstaande overzicht staan de documenten die in 2021 ter besluitvorming, informatie of bespreking aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd.

²⁸ **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.

²⁹ **Periodiciteit:** J4 =elke vier jaar, J=jaarlijks, K=elk kwartaal, X=niet op een vast moment.

³⁰ **Externen:** A= Klantenplatform, B=gemeente, C=Autoriteit Woningcorporaties, D=WSW, E= Onafhankelijke accountant, F=Externe Planeconoom, G=Trudo VB&T, H=diverse externe bronnen (als CBS, CPB, NVM, Kadaster etc), I=Zanders & Partners, J=EY, K=OR.

Tabel: Onderwerpen vergaderingen Raad van Commissarissen in 2021

Datum	Document / Onderwerp	Ter
21 februari	<p>Correspondentie Aw/WSW/BZK/Minister</p> <p>Conceptbrief Aw over Governance Inspectie</p> <p>Concept-Beoordelingsbrief Aw</p> <p>Brief BZK over overdrachtsbelasting</p> <p>Brief belastingdienst over overdrachtsbelasting</p> <p>Resultaat uitvoering jaarplan 2020</p> <p>Dashboard Coronacrisis</p> <p>Huurbeleid 2021</p> <p>Managementletter PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V.</p> <p>Nota Vastgoed 2021</p> <p>Reglement Financieel Beleid en Beheer</p> <p>Treasury statuut</p> <p>Treasury jaarplan 2021</p> <p>Opleidingsvergoeding RvC - leden</p> <p>Stakeholdersmanagement vanuit de RvC</p> <p>GGZE – Voorbereidingsbesluit</p> <p>Tivolikerk- Uitvoeringsbesluit</p> <p>Vestraat - Aangepast uitvoeringsbesluit</p> <p>Financiële eindafrekening Eikenburg</p> <p>Financiële eindafrekening Plan Celsius fase 1</p> <p>Financiële eindafrekening Quinten Matsyslaan</p> <p>Risicomangement – Strategische risico's</p>	<p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Bespreking</p>
25 mei	<p>Brief WSW Toekenning borgingsruimte in prognosejaren</p> <p>Instemming VNG strategisch programma WSW</p> <p>WSW implementatie strategische programma</p> <p>Voortgang jaarplan 2021 1^e kwartaal</p> <p>Financiële rapportage 1^e kwartaal</p> <p>Dashboard Coronacrisis</p> <p>Terugkoppeling verbindingsstatuut</p> <p>Brief intentieverklaring MMC</p> <p>Prestatieafspraken t.b.v. het jaar 2021</p> <p>Rapportage Woonruimteverdeling MRE</p> <p>Resultaten medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)</p> <p>RvC Governance Letter 2021</p> <p>Trudo in het nieuws</p> <p>Uitwerking Stakeholdersmanagement vanuit de RvC</p> <p>Ombouwen kamerpanden - uitvoeringsbesluit</p> <p>Tiny Houses GGZE - uitvoeringsbesluit</p> <p>Kop Edisonstraat – voorbereidingsbesluit</p> <p>Edisonlamp – voorbereidingsbesluit</p> <p>Rustenburgerstraat – voorbereidingsbesluit</p> <p>Vredeoord - Meer&Deel - toepassen Slimmer Kopen- uitvoeringsbesluit</p>	<p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p>
22 juni	<p>Aw-mail dd. 4 juni 2021</p> <p>Jaarverslag 2020 Klachtencommissie</p> <p>Evaluatie Pilot Vestraat</p> <p>Indicatieve Investeringsruimte Woningcorporaties (IBW)</p> <p>Brief voor informateur- actie stop de verhuurdersheffing</p> <p>Jaarstukken 2020 (in aanwezigheid van de accountant)</p> <p>Jaarverslag 2020 Stichting Sint Trudo</p> <p>Jaarverslag 2020 Trudo Holding BV</p> <p>Accountantsverslag PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V.</p> <p>Autorisatie factuur Buurtonderneming Woensel West</p> <p>Bod op de woonvisie van de gemeente Eindhoven 2022-2026</p> <p>Generaal Dibbetslaan - verkoopbesluit</p> <p>Twee parkeerlagen Veembegebouw - uitvoeringsbesluit</p> <p>Nota Opdrachtgeverschap</p> <p>Werkwijze en organisatie projecten</p>	<p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Besluitvorming</p> <p>Bespreking</p> <p>Bespreking</p>
27 september	<p>Aw-toezichtsbrief dd. 29 juni 2021</p> <p>WSW-brief beoordeling financiële positie en afgifte borgingsplafond 2021</p> <p>WSW-brief update implementatie strategische programma d.d. 26 juli 2021</p> <p>Q2 rapportage Voortgang jaarplan 2021</p>	<p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p> <p>Info</p>

Datum	Document / Onderwerp	Ter
	Financiële Q2-rapportage Zomerbericht van het bestuur Samenwerkingsovereenkomst met MMC Trudo in het nieuws Goedkeuring Implementatie strategisch programma WSW Bouwweld K - voorbereidingsbesluit Trudo's bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort	Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Bespreking
23 november	Q3 rapportage Voortgang jaarplan 2021 Financiële Q3-rapportage Visie F&C Planning RvC 2022 Trudo in het nieuws Jaarplan 2022 Q4 Begrotingsupdate – MJB 2022 ev T&T-jaarplan 2022 Strategische risico's 2022 VB-Locatie Dommelhoef Nieuw Bergen	Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming

8.3.5 Verantwoording bezoldiging

De WNT is van toepassing op Stichting Sint Trudo. Het voor Stichting Sint Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 26.500 voor de voorzitter en € 17.500 voor de leden (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

De onderstaande tabel toont de bezoldiging in 2021 van de leden van onze Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit:

Tabel: Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2021

Naam	Functie	Vergoeding
J.A. Dunnewijk	Voorzitter RvC, Lid Remuneratiecommissie	€ 20.250
M.L.A. Filippini	Lid RvC, voorzitter Remuneratiecommissie	€ 13.550
S. Walsma	Lid RvC, Lid agendacommissie	€ 13.550
A. Wiemer	Lid RvC, voorzitter auditcommissie	€ 13.550
Y.H.M.P. Leenen ³¹	Lid RVC	€ 4.195
		€ 60.095

Het totaal van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2021 € 60.095.

De WNT is van toepassing op Stichting Sint Trudo. Het voor Stichting Sint Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

³¹ De bezoldiging van mevrouw Leenen wijkt af van de overige leden, omdat zij op grond van haar introductie in 2021 vrijwillig heeft afgezien van vacatiegeld gedurende de eerste 9 maanden na haar aantreden. In 2022 zal zij op hetzelfde niveau worden bezoldigd als de overige leden.

