



Stichting Sint Trudo – Jaarverslag 2022

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

1	VOORWOORD.....	7
2	MISSIE, VISIE EN STRATEGIE	8
2.1.	Missie en kernwaarden.....	8
2.2.	Visie	8
2.3.	Bedrijfsmodel.....	10
3	VOORRAAD.....	12
3.1.	Opbouw vastgoedportefeuille naar gemeente.....	12
3.2.	Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit	12
4	DIENSTVERLENING	14
4.1.	Verhuren	14
4.1.1.	Onze huurwoningenvoorraad	14
4.1.2.	Nieuwe verhuringen.....	14
4.1.3.	Huuropzeggingen	14
4.1.4.	Toewijzingen van woningen	14
4.1.5.	Urgenten	14
4.1.6.	Herhuisvesting	15
4.1.7.	Inkomensmonitoring	15
4.1.8.	Passend toewijzen.....	15
4.2.	Verkopen	15
4.2.1.	Verkoop van huurwoningen.....	15
4.2.2.	Woningen met aanbiedingsplicht.....	15
4.2.3.	Wederverkopen	15
4.2.4.	Verkoop van nieuwbouwwoningen	16
4.2.5.	Verkoopsnelheid	16
4.2.6.	Kooprecht	16
4.3.	Sociaal beheer.....	16
4.3.1.	Aanpak woonfraude en overlast	16
4.3.2.	Samenwerking bij overlastsituaties en hulpverlening.....	16
4.4.	Onderhoud.....	17
4.4.1.	Klachtenonderhoud.....	17
4.4.2.	Mutatieonderhoud.....	17
4.4.3.	Planmatig onderhoud.....	17
4.4.4.	Opplusregeling.....	17
4.4.5.	Woningaanpassingen voor minder-validen (WMO).....	17
4.5.	Klanttevredenheid.....	18
4.5.1.	Bewonerstevredenheid	18
4.5.2.	Klachtenonderhoud.....	18
4.5.3.	Planmatig onderhoud.....	18
4.5.4.	Bewonerstevredenheid nieuwe projecten	18
4.5.5.	Tevredenheid (Slimme) Kopers	18

5	PRESTATIES IN RELATIE TOT DE OPGAVE.....	19
5.1.	Beschikbaarheid	19
5.1.1.	Sociale huur.....	19
5.1.2.	Middenhuur.....	19
5.1.3.	Middeninkomens.....	19
5.1.4.	Sloop.....	19
5.1.5.	Nieuwbouw opleveringen	19
5.1.6.	Aantal woningen in investeringsportefeuille	20
5.1.7.	Doorstroming	24
5.1.8.	Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van beschikbaarheid. 24	
5.2.	Betaalbaarheid.....	25
5.2.1.	Streefhuurbeleid	25
5.2.2.	Verdeling huurvoorraad naar huurprijsklassen.....	25
5.2.3.	Huurprijsbeleid.....	25
5.2.4.	Huurbetaling en incasso	25
5.2.5.	Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van betaalbaarheid. 26	
5.3.	Duurzaamheid	27
5.3.1.	Bestaande voorraad	27
5.3.2.	Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid. 30	
5.4.	Leefbaarheid.....	31
5.4.1.	Schoon, heel en veilig.....	31
5.4.2.	Woonondersteuning.....	31
5.4.3.	Aan de slag 040.....	31
5.4.4.	Woensel-West	32
5.4.5.	Bennekel.....	32
5.4.6.	Lakerlopen	32
5.4.7.	Community building	33
5.4.8.	Uitgaven leefbaarheid.....	33
5.4.9.	Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid. .	33
5.5.	Wonen en Zorg.....	34
5.5.1.	Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van Wonen en Zorg. 36	
6	PARTICIPATIE EN TRANSPARANTIE	37
6.1.	Onze stakeholders.....	37
6.2.	Overleg met vertegenwoordiging van huurders	37
6.3.	Overleg met de gemeente	38
7	ORGANISATIE.....	39
7.1.	Inrichting van de organisatie van de toegelaten instelling.....	39
7.2.	Personeelsinformatie	39
7.3.	Integriteit	41