III. Jaarrekening

9. Jaarrekening 2021

Stichting Sint Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

Kvk: 17024183

- 9.1 Geconsolideerde balans per 31 december over 2021
- 9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021
- 9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021
- 9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021
- 9.5 Enkelvoudige balans per 31 december over 2021
- 9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021
- 9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021
- 10 Overige gegevens

9.1 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

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

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
	in Euro's	in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Immateriële vaste activa	1.417	1.675
Totaal immateriële vaste activa	1.417	1.675
MATERIELE VASTE ACTIVA		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	559	554
Totaal materiële vaste activa	559	554
VASTGOEDBELEGGINGEN		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	884.180	739.947
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	124.591	112.395
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	649.819	529.928
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	48.393	58.036
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.706.983	1.440.306
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
7. Andere deelnemingen	0	247
8. Latente belastingvorderingen	20.749	18.207
Totaal financiële vaste activa	20.749	18.454
Totaal vaste activa	1.729.708	1.460.989
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
9. Voorraad teruggekochte woningen	458	13.957
10. Overige voorraden	2	698
Totaal voorraden	460	14.655
Vorderingen		
11. Huurdebiteuren	337	703
12. Overige debiteuren	846	865
13. Overlopende activa	2.315	3.141
Totaal vorderingen	3.498	4.709
14. Liquide middelen	15.316	16.290
Totaal vlottende activa	19.274	35.654
TOTAAL ACTIVA	1.748.982	1.496.643

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

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

PASSIVA	31-12-2021	31-12-2020
	in Euro's	in Euro's
GROEPSVERMOGEN		
15. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	830.422	688.619
16. Aandeel van derden in het groepsvermogen	238	335
Totaal groepsvermogen	830.660	688.954
VOORZIENINGEN		
17. Voorziening onrendabele investeringen	207	9.572
18. Overige voorzieningen	63	0
	270	9.572
LANGLOPENDE SCHULDEN		
19. Leningen kredietinstellingen	276.764	262.231
20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	621.999	514.733
Totaal langlopende schulden	898.763	776.964
KORTLOPENDE SCHULDEN		
21. Onderhanden projecten	37	0
22. Schulden aan kredietinstellingen	10.899	10.818
23. Schulden aan leveranciers	1.400	1.078
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.957	4.416
25. Overlopende passiva	3.996	4.841
Totaal kortlopende schulden	19.289	21.153
TOTAAL PASSIVA	1.748.982	1.496.643

9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

Sint Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2021 in euro's	2020 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	37.115	35.072
Opbrengsten servicecontracten	1.758	1.793
Lasten servicecontracten	-1.758	-1.793
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.451	-2.190
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.417	-9.173
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.655	-4.800
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.592	18.909
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.297	16.560
Toegerekende organisatiekosten	-1.511	-1.182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.347	-7.398
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.439	7.980
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.387	-51.471
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.104	34.482
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	23.787	7.922
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127.504	-9.067
Opbrengst overige activiteiten	1.363	1.340
Kosten overige activiteiten	-1.779	-1.680
Netto resultaat overige activiteiten	-416	-340
Overige organisatiekosten	-6.207	-3.176
Leefbaarheid	-907	-843
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	104	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.885	-5.019
Saldo financiële baten en lasten	-4.781	-5.018
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	140.224	8.445
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-595	-374
Belastingen	2.173	8.870
resultaat deelnemingen	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	141.802	16.941

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

Sint Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	36.869	35.381
Vergoedingen	1.529	1.952
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1.365	1.336
Ontvangen interest	0	1
Saldo ingaande kasstromen	39.763	38.670
Uitgaven:		
Erfpacht	482	473
Betalingen aan werknemers	3.930	4.132
Onderhoudsuitgaven	9.706	7.989
Overige Bedrijfsuitgaven	9.021	9.220
Betaalde interest	5.069	4.870
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	203	25
Verhuurdersheffing	378	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	914	796
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	29.703	27.505
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.060	11.165

	2021	2020
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	35.113	18.425
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	62.626	35.735
Verkoopontvangsten nieuwbouw	3.837	7.971
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1.456	-972
Totaal ingaande kasstroom MVA	100.120	61.159
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	72.349	76.744
Verbeteruitgaven	2.224	8.036
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	2.735	4.338
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	41.626	42.930
Sloopuitgaven		
Investerings overig	393	646
Totaal MVA uitgaande kasstroom	119.327	132.694
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.207	-71.535
FVA		
Ontvangsten verbindingen	247	186
Ontvangsten overig	0	486
Uitgaven verbindingen	-609	-706

Uitgaven overig	-2.772	-1.225
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-3.134	-1.259
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-22.341	-72.794

	2021	2020
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	22.127	50.000
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	10.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	10.533	526
Aflossing ongeborgde leningen	286	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.308	59.474

Mutatie liquide middelen	-974	-2.155
Liquide middelen per 1 januari	16.290	18.445
Liquide middelen per 31 december	15.316	16.290

9.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2021

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.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 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%

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"> - Vastgoed in exploitatie - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie - Voorziening onrendabele investeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en –lasten - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
<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"> - Schulden/leningen kredietinstellingen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
<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"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

9.4.1 Balanswaardering: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Goodwill

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

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 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 2021').

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. 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 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
woongelegenheden							
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW en zorg eenheid (extramuraal)	€ 815 - € 1.806	(2020: € 1.039 - € 1.928)
MGW	€ 661 - € 1.918	(2020: € 1.091 - € 1.747)
Studenteneenheid	€ 446	(2020: € 420 - € 1.120)

Beheerkosten per vhe:

EGW en zorg eenheid (extramuraal)	€ 467	(2020: € 457)
MGW	€ 459	(2020: € 450)
Studenteneenheid	€ 432	(2020: € 423)

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	(2020: 0,12%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2020: 0,08%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,49%	(2020: 0,5%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2020: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,8%	(2020: 8,9%)
Mutatiekans bij uitponen	7,8%	(2020: 8,9%)
Mutatieleegstand DAEB	0-3 maanden	(2020: 0-3 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	0-3 maanden	(2020: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,20%	(2020: 1,3%)
Disconteringsvoet:	6,01%	(2020: 6,22%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (2020 € 544 per) te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 8% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,00	(2020: € 5,80)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 7,30	(2020: € 7,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 10,45	(2020: € 9,70)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 12,20	(2020: € 11,80)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2020: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2020: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	(2020: 0,31%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2020: 0,12%)
Disconteringsvoet:	8,70%	(2020: 9,47%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,70	(2020: € 9,30)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 33,30	(2020: € 11,80)
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	(2020: 2,5%)
Belastingen, verzekeringen, OZB en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	(2020: 0,34%)
Disconteringsvoet:	6,50%	(2020: 9,71%)

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 2021 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: € 35 - € 225 / m2 / per jaar

TI: € 70 - € 225 / m2 / per jaar

Exit Yield

Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij 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: 4,50% - 11,50%

TI: 4,35% - 10,80%

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: 4,00% - 9,31%

TI: 4,00% - 9,65%

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. 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. Effectief leidend naar een streefhuur van 84% van de maximaal redelijke huur.
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: € 1.462
Trudo TI-Niet-DAEB: € 420
Trudo Holding (Niet-DAEB) € 824
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: € 1.328
Trudo TI-Niet-DAEB: € 1.646
Trudo Holding (Niet-DAEB) € 1.371

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 2021	Ultimo 2020
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	84%	81%
Onderhoudsnorm	€ 1.350	€ 1.702
Beheerlasten	€ 1.346	€ 1.096
Verhuurderheffing	€ 1.154	€ 1.078
Discontovoet	5,85%	6,10%

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.

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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverliezen 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 waardevermindervingsverliezen.

Liquide middelen

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

9.4.2 Balanswaardering: Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Aandeel derden

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

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

VOORZIENINGEN

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

Voorziening voor onrendabele investeringen

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

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

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

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

Jubilea

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

SCHULDEN

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

LEASING*Operational leasing*

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij 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.

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).

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 aangegane 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.

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)	31-12-2021	31-12-2020
Goodwill	0	2
Software	1.417	1.673
Totaal immateriële vaste activa	1.417	1.675

In 2016 heeft Sint Trudo het meerderheidsbelang verworven in VB&T Allianties BV door de aankoop van 1 aandeel. De goodwill werd 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
Stand per 31 december 2020			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.071	2.079
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-6	-398	-404
Boekwaarde 1 januari 2021	2	1.673	1.675
Mutaties 2021			
Investerings	0	185	185
Herrubriceringen	0	0	0
Subsidies			
Desinvesteringen			
Afschrijvingen	-2	-441	-443
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen			
Terugneming van waardeverminderingen			
Totaal mutaties 2021	-2	-256	-258
Stand per 31 december 2021			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.256	2.264
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-839	-847
Boekwaarde 31 december 2021	0	1.417	1.417

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	559	554
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	559	554

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
Stand per 31 december 2020					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	2.843	202	42	3.297
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-54	-2.608	-78	-3	-2.743
Boekwaarde 1 januari 2021	156	235	124	39	554
Mutaties 2021					
Investeringen		186			186
Herrubriceringen					
Subsidies					
Desinvesteringen			-19		
De-consolidatie DNC BV					
Afschrijvingen	-14	-118	-34	-3	-169
Afschrijvingen desinvesteringen			7		7
Waardeverminderingen					
Terugneming van waardeverminderingen					
Totaal mutaties 2021	-14	68	-46	-3	24
Stand per 31 december 2021					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	3.029	183	42	3.464
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-68	-2.726	-105	-6	-2.905
Boekwaarde 31 december 2021	142	303	78	36	559

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

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
2. DAEB vastgoed in exploitatie	884.180	739.947
3. niet DAEB vastgoed in exploitatie	124.591	112.395
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	649.819	529.928
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	48.393	58.036
Totaal vastgoedbeleggingen	1.706.983	1.440.306

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1-jan-21</i>		
Verkrijgingsprijzen	380.368	90.390
Cumulatieve herwaardering	389.246	35.428
Cumulatieve waardeverminderingen	-29.667	-13.423
Boekwaarde 1 januari 2021	739.947	112.395
<i>Mutaties</i>		
Investerings	92.714	3.565
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-6.161	-1.514
Herwaardering	71.144	9.038
Waardeverminderingen	-28.222	-909
Terugneming van waardeverminderingen	14.758	2.016
Herclassificaties	0	0
Totaal mutaties	144.233	12.196
<i>31-dec-21</i>		
Verkrijgingsprijzen	466.920	92.441
Cumulatieve herwaardering	460.390	44.466
Cumulatieve waardeverminderingen	-43.131	-12.316
Boekwaarde 31 december 2021	884.180	124.591

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.089 woningen en 1.603 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.203.605.299.

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 2020	739.947	112.395
Boekwaarde 1 januari 2021	739.947	112.395
Verschillen door wisselen van software	0	0
Desinvesteringen	-26.445	-2.527
Autonome ontwikkeling	18.339	5.319
Parameter wijzigingen	29.019	3.302
Methodische wijzigingen	41.573	2.562
Wijzigingen in bezitsgegevens	11.911	-1.263
Wijzigingen door taxatie	4.556	1.879
Investerings	65.280	2.924
Objecten verplaatst tussen complexen	0	0
Totaal mutaties	144.233	12.196
Boekwaarde per 31 december 2021	884.180	124.591

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

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Trudo een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Trudo geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

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

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x €1.000)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+1%	-97.220	-9,64%
	-1%	216.116	21,42%
Gemiddelde markthuur	+1%	528	0,05%
	-1%	-439	-0,04%
Mutatiegraad	+1%	32.737	3,25%
	-1%	-12.009	-1,19%
Leegwaarde	+1%	6.666	0,66%
	-1%	-6.591	-0,65%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 645.583.371 Van deze beleidswaarde heeft € 97.042.441 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2021	884.180	124.591
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-24.780	-4.199
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-253.027	-2.838
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	10.925	7.542
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-92.425	-4.386
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-359.307</i>	<i>-3.881</i>
Beleidswaarde per 31 december 2021	524.873	120.710

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (x €1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-69.065	-10,70%
Onderhoud	+ 100	-18.296	-2,83%
Streefhuur	+ 25	24.578	3,81%

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

Boekwaarden per 1 januari 2021	529.928
Mutaties 2021	
Investerings	78.754
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 37.206
Herwaardering	78.343
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	119.891
Boekwaarden per 31 december 2021	649.819

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.833 verhuureenheden opgenomen (2020: 3.641 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde 1 januari 2021	58.036
Mutaties	
Investerings	73.709
Desinvesteringen	-1.087
Waardeverminderingen	-22.496
Terugneming van waardeverminderingen	2.989
Overboeking naar Activa in exploitatie	-65.800
Overboeking van Activa in exploitatie	5.056
Overboeking naar onderhanden projecten	-2.014
Totaal mutaties	-9.643
Boekwaarde 31 december 2021	48.393

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
7. Andere Deelnemingen	0	247
8. Latente belastingvorderingen	20.749	18.207
Totaal financiële vaste activa	20.749	18.454

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

8. Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Belastinglatenties	20.749	18.207
Totaal belastinglatenties	20.749	18.207

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

(in duizenden euro's)	Totaal
Stand per 1 januari 2021	18.207
dotatie	2.542
Stand per 31 december 2021	20.749

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,10% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 22,6 miljoen.