7.4.	AVG en informatiebeveiliging	41
7.5.	Verslag van de ondernemingsraad.....	41
8	FINANCIELE EXPLOITATIE	42
8.1.	Kengetallen.....	42
8.2.	Analyse van het jaarresultaat	42
8.2.1.	Resultatenrekening.....	42
	8.2.2 Balans	44
8.3.	Financiële continuïteit.....	46
8.4.	Marktwaaarde & beleidswaarde	48
8.4.1.	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde	49
8.4.2.	Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde.....	49
8.4.3.	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	50
9	VERSLAG VAN DE RVC	51
9.1.	Inleiding	51
9.2.	Visie op besturen en toezichthouden	51
9.2.1.	Governance & Governancecode	51
9.3.	Verslag vanuit de toezichthoudende rol	52
9.3.1.	Toezicht op strategie	52
9.3.2.	Toezicht op financiële en operationele prestaties	53
9.3.3.	Toezicht op Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	54
9.3.4.	Toezicht op risicobeheersing.....	54
9.3.5.	Opdrachtgeverschap accountant.....	55
9.4.	Verslag vanuit de werkgeversrol	55
9.4.1.	Invulling werkgeversrol voor bestuur	55
9.4.2.	Organisatie, cultuur en integriteit.....	56
9.5.	Verslag vanuit de klankbordfunctie.....	57
9.6.	Samenstelling en functioneren	57
9.6.1.	Samenstelling	57
9.6.2.	Functioneren.....	59
9.7.	Bezoldiging	60
9.8.	Commissies & vergaderingen.....	60
9.8.1.	Vergader- en besluitenschema rvc- en commissievergaderingen	60
9.8.2.	Overleg met huurders(vertegenwoordiging)	62
9.8.3.	Overleg met overige stakeholders.....	62
9.9.	Tot slot.....	63
9.9.1.	Vooruitblik	63
9.9.2.	Dankwoord.....	63
10	RISICOMANAGEMENT	64
10.1.	Risicomanagement	64
10.2.	Risico's	65
10.3.	Actualiteiten 2022	67
11	RECHTSPERSONEN.....	68

11.1.	Werkgebied.....	68
11.2.	Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen.....	68
11.2.1.	Organisatiestructuur	68
11.2.2.	Trudo Holding BV	69
12	Jaarrekening 2022.....	70
12.1.	Geconsolideerde jaarrekening.....	71
12.2.	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	73
12.3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	74
12.4.	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022	76
12.4.1.	Balanswaardering: Activa	80
12.4.2.	Balanswaardering: Passiva	89
12.4.3.	Waardering winst- en verliesrekening	92
12.4.4.	Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa	95
12.4.5.	Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva	103
12.4.6.	Financiële instrumenten	107
12.4.7.	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	108
12.4.8.	Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening.....	109
12.5.	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	115
12.6.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022.....	117
12.7.	Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022.....	118
12.7.1.	Activa	119
12.7.2.	Passiva	124
12.7.3.	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	127
12.7.4.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	128
12.8.	Gescheiden verantwoording DAEB / niet- DAEB	129
12.9.	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ...	139
13	Overige gegevens.....	141
13.1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	142
13.2.	Verklaring van het bestuur.....	156
13.3.	Verklaring van de Raad van Commissarissen	157
14	Meldingsplichtige besluiten.....	158

1 VOORWOORD

2022 werd het jaar waarin we eindelijk de lockdowns en alle andere beperkingen die corona met zich meebracht achter ons konden laten. Zo konden we onze bewoners weer ontvangen en bezoeken zoals we gewend waren en werd het voor onze medewerkers weer mogelijk om niet alleen digitaal maar ook weer fysiek samen te werken en elkaar te ontmoeten.

Dit voelde voor ons als een bevrijding. Voor onze organisatie, met (naast Lef) innovatie en verbinding als kernwaarden is ontmoeting immers essentieel. Onder andere via onze Werkconferentie hebben we hier in 2022 extra aandacht aan besteed.