	31-dec-21			31-dec-20		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	7.802	0	0	10.177	0	0
Materiële vaste activa in exploitatie	12.525	0	0	8.030	0	0
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0	-12.953	0	0	-1.932
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	422	0	0	0	0	0
	20.749	0	-12.953	18.207	0	-1.932

VLOTTENDE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
9. Voorraad teruggekochte woningen	458	13.957
10. Overige voorraden	2	698
Totaal vlottende activa	460	14.655

VORDERINGEN

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
11. Huurdebiteuren	337	703
12. Overige debiteuren	846	865
13. Overlopende activa	2.315	3.141
Totaal vorderingen	3.498	4.709

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)	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	862	1.136
af: voorziening wegens oninbaarheid	-525	-433
Totaal Huurdebiteuren	337	703

14. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Liquide middelen	15.316	16.290
Totaal Liquide middelen	15.316	16.290

De stand liquide middelen is € 15,3 miljoen ultimo 2021. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

9.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva

15. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

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

16. Aandeel derden in het groepsvermogen

	31-12-2021	31-12-2020
1 januari	335	141
Aandeel derden in winstdeling	595	374
Dividend	-692	-180
Overig	0	0
Totaal aandeel derden	238	335

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
17. Voorziening onrendabele investeringen	207	9.572
18. Overige voorzieningen (jubileum uitkering)	63	0
Totaal voorzieningen	270	9.572

17. Voorziening onrendabele investeringen

2021	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Geconsolideerd
Stand per 1 januari	8.558	1.014	9.572
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	1.298	259	1.557
Onttrekkingen	-9.821	-1.891	-11.712
Vrijval	0	790	790
Stand per 31 december	35	172	207

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)	31-12-2021	31-12-2020
19. Leningen kredietinstellingen	276.764	262.231
Totaal langlopende schulden	276.764	262.231

19. Leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	262.231	213.049
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	10.818	526
Saldo per 1 januari	273.049	213.575
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: nieuwe leningen	22.127	60.000
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	3.305	0
- periodieke en contractuele aflossingen	-10.818	-526
- vrijval agio leningen	0	0
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	287.663	273.049
Herrubricering naar kortlopende schulden	-10.899	-10.818
Boekwaarde per 31 december	276.764	262.231

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2021	Aflossingsverplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
287.663	10.899	85.971	190.793

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 2021 minus de aflossingsverplichting 2021 bedraagt € 276.763.637 (€ 287.662.912 -/- € 10.899.275).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 342.876.516. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2021 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
32.306	22.314	8.421	22.929

De mutaties in 2021 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari(lang- en kortlopend)	273.049	273.049
Bij: nieuwe leningen	22.127	22.127
Bij: Agio Vestia lening	3.305	3.305
Af: aflossingen	10.818	10.818
Stand per 31 december(lang- en kortlopend)	287.663	287.663
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	10.899	10.899
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	276.764	276.764

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 277.948.627 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,48 procent. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2021	2020
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	287.663	273.049
Gemiddelde rente	1,47%	1,72%
Gemiddelde looptijd	13,44	14,36
Reële waarde	342.877	346.672
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	-0,413%	-0,312%
Gemiddelde looptijd	4,88	5,88
Reële waarde	2.005	2.007

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 0,198%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven. (bedragen x € 1.000)

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,200	4,040	15-2-2026	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,190	2,630	1-10-2022	2043
104	BNG	9.000.000	2,830	0,185	3,015	15-4-2024	2060
96	NWB	15.000.000	3,830	0,210	4,040	15-7-2026	2055

Agio op leningen

	2021
Gemiddelde looptijd	40
Reële waarde per 31 december	3.305

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

20. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
20. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	621.999	514.733
Totaal langlopende schulden	621.999	514.733

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<i>1-jan-21</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	435.155
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	79.578
Schuld per 1 januari 2021	514.733
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	78.754
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-36.115
Herwaardering	64.627
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31-dec-21</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	477.794
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	144.205
Schuld per 31 december 2021	621.999

KORTLOPENDE SCHULDEN

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
21. Onderhanden projecten	37	0
22. Schulden aan kredietinstellingen	10.899	10.818
23. Schulden aan leveranciers	1.400	1.078
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.957	4.416
25. Overlopende passiva	3.996	4.841
Totaal kortlopende schulden	19.289	21.153

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, vorderingen en liquide middelen. De vorderingen van Sint Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 337.399 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 € 15.315.509 en zijn ondergebracht bij Rabobank Nederland en de Bank Nederlandse Gemeenten.

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.

Prijrisico's

Sint Trudo heeft geen beleggingen en loopt derhalve geen prijrisico'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 marktrente van een soortgelijke lening. De waarde wordt berekend door alle toekomstige kasstromen uit rente en aflossing contant te maken tegen een disconteringsvoet. De disconteringsvoet is per lening gebaseerd op de zero-coupon curve, vermeerderd met een opslag van nul procent, die voor een soortgelijke lening in de markt wordt gehanteerd. De reële waarde van de leningen ultimo 2021 is berekend op € 342.876.516 (2020: € 346.672.389).

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. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Sint Trudo opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 116.214) en het gecommiteerde obligo 0%.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 7,1 miljoen per 31 december 2021 (€ 10,7 miljoen per 31 december 2020). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Sint Trudo het bedrag binnen 10 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 de gecommiteerde variabele lening aan te spreken.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw/herontwikkeling

Van de aangegane verplichtingen bij Sint Trudo heeft € 50 miljoen betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 1,7 miljoen op onderhoud en € 9,7 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 € 21.481 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 2021 € 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 belastingschulden van de gehele fiscale eenheid.

Uit hoofde van de fiscale eenheid voor de VPB is geen acute belastingpositie opgenomen daar er sprake is van fiscaal compensabele verliezen. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa € 31,1 miljoen ultimo 2021.

9.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2021	2020
Te ontvangen huren	38.235	36.111
AF:		
a. wegens leegstand	-880	-713
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-240	-326
Totaal huuropbrengsten	37.115	35.072

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (juli 2020 1,4%)

Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2021	2020
Leveringen en diensten	1.896	1.893
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-138	-100
Totaal vergoedingen	1.758	1.793

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)	2021	2020
Lasten servicecontracten Stichting Trudo	1.758	1.793
Totaal lasten servicecontracten	1.758	1.793

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)	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	-1.219	-1.219
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.049	-825
Toegerekende afschrijvingen	-183	-146
Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten	-2.451	-2.190

Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2021	2020
Klachtenonderhoud	2.450	2.521
Mutatieonderhoud	718	1.045
Planmatig onderhoud	6.249	5.607
Totaal lasten onderhoud	9.417	9.173

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)	2021	2020
Erfpacht	-482	-473
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-2.648	-2.469
Verhuurderheffing	-585	-29
Verzekeringen	-270	-273
Overige lasten	-1.670	-1.556
Totaal overige directe exploitatie lasten woningen	-5.655	-4.800

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2021	2020
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.297	16.560
Toegerekende organisatiekosten	-1.511	-1.182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.347	-7.398
Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.439	7.980

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2021	2020
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.593	-45.183
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-7.794	-6.288
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.387	-51.471

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2021	2020
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	103.718	36.325
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	11.386	-1.843
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	115.104	34.482

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde

(in duizenden euro's)	2021	2020
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.715	5.016
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	10.072	2.906
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	23.787	7.922

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**Opbrengst overige activiteiten**