2022 was ook het jaar waarin de oorlog in Oekraïne begon. Direct nadat de stroom Oekraïense vluchtelingen op gang kwam, is Trudo, vanuit haar missie Supporting People, in actie gekomen en heeft het Gezellenhuis en een zestal andere woningen beschikbaar gesteld voor de opvang van deze vluchtelingen. In het najaar is daar nog de opvang van Oekraïense vluchtelingen in tijdelijke units op het terrein van het Maxima Medisch Centrum bij gekomen. Een sprekend voorbeeld dat laat zien waar een uitstekende samenwerking tussen een ziekenhuis, de gemeente en de corporatie toe kan leiden.

Maar we hebben in 2022 nog veel meer bereikt waar wij en onze samenwerkingspartners trots op mogen zijn. Zo hebben we 236 nieuwe sociale huurwoningen, 53 middenhuurwoningen en 14 middenkoopwoningen opgeleverd. We wikkelden de verhuring van 566 huurwoningen af en verkochten 329 Slimmer Kopen®-woningen. We namen 75 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 Lakerlopen.

We faciliteerden bewonerscommunities op Eikenburg, Vredeoord, in Haasje Over en de Trudo Toren. We isoleerden 304 woningen en legden in totaal 1.100 zonnepanelen op Trudowoningen. In onze woningvoorraad voerden we pilots uit waarin we experimenteerden met verschillende technieken voor het aardgasvrij maken van onze voorraad, zoals een warmtewinberging en een CV-inductieketel. Ook plaatsen we in het kader van verduurzaming het powernest op Haasje Over, dat elektriciteit opwekt uit zowel wind- als zonne-energie.

Al deze en een groot aantal andere volkshuisvestelijke prestaties hebben we gerealiseerd met een positief geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 6,7 miljoen. Het totale geconsolideerde jaarresultaat is € 2,7 miljoen positief.

In dit jaarverslag wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de volkshuisvestelijke en financiële resultaten over 2022. Ook doet de Raad van Commissarissen verslag over het toezicht in 2022.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Trudo

2 MISSIE, VISIE EN STRATEGIE

2.1. Missie en kernwaarden

Supporting People is onze missie. We willen mensen, die vooruit willen in het leven, ondersteunen. Samen met de vele partijen in ons netwerk beoogt Trudo sociale stijging te faciliteren op de maatschappelijke ladder. Onze kernwaarden zijn 'Innovatief', 'Lef' en 'Verbindend'.

Met de kernwaarde innovatief bedoelen we dat we vernieuwende producten, diensten, projecten bieden die onderscheidend zijn en daardoor toevoegde waarde hebben voor de bewoners en voor de stad.

Met leef bedoelen we dat we complexe doelgroepen en complexe opgaven niet uit de weg gaan. We kiezen niet voor de gemakkelijkste weg en zoeken af en toe de grenzen op.

En met verbindend, ten slotte, bedoelen we dat we uiteenlopende organisaties en mensen bij elkaar brengen om via ketenorganisatie efficiënter en effectiever gemeenschappelijke doelen te realiseren. Trudo brengt verbindingen tot stand om de leefbaarheid in wijk en stad te verbeteren, om bewoners een kans te geven zich te ontwikkelen en te stijgen op de maatschappelijke ladder. We brengen nieuwe huurders en kinderen samen in Woensel-West en we brengen huurders, in de rol van mentor, samen met statushouders. We werken samen met bouwers en ontwikkelaars om onze forse investeringsopgave te realiseren, met Springplank 040 rondom de opvang voor dak- en thuislozen et cetera. Door continu de verbinding te zoeken en netwerken van organisaties en mensen te vormen, kunnen we ambities realiseren met een veel breder perspectief dan enkel het wonen.

2.2. Visie

In Eindhoven legt elke corporatie zijn eigen accenten in het realiseren van de woonvisie en het woonprogramma van de gemeente. Onze toegevoegde waarde zit hem in het bijzonder op de volgende onderwerpen.

Focus op Slimmer Kopen®

Al ruim 20 jaar geleden doorbrak Trudo met de introductie van het product Slimmer Kopen® het paradigma dat mensen met een bescheiden inkomen alleen in een sociale huurwoning kunnen wonen. Met Slimmer Kopen® maken we ook het kopen van een woning bereikbaar voor onze doelgroep, met alle voordelen die het kopen van een woning met zich meebrengt: namelijk vermogensopbouw, de vrijheid om de woning naar eigen inzicht en wensen aan te passen en zekerheid over de ontwikkeling van de maandlasten (bij het vastzetten van de hypotheekrente).