(in duizenden euro's)	2021	2020
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	740	741
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	623	599
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.363	1.340

Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2021	2020
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.779	-1.680
Totaal kosten overige activiteiten	-1.779	-1.680

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(in duizenden euro's)	2021	2020
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-891	-896
Kosten uit hoofde van treasury	-86	-83
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-58	-49
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-540	-544
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-59	-189
Kosten uit hoofde van IT	-499	-537
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-769	-878
Agio Vestia lening	-3.305	0
Totaal organisatiekosten	-6.207	-3.176

LEEFBAARHEID

(in duizenden euro's)	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-848	-765
Overige leefbaarheidsuitgaven	-59	-78
Totaal opbrengsten overige activiteiten	-907	-843

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

(in duizenden euro's)	2021	2020
Rente bank, deposito's en rekening-courant	0	0
Overige rentebaten	104	1
Totaal rentebaten	104	1

Rentelasten

(in duizenden euro's)	2021	2020
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-4.885	-5.019
Overige rentelasten	0	0
Totaal rentelasten	-4.885	-5.019

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

(in duizenden euro's)	2021	2020
Acute belastingen	-369	-230
Mutatie latente belastingen	2.542	9.100
Totaal	2.173	8.870

De acute belastinglast is als volgt bepaald. (in duizenden euro's)	2020	2019
<i>Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening</i>		139.856
Resultaat voor belastingen VB&T Allianties B.V. niet in fiscale eenheid	-1.204	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	1.544	
Fiscaal resultaat teruggekochte woningen	8.169	
Fiscaal geactiveerde productie eigen bedrijf	832	
Fiscale afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-3.817	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-127.504	
Fiscale afboekingen projecten	-36	
Fiscaal afwijkende onderhoudskosten	-74	
Fiscale correctie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	1.652	
Fiscaal te activeren rentelasten	700	
Fiscaal (dis)agio rentelasten i.v.m. VSO2	3	
Fiscaal niet aftrekbare kosten en lasten	8	
Fiscaal aanwending HIR	-7.274	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		-127.001
<i>Belastbaar bedrag</i>		12.855
<i>Verliesverrekening</i>		-12.855
VPB last deelneming VB&T Allianties B.V.		369
Verschuldigde winstbelasting		369

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt ultimo 2021 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 0,3% 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 fiscaal deels aftrekbare boeking van de agio op de leningruil Vestia.

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 2021 van € 12,9 miljoen kan hiermee worden verrekend.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Sint Trudo een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde mutatie belastinglatentie over 2021 en 2020 zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- De terugname van de bijzondere waardevermindering in de aangifte 2017;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herinvesteringsreserve;

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

Resultaat deelnemingen

(in duizenden euro's)	2021	2020
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-595	-374
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-595	-374

Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa

(in duizenden euro's)	2021	2020
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-108	-71
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	442	364
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	334	293

Lonen, salarissen, sociale lasten

(in duizenden euro's)	2021	2020
Lonen en salarissen	4.285	4.236
Sociale lasten	619	602
Pensioenlasten	485	637
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten	5.389	5.475

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2021 waren gemiddeld 70,73 werknemers in dienst (2020: 69,04). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 17,89 in 2020 (2020: 17,89). Daarnaast heeft Sint Trudo 4,15 fte (2020: 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 2021 118,8 procent en ligt daarmee onder het vereiste minimum van 126 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/premie-korting.

Onafhankelijke accountantskosten	2021	2020
Onderzoek van de jaarrekening	129	150
Andere controle opdrachten	27	20
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 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan

9.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

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

ACTIVA	31-12-2021 in Euro's	31-12-2020 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	1.417	1.673
Totaal materiële vaste activa	1.417	1.673
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	547	535
Totaal materiële vaste activa	547	535
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	884.180	739.947
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.558	23.600
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	538.693	433.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	36.607	54.770
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.485.038	1.252.136
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	110.245	96.375
Belastinglatenties	20.749	18.207
Totaal financiële vaste activa	130.994	114.582
Totaal vaste activa	1.617.996	1.368.926
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Voorraad teruggekochte woningen	458	9.510
Overige voorraden	2	698
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		
Totaal voorraden	460	10.208
Vorderingen		
Huurdebiteuren	158	245
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.121	1.135
Overige debiteuren	307	617
Overlopende activa	970	2.126
Totaal vorderingen	3.556	4.123
Liquide middelen	9.746	8.727
Totaal vlottende activa	13.762	23.059
TOTAAL ACTIVA	1.631.760	1.391.985

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

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

PASSIVA	31-12-2021 in Euro's	31-12-2020 in Euro's
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	221.052	276.844
Herwaarderingsreserve	467.568	394.834
Resultaat boekjaar	141.802	16.941
Totaal eigen vermogen	830.422	688.619
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	207	9.572
Overige voorzieningen	57	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	264	9.572
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	267.335	252.517
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	515.638	421.454
Totaal langlopende schulden	782.973	673.971
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	10.614	10.532
Schulden aan leveranciers	964	800
Schulden aan groepsmaatschappijen	45	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.226	4.168
Overlopende passiva	3.252	4.323
Totaal kortlopende schulden	18.101	19.825
TOTAAL PASSIVA	1.631.760	1.391.985

9.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

Sint Trudo (x € 1.000)

	2021 in euro's	2020 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	33.178	31.129
Opbrengsten servicecontracten	632	684
Lasten servicecontracten	-632	-684
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.413	-2.180
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.178	-8.178
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.796	-4.079
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.791	16.692
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.485	10.179
Toegerekende organisatiekosten	-3.307	-2.264
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.324	-2.612
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-146	5.303
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.175	-47.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.633	36.173
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	21.525	7.090
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.983	-3.737
Opbrengst overige activiteiten	21	4
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	21	4
Overige organisatiekosten	-5.745	-2.662
Leefbaarheid	-907	-843
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	104	188
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.712	-5.000
Saldo financiële baten en lasten	-4.608	-4.812
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	125.391	9.945
Belastingen	2.542	9.100
resultaat deelnemingen	13.870	-2.103
RESULTAAT NA BELASTINGEN	141.802	16.941

9.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2021

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 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)	31-12-2021	31-12-2020
DAEB vastgoed in exploitatie	884.180	739.947
niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.558	23.600
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	538.693	433.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	36.607	54.770
Totaal vastgoedbeleggingen	1.485.038	1.252.136

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
<i>1-jan-21</i>		
Verrijingsprijzen	380.368	24.079
Cumulatieve herwaardering	389.246	5.588
Cumulatieve waardemutatie	-29.667	-6.067
Boekwaarde 1 januari 2021	739.947	23.600
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	26.462	621
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringen	-6.161	-422
Herwaardering	115.213	1.590
Waardeverminderingen	-6.039	-199
Terugneming van waardeverminderingen	14.758	369
Herclassificaties	0	0
Totaal mutaties	144.233	1.958
<i>31-dec-21</i>		
Verrijingsprijzen	400.669	24.278
Cumulatieve herwaardering	504.459	7.177
Cumulatieve waardemutatie	-20.948	-5.897
Boekwaarde 31 december 2021	884.180	25.558