Met Slimmer Kopen® vullen we de ontbrekende trede in tussen de sociale huursector en de reguliere koopsector. Dat gat is gedurende de afgelopen 20 jaar eigenlijk alleen maar groter geworden. Met de stijging van de afgelopen jaren is niet alleen voor mensen met een inkomen onder de DAEB-grens (de sociale doelgroep), maar ook voor middeninkomens het kopen van een reguliere koopwoning onbetaalbaar geworden. Dit maakt ons Slimmer Kopen®-product relevanter dan ooit om stijging op de woonladder mogelijk te maken.

Slimmer Kopen® heeft ook als effect dat het zorgt voor menging in buurten. Met name in sociaal zwakke buurten heeft de inbreng van Slimmer Kopen® gezorgd voor een meer diverse samenstelling in buurten als Bennekel en Lakerloper. Het heeft gezorgd voor verdunning van concentraties van mensen met achterstanden.

Hoge nieuwbouwproductie

Voor Trudo zelf is het voordeel van Slimmer Kopen® dat het vermogen, dat bij corporaties die alleen verhuren in de stenen blijft zitten, vrij maakt om opnieuw te investeren. Deze positieve kasstroom stelt Trudo in staat om een hogere nieuwbouwproductie te realiseren dan van een corporatie van de omvang van Trudo verwacht zou mogen worden. In de afgelopen 5 jaren hebben we in totaal 1.154 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dat is in verhouding tot de andere corporaties en hun omvang heel erg veel.

In deze tijden van grote tekorten aan woningen heeft Trudo als uitgangspunt om maximaal te investeren, waarbij de grenzen aan de financiële ratio's bepalen waar dat maximum ligt. Een groot deel van de investeringscapaciteit wordt ingezet voor de realisatie van nieuwe woningen. Op dit moment heeft Trudo

een hard investeringsprogramma voor de periode 2022 t/m 2036 van 1.400 sociale huurwoningen en 400 woningen in het middensegment. De ratio's laten toe dat we dit in de periode tot 2036 oprekken naar 3.950 sociale huurwoningen en 800 woningen in het middensegment. Om die reden is Trudo zeer actief in het zoeken en beoordelen van locaties voor acquisitie. Dit heeft onlangs geleid tot de verwerving van de VB-locatie, Dommelhoef en Sierlocatie.

Tegelijkertijd zoeken we, onder andere via een Slimmer Kopen®-investeringsfonds, naar mogelijkheden om de investeringsruimte verder te vergroten.

Lage woonlasten

De betaalbaarheid van het wonen is en blijft een belangrijk aandachtspunt voor Trudo. Inmiddels wordt een inflatievolgend huurbeleid vanuit de overheid voorgeschreven, maar bij Trudo is het huurverhogingsbeleid al decennialang inflatievolgend.

We versterken de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders verder door geen huurverhoging in rekening te brengen voor het isoleren van woningen en het leggen van zonnepanelen. Bij gelijk verbruik dalen, als gevolg daarvan, hun woonlasten.

Ten slotte rekenen we vastgoed gebonden servicekosten niet door aan onze huurders in complexen waar de huurders akkoord gaan met het niet jaarlijks afrekenen van gebruik gebonden servicekosten (maar hiervoor een vast bedrag betalen).

Flinke stappen in duurzaamheid

Woningen die niet gesloopt worden, 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 die geen deel uitmaken van een VvE, heeft zo'n eerste verduurzamingsbeurt gehad. Sinds 2021 heeft onze woningvoorraad gemiddeld een label B. Dit was mede te danken aan de forse nieuwbouwproductie van de afgelopen jaren.

22% van onze woningvoorraad wordt nu reeds aardgasvrij verwarmd. Daarnaast heeft 40% van de woningen met een gasgestookte ketel een label B of beter. Deze beschouwen we "aardgasvrij-ready". Dat betekent dat in nog zo'n 38% van de woningen (isolatie)maatregelen moeten worden genomen om ze aardgasloos te kunnen verwarmen.

In de zoektocht naar geschikte installatieconcepten willen we op kop lopen. Het op een betaalbare manier aardgasloos maken van woningen zonder daarbij in te leveren op comfort en met een verlaging van woonlasten is een ingewikkelde operatie. Met vele mogelijkheden op het gebied van isoleren, verwarmen en energie opwekken is het de kunst om de meest optimale mix hierin te vinden en dan ook nog een manier te vinden om dat op een betaalbare manier uit te voeren. Actuele kennis van deze zaken is daarbij een voorwaarde om de juiste keuzen te kunnen maken. De beste manier om die kennis te vergaren is door actief deel te nemen aan die zoektocht.

Om die reden experimenteren we op kleine schaal met gasloze installatieconcepten. De komende periode willen we ons daarbij richten op 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.

In de nieuwbouw realiseren we woningen die bijna energieneutraal zijn. Dat is het geval als woningen zelf de energie opwekken die nodig is voor verwarmen en koelen, warm water en verlichting, inclusief de energie die nodig is voor het verwarmings- en ventilatiesysteem.

De afgelopen jaren hebben we bij verschillende projecten gepioneerd met circulair bouwen: bijvoorbeeld in de nieuwbouw Pannenhoef/Leemerhoef op Eikenburg die gebouwd is met onderdelen van het gesloopte gebouw aangevuld met CLT-houtbouw. Die lijn willen we de komende jaren doorzetten en circulariteit (afhankelijk van ontwikkelingen binnen de bouwmarkt) een steeds prominentere plek geven in onze nieuwbouwprojecten.

Bijzondere klanten 3.0

Een belangrijke doelgroep voor Trudo zijn onze zogenaamde bijzondere klanten. Binnen deze groep focussen we ons met name op de voormalige dak- en thuislozen, statushouders en uitvallers. Onlangs hebben we onze visie op de huisvesting en ondersteuning van deze doelgroep herijkt. Belangrijk nieuw element daarin is dat we namens de corporaties de coördinatie van huisvesting voor de maatschappelijke opvang willen oppakken en dat we tevens hofleverancier van huisvesting voor de maatschappelijke opvang willen zijn. Bijzonder is ook dat Trudo bijzondere klanten via woonondersteuning en via het maatjesproject voor statushouders probeert verder te brengen in het leven. Andere voorbeelden van initiatieven voor bijzondere klanten zijn Bakkie040, waar dak- en thuislozen worden opgeleid tot barista, en de zeer recente aanschaf en plaatsing van tijdelijke units ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen op het terrein van het Maxima Medisch Centrum in Eindhoven en de twaalf Tiny Houses van project De Luwte op het GGzE terrein.

Aantrekkelijke plekken

Bij stedelijke vernieuwing en gebiedsontwikkeling is onze doelstelling om bijzondere woonmilieus en daar waar mogelijk bijzondere gebouwen en woonvormen te realiseren. Ook in de afgelopen vier jaar zijn we daarin weer goed geslaagd met onder andere de oplevering van twee iconische torens op Strijps: Trudo Toren en Haasje Over, de oplevering van de groene en duurzame wijk Vredeoord en de kleurrijke nieuwbouw in Plan Celsius in Woensel-West dat wordt getransformeerd naar een hippe en levendige buurt. Als bijzonder project noemen we ook Eikenburg. Het prachtige landgoed van de broeders in het zuiden van Eindhoven. In die bosrijke omgeving is met de toevoeging van bijzondere woningtypes een bijzonder woonmilieu gecreëerd.

Voor de toekomst biedt de recente verweving van de locaties Dommelhof, VB-locatie en Sierlocatie weer mogelijkheden om nieuwe aantrekkelijke plekken te creëren

We plegen niet alleen fysieke interventies om aantrekkelijke plekken te creëren. In de oude buurten Woensel-West, Bennekel en Lakerlopen met (van oudsher) cumulatieve achterstanden initiëren we samen met onze maatschappelijke partners ook sociale interventies om de leefbaarheid in de buurt te verbeteren. Met name het kidsproject in Woensel-West is daarvan een zeer succesvol voorbeeld.