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 2020	739.947	23.600
Boekwaarde 1 januari 2021	739.947	23.600
Verschillen door wisselen van software	0	0
Desinvesteringen	-26.445	-605
Autonome ontwikkeling	18.339	0
Parameter wijzigingen	29.019	3.583
Methodische wijzigingen	41.572	405
Wijzigingen in bezitsgegevens	11.911	89
Wijzigingen door taxatie	4.556	-3.190
Classificatie	0	1.092
Investerings	65.281	584
Objecten verplaatst tussen complexen	0	0
Totaal mutaties	144.233	1.958
Boekwaarde per 31 december 2021	884.180	25.558

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (x €1.000)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+1%	-88.910	-9,77%
	-1%	201.619	22,16%
Gemiddelde markthuur	+1%	527	0,06%
	-1%	-438	-0,05%
Mutatiegraad	+1%	30.918	3,40%
	-1%	-10.992	-1,21%
Leegwaarde	+1%	6.268	0,69%
	-1%	-6.193	-0,68%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 548.731.229.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2021 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2021	884.180	25.558
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	--24.780	-1.095
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-253.027	-1.165
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	10.925	1.105
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-92.425	-545
<i>Totaal aanpassingen</i>	-359.307	-1.699
Beleidswaarde per 31 december 2021	524.873	23.858

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (x €1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-60.382	-11,00%
Onderhoud	+ 100	-17.521	-3,19%
Streefhuur	+ 25	23.324	4,25%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarden per 1 januari 2021	433.819
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	70.091
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 29.503
Herwaardering	64.286
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	104.874
Boekwaarden per 31 december 2021	538.693

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.363 verhuureenheden opgenomen (2020: 3.187 eenheden). Deze zijn allen verkocht met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het betreft verkopen vanuit het "Slimmer kopen" principe. Hier geldt een terugkooprecht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 0% en 50% van de marktwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Boekwaarde 1 januari 2021	54.770
<i>Mutaties</i>	
Investerings	59.052
Desinvesteringen	-1.087
Waardeverminderingen	-20.333
Terugneming van waardeverminderingen	2.791
Overboeking naar Activa in exploitatie	-63.645
Overboeking van Activa in exploitatie	5.056
Overboeking naar onderhanden projecten	0
Totaal mutaties	-18.163
Boekwaarde 31 december 2021	36.607

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Deelnemingen	110.245	96.375
Latente belastingvorderingen	20.749	18.207
Totaal financiële vaste activa	130.994	114.582

Deelnemingen

(in duizenden euro's)	2021	2020
Stand per 1 januari	96.375	98.478
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	13.870	-2.103
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	110.245	96.375

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2020
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i> Trudo Holding B.V., Eindhoven	100 %	13.870	-2.103

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Overige voorraden	2	698
Voorraad teruggekochte woningen	458	9.510
Totaal vlottende activa	460	10.208

Vorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	158	245
Overige debiteuren	307	617
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.121	1.135
Overlopende activa	970	2.126
Totaal vorderingen	3.556	4.123

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

Liquide middelen

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Vrij opneembare banktegoeden: - kasgelden	9.746	8.727
Totaal liquide middelen	9.746	8.727

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

9.7.2 Passiva

Eigen vermogen

(in duizenden euro's)	2021	2020
Overige reserve	221.052	276.844
Herwaarderingsreserve	467.568	394.834
Resultaat boekjaar	141.802	16.941
Totaal eigen vermogen	830.422	688.619

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	276.844	194.951
Resultaat voorgaand boekjaar	16.941	77.922
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	-72.733	3.971
Stand 31 december	221.052	276.844

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2021	2020
Stand 1 januari	394.834	398.805
Realisatie	-8.035	-41.687
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	80.769	37.716
Overige mutaties	0	0
Stand 31 december	467.568	394.834

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 468 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 394 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 € 363 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 2021 ten bedrage van 141.802.257 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
46. Voorziening onrendabele investeringen	207	9.572
47. Overige voorzieningen	57	0
Totaal voorzieningen	264	9.572

Voorziening onrendabele investeringen

2021	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Geconsolideerd
Stand per 1 januari	8.558	1.014	9.572
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	1.298	259	1.557
Onttrekkingen	-9.820	-1.892	-11.712
Vrijval	0	790	790
Stand per 31 december	36	171	207

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)	31-12-2021	31-12-2020
Leningen kredietinstellingen Stichting Trudo	267.335	252.517
Totaal langlopende schulden	267.335	252.517

Leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	252.517	213.049
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	10.532	526
Saldo per 1 januari	263.049	2213.575
Mutaties in het boekjaar		
- bij: nieuwe leningen	22.127	50.000
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	3.305	
- periodieke en contractuele aflossingen	-10.532	-526
Saldo lang vreemd vermogen	277.949	263.049
Herrubricering naar kortlopende schulden	-10.614	-10.533
Boekwaarde per 31 december	267.335	252.517

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2021	Aflossing- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
277.949	10.614	84.828	182.507

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 2021 minus de aflossingsverplichting 2021 bedraagt € 267.335.066 (€ 277.948.627 -/- € 10.613.561).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2021 € 332.492.095. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2021 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
32.021	22.028	8.136	22.643

De mutaties in 2021 van de Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	TI Schulden/ leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari(lang- en kortlopend)	263.049	263.049
Bij: nieuwe leningen	22.127	22.127
Bij: Agio leningen (Vestia)	3.305	3.305
Af: aflossingen	-10.532	-10.532
Stand per 31 december(lang- en kortlopend)	277.949	277.949
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	-10.614	-10.614
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	267.335	267.335

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 277.948.267 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,48 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2021	2020
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	277.949	263.049
Gemiddelde rente	1,48%	1,72%
Gemiddelde looptijd	13,49	14,36
Reële waarde	332.492	346.672
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	-0,413%	-0,312%
Gemiddelde looptijd	4,88	5,88
Reële waarde	2.005	2.007

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 0,198%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven. (Bedragen x € 1.000)

Leningnr.	Geldgever	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,200	4,040	15-2-2026	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,190	2,630	1-10-2022	2043
104	BNG	9.000.000	2,830	0,185	3,015	15-4-2024	2060
96	NWB	15.000.000	3,830	0,210	4,040	15-7-2026	2055

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	515.638	421.454
Totaal terugkoopverplichting	515.638	421.454

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<i>1-jan-21</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	357.567
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	63.887
Schuld per 1 januari 2021	421.454
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	70.091
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	-28.708
Herwaardering	52.801
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31-dec-21</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	398.950
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	116.688
Schuld per 31 december 2021	515.638

Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan kredietinstellingen	10.614	10.532
Schulden aan leveranciers	964	800
schulden aan groepsmaatschappijen	45	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.226	4.168
Overlopende passiva	3.252	4.323
Totaal kortlopende schulden	18.101	19.823

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

(in duizenden euro's)	2021	2020
Trudo Holding BV	13.870	-2.103
Totaal resultaat deelneming	13.870	-2.103

Overige informatie

Werknemers

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 48,69 fte
Per 31 december 2021 zijn hiertoe 56 personen in dienst bij Trudo (2020: 55).
Daarnaast heeft Trudo nog 4,15 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 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	1.417	1.673
Totaal materiële vaste activa	1.417	1.673
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	547	535
Totaal materiële vaste activa	547	535
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	884.180	739.947
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	536.944	432.665
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	35.959	54.125
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.457.083	1.226.737
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	124.973	109.275
Latente belastingvorderingen	20.749	18.207
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.791	15.791
Totaal financiële vaste activa	161.513	143.273
Totaal vaste activa	1.620.561	1.372.217
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	2	698
Vorraad teruggekochte woningen	458	9.510
	460	10.208
Vorderingen		
Huurdebiteuren	71	105
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.068	1.055
Overige debiteuren	301	601
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	964	2.047
Totaal vorderingen	4.404	3.808
Liquide middelen	4.486	3.769
Totaal vlottende activa	9.350	17.786
TOTAAL ACTIVA	1.629.911	1.390.004

PASSIVA	DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	228.229	282.432
Herwaarderingsreserve	460.391	389.246
Onverdeeld resultaat	141.802	16.941
Totaal eigen vermogen	830.422	688.619
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	35	8.557
Overige voorzieningen	57	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	92	8.557
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	267.335	252.517
Leningen groepsmaatschappijen	0	0
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	513.928	420.307
Totaal langlopende schulden	781.263	672.824
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	10.614	10.533
Schulden aan leveranciers	964	801
Schulden aan groepsmaatschappijen	250	227
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.226	4.168
Overlopende passiva	3.080	4.276
Totaal kortlopende schulden	18.134	20.005
TOTAAL PASSIVA	1.629.911	1.390.004

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

	DAEB 2021	DAEB 2020
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	31.773	29.431
Opbrengsten servicecontracten	511	545
Lasten servicecontracten	-511	-545
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.243	-2.001
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.635	-7.592
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.468	-3.935
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.427	15.903
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.485	10.010
Toegerekende organisatiekosten	-3.282	-2.245
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.324	-2.421
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-121	5.344
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.312	-44.731
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.718	36.325
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	21.638	7.264
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.044	-1.142
Opbrengst overige activiteiten	20	3
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	20	3
Overige organisatiekosten	-5.586	-2.502
Leefbaarheid	-907	-843
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	396	386
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.712	-4.999
Saldo financiële baten en lasten	-4.316	-4.614
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	123.561	12.150
Belastingen	2.542	9.100
resultaat deelnemingen	15.699	-4.309
RESULTAAT NA BELASTINGEN	141.802	16.941

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	31.810	29.782
Vergoedingen	502	708
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1	12
Ontvangen interest	292	386
Saldo ingaande kasstromen	32.605	30.888
Uitgaven:		
Erfpacht	482	473
Betalingen aan werknemers	2.426	2.742
Onderhoudsuitgaven	7.588	6.383
Overige Bedrijfsuitgaven	5.933	6.000
Betaalde interest	4.900	4.847
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	203	24
Verhuurdersheffing	378	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	914	793
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	22.824	21.262
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.781	9.626

	DAEB 2021	DAEB 2020
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	28.231	13.093
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	49.583	31.635
Verkoopontvangsten nieuwbouw	3.837	7.971
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-3.278	-2.236
Totaal ingaande kasstroom MVA	78.373	50.463
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	55.944	69.139
Verbeteruitgaven	2.031	7.995
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	1.019	4.338
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	35.556	34.570
Sloopuitgaven		
Investerings overig	393	646
Totaal MVA uitgaande kasstroom	94.943	116.688
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.570	-66.225
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	5.100
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-4.088	-490
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-4.088	4.610

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.658	-61.615
	DAEB	DAEB
	2021	2020
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	22.127	50.000
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	10.533	526
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.594	49.474
Mutatie liquide middelen	717	-2.515
Liquide middelen per 1 januari	3.769	6.284
Liquide middelen per 31 december	4.486	3.769

Enkelvoudige gescheiden balans niet DAEB (x € 1.000)

ACTIVA	niet DAEB 31-12-2021	niet DAEB 31-12-2020
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Goodwill	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal materiële vaste activa	0	0
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.558	23.600
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.749	1.153
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	648	645
Totaal Vastgoedbeleggingen	27.955	25.398
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	110.245	96.375
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Totaal financiële vaste activa	110.245	96.375
Totaal vaste activa	138.200	121.773
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	0	0
Voorraad teruggekochte woningen	0	0
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	86	140
Vorderingen op groepsmaatschappijen	328	307
Overige debiteuren	7	16
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	5	79
Totaal vorderingen	426	542
Liquide middelen	5.261	4.958
Totaal vlottende activa	5.687	5.500
TOTAAL ACTIVA	143.887	127.273

PASSIVA	niet DAEB 31-12-2021	niet DAEB 31-12-2020
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	102.097	107.995
Herwaarderingsreserve	7.177	5.588
Onverdeeld resultaat	15.699	-4.309
Totaal eigen vermogen	124.973	109.274
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	172	1.014
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	172	1.014
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	0	0
Leningen groepsmaatschappijen	15.790	15.791
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	1.710	1.148
Totaal langlopende schulden	17.500	16.939
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.070	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overlopende passiva	171	46
Totaal kortlopende schulden	1.242	46
TOTAAL PASSIVA	143.887	127.273

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

	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	1.405	1.698
Opbrengsten servicecontracten	121	139
Lasten servicecontracten	-121	-139
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-170	-178
Lasten onderhoudsactiviteiten	-543	-586
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-328	-144
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	364	790
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	169
Toegerekende organisatiekosten	-25	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-191
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-25	-41
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	137	-2.269
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.915	-152
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-113	-175
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.939	-2.596
Opbrengst overige activiteiten	1	1
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1	1
Overige organisatiekosten	-158	-160
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	188
Rentelasten en soortgelijke kosten	-292	-386
Saldo financiële baten en lasten	-292	-198
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.829	-2.204
Belastingen	0	0
resultaat deelnemingen	13.870	-2.103
RESULTAAT NA BELASTINGEN	15.699	-4.309