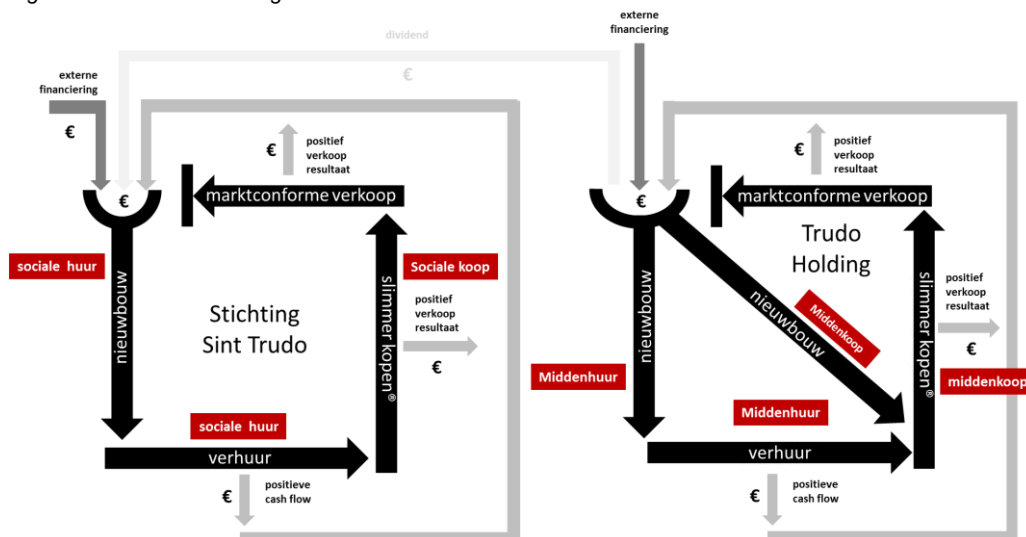
In een aantal nieuwbouwprojecten faciliteren we het ontstaan van hechte en actieve bewonerscommunities.

Kortom Trudo levert een substantiële bijdrage aan het wonen in Eindhoven en omgeving. Een bijdrage die vaak net ff anders is, die wat toevoegt en het verschil maakt voor onze doelgroepen.

2.3. Bedrijfsmodel

Trudo heeft een businessmodel dat anders is dan dat van andere woningcorporaties. Trudo's businessmodel kan worden getypeerd als een revolving fund model. Het stelt ons in staat om een hogere woningproductie te realiseren dan corporaties van een vergelijkbare omvang. De motor van dat model is Slimmer Kopen®.

Figuur 2.3.1: Trudo revolving fund model



Door sociale huurwoningen, vanaf 2 jaar na oplevering van de nieuwbouw¹, bij mutatie om te zetten in Slimmer Kopen® en de Slimmer Kopen® woningen in een zeer beperkt aantal gevallen om te zetten in marktconforme koopwoningen, wordt het slapende kapitaal in deze woningen geactiveerd. Wanneer dit vervolgens (voor een belangrijk deel) weer wordt ingezet om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, ontstaat een Revolving Fund.

Dit principe hanteerden we tot voor kort alleen in de Toegelaten Instelling. Met het oog op een hoge nieuwbouwproductie in het middensegment zijn we voornemens om ook in Trudo Holding BV volgens dit principe te gaan werken. Vanwege het ontbreken van de verplichting tot het uitvoeren een markttoets bij nieuwe niet-Daeb activiteiten, is in de Holding het realiseren van nieuwbouw Slimmer Kopen®-woningen een aantrekkelijke optie (mits de financiële ratio's van de Holding het toelaten).

¹ Bij verkoop binnen twee jaar na oplevering zou de koper BTW over de aankoop moeten betalen.

3 VOORRAAD

3.1. Opbouw vastgoedportefeuille naar gemeente

Trudo heeft bezit in de gemeenten Eindhoven, Helmond, Deurne, Eersel, Laarbeek en Heeze-Leende. Het meeste bezit heeft Trudo in de gemeente Eindhoven. Het bezit buiten Eindhoven bestaat grotendeels uit (verkochte) Slimmer Kopen woningen.