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB (x € 1.000)

	niet DAEB 2021	niet DAEB 2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	1.406	1553
Vergoedingen	118	177
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1	2
Ontvangen interest	0	188
Saldo ingaande kasstromen	1.525	1.920
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	140	152
Onderhoudsuitgaven	745	646
Overige Bedrijfsuitgaven	375	458
Betaalde interest	292	386
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	1
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	0	3
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	1.552	1.646
Kasstroom uit operationele activiteiten	-27	274
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	412	749
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	5	-4
Totaal ingaande kasstroom MVA	417	745
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	1.289	1154
Verbeteruitgaven	53	3
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven		
Investerings overig	0	0
Totaal MVA uitgaande kasstroom	1.342	1.157
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-925	-412
FVA		
Ontvangsten verbindingen	932	10.399
Ontvangsten overig	0	-11
Uitgaven verbindingen	0	-5.130
Uitgaven overig	323	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.255	5.258

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	330	4.846
	niet DAEB	niet DAEB
	2021	2020
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen		
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	303	5.120
Liquide middelen per 1 januari	4.958	-162
Liquide middelen per 31 december	5.261	4.958

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 2021 € 175.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2021 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2021	2020
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling	1-1-2021	1-1-2020
Einde functievervulling	31-12-2021	31-12-2020
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	152.000	144.836
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	18.251	23.164
<i>Sub totaal</i>	<i>170.251</i>	<i>168.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000	168.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	175.000	168.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2021	2020
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	J.J.M. Goijaerts	J.J.M. Goijaerts
Aanvang functievervulling	1-1-2021	1-1-2020
Einde functievervulling	31-12-2021	31-12-2020
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	152.845	144.730
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	18.251	23.270
<i>Sub totaal</i>	<i>171.096</i>	<i>168.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000	168.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	175.000	168.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2021	2020
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	T.A.G. van Kroonenburg	T.A.G. van Kroonenburg
Aanvang functievervulling	1-1-2021	1-1-2020
Einde functievervulling	31-12-2021	31-12-2020
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	151.856	144.836
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	18.251	23.164
<i>Sub totaal</i>	<i>170.107</i>	<i>168.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000	168.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	175.000	168.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Toezicht houdende topfunctionarissen

2021	J.A. Dunnewijk	A.Wierner	S. Walsma	M.L.A. Filippini	Y. Leenen
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2021	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021	1-1-2021	4-1-2021
Einde functievervulling in 2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021	31-12-2021
Totale bezoldiging	20.250	13.550	13.550	13.550	4.195
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	17.356
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2020	J.A. Dunnewijk	J.A. Dunnewijk
Functiegegevens	lid R.v.C.	voorzitter R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2020	1-1-2020	23-6-2020
Einde functievervulling in 2020	22-6-2020	31-12-2020
Totale bezoldiging	6.180	10.177
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.987	13.220
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.

2020	S. Walsma	A. Wierner	M.L.A. Filippini
Functiegegevens	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
Einde functievervulling in 2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
Totale bezoldiging	5.754	4.333	13.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.436	5.600	16.800
Onverschuldigd bedrag	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.

Eindhoven, 21 juni 2022

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

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 accountant³²

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

Verklaring over de jaarrekening 2021

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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021 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 2021;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

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.

³² PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijk tunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365, 5600 HJ Eindhoven
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, 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 treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

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

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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 2021' van de jaarrekening, heeft Stichting Sint Trudo de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de aanbestedingen 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 deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: € 17.495.000.
- Specifieke materialiteit: € 595.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- We 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 en voorziening onrendabele top.

Materialiteit

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

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

Materialiteit voor de groep

€ 17.495.000

Specifieke materialiteit

€ 595.000

Hoe is de materialiteit bepaald

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

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2021.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balans totaal 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 € 875.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 29.750 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 2021' 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:

Opbrengsten	100%
Balans totaal	100%
Resultaat voor belasting	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 software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de 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.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Sint Trudo en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 7.3.4 Financiële continuïteit, paragraaf 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de strategische risicoanalyse van het management, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

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

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

Controlewerkzaamheden en observaties

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

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

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

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

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

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

vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

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

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een mogelijke onjuistheid in de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de basis-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie door belangenverstrengeling bij aanbestedingen

Stichting Sint Trudo kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op de niet onafhankelijke selectie van aannemers of het bestaan van een schijn van belangenverstrengeling of omkoping.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij hebben aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en een selectie van transacties getoetst.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces met betrekking tot belangenverstrengeling of omkoping.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat</i></p> <p><i>Refereer aan:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.4.1 Balanswaardering: Activa'</i>- <i>paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa'</i>- <i>paragraaf 'vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '9.7.1 Activa'</i> <p>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 waarderen marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig</p>	<p>Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.</p> <p>In reactie op dit risico hebben wij Stichting Sint Trudo gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling 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 de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.</p> <p>Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen</p>

Kernpunten

jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau 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 de bepaling van de beleidswaarde' 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'

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. 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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Sint Trudo en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingonzekerheid 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

Kernpunten

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.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top

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'

Voor de projecten in de jaarrekening die zijn gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling en/of onder de voorziening onrendabele top 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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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 verantwoorde bedragen in de projectadministratie. Op basis van deze risicoanalyse hebben wij bepaald bij welke projecten een risico op een materiële fout in de jaarrekening als gevolg van een foutieve schatting bestaat. Onze controle heeft zich gericht op deze projecten.

Allereerst hebben wij getoetst of de uitgangspunten ter bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling overeenkomen met de voor het vastgoed in exploitatie gehanteerde uitgangspunten.

Daarna hebben wij kennisgenomen van de uitvoeringsbesluiten en de status van de besluitvorming omtrent de projecten. Wij hebben de juistheid van de verantwoorde projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals uitvoeringsbesluiten, beslisdocumenten en projectbegrotingen.

Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht besteed aan het risico dat de inschatting bewust of onbewust te optimistisch is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde documenten ook mondeling

Kernpunten

projecten zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die om een schatting van het bestuur vragen. Het bestuur baseert deze schattingen op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de 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.

Door de schattingonzekerheid in de bepaling van de marktwaarde en geschatte uitgaven in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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 2021 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

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

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Sint Trudo door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van vier 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 2021 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2021.

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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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, 21 juni 2022
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 143.

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

Eindhoven, 21 juni 2022

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 2021 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 21 juni 2022 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 21 juni 2022

De Raad van Commissarissen

Voorzitter: Dhr.ir. J.A. Dunnewijk

Leden: 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 2021 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.

Op 24 februari 2022 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 heeft in beeld gebracht welke woningen die in het verleden verkocht zijn hier niet aan voldoen, en bij terugkoop als niet-DAEB beschouwd moeten worden. Alle terugkopen worden aan de hand van deze lijst gecontroleerd en indien het een niet-DAEB activiteit betreft, zal daarvoor conform wet- en regelgeving toestemming gevraagd worden. In 2021 hebben geen niet-DAEB terugkopen plaatsgevonden.

Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2021 hebben we concreet 12 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.

Complexgewijze verkoop (Marktconform)

In 2021 is het complex "Generaal Dibbetslaan" complexgewijs verkocht aan woningcorporatie Woonbedrijf. Omdat het complex aan een andere woningcorporatie is verkocht, was toestemming van de Aw niet nodig.