Gemeente Eindhoven

Gemeente Eindhoven	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	5.181	1.696	576	69
Slimmer Kopen	3.680	560	0	0
Totaal	8.861	2.256	576	69

Gemeente Helmond

Gemeente Helmond	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	4	4	0	0
Slimmer Kopen	104	35	0	0
Totaal	108	39	0	0

Gemeente Deurne

Gemeente Deurne	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	19	0	0	0
Slimmer Kopen	16	0	0	0
Totaal	35	0	0	0

Gemeente Eersel

Gemeente Eersel	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	3	0	0	0
Slimmer Kopen	41	0	0	0
Totaal	44	0	0	0

Gemeente Laarbeek

Gemeente Laarbeek	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	0	0	0	0
Slimmer Kopen	34	0	0	0
Totaal	34	0	0	0

Gemeente Heeze-Leende

Gemeente Heeze-Leende	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	0	0	0	0
Slimmer Kopen	26	0	0	0
Totaal	26	0	0	0

3.2. Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

Op 31 december 2022 bestond de totale portefeuille (inclusief de Slimmer Kopen®-woningen) uit 11.453 eenheden, waarvan 9.917 in de Toegelaten Instelling en de 1.904 in de Holding. Onderverdeeld naar de volgende typeringen:

Samenstelling bezit	Aantal 31-12-2022	Aantal 31-12-2021
Stichting Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	9.917	9.786
Huurwoningen	4.945	4.872
ZOG	66	48
MOG	60	39
Bedrijfsruimte (BOG)	155	167
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	1.241	1.297
Verkochte Slimmer Kopen woningen	3.450	3.363
Trudo Holding BV (inclusief Slimmer Kopen®)	1.536	1.361
Huurwoningen	262	217
ZOG	3	2
MOG	0	0
Bedrijfsruimte (BOG)	361	366
Parkeren garages	459	306
Verkochte Slimmer Kopen woningen	451	470
Totaal	11.453	11.147

Ontwikkelingsportefeuille	1.904	2.113
(Sociale) huurwoningen	1.286	1.334
Koopwoningen	135	276
Parkeerplaatsen	390	407
Kavels	0	0
Maatschappelijk onroerend goed	3	4
Bedrijfsmatig onroerend goed	90	92
Sloop	-85	-143
Totaal	13.272	13.117

Naast haar bestaande voorraad heeft Trudo nog een ontwikkelingsportefeuille met daarin posities voor 1.286 nieuwe huurwoningen, 135 koopwoningen, 390 parkeerplaatsen, 3 eenheden maatschappelijk onroerend goed en 90 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed². Daarnaast zullen er de komende jaren naar verwachting 85 wooneenheden worden gesloopt. Meer informatie over de projecten in de ontwikkelingsportefeuille is te vinden in paragraaf 5.1.

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.

4 DIENSTVERLENING

4.1. Verhuren

4.1.1. Onze huurwoningenvoorraad

Op 1 januari 2022 hadden we 5.089 huurwoningen in bezit; op 31 december 2022 is het aantal huurwoningen gestegen naar 5.207. De stijging (per saldo) van het aantal huurwoningen is het resultaat van verkoop (-162 woningen), aankoop (+9 woningen), nieuwbouw (+269 woningen), en herindeling (+ 2 woningen)

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

4.1.2. Nieuwe verhuringen

In 2022 vonden er 817 nieuwe verhuringen door Trudo plaats. Die zijn onder te verdelen in 566 huurwoningen (waaronder 269 nieuwbouwwoningen, 8 kamers, 46 Flexwoningen en 18 projectpanden), parkeerplaatsen, bergingen en garages (165) en bedrijfsruimten (86).

4.1.3. Huuropzeggingen

De totale mutatiegraad (huuropzeggingen) van wooneenheden binnen de huurvoorraad komt in 2022 uit op 10,0 procent. In totaal gaat het om 507 huuropzeggingen van wooneenheden (woningen en kamers). Ook zijn er 209 huuropzeggingen in de overige eenheden³. Daarmee bedraagt de mutatiegraad voor de overige eenheden 9,4 procent.

4.1.4. Toewijzingen van woningen

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

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

4.1.5. 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 2022 heeft Trudo 14 maatschappelijke urgenten en 4 medisch urgenten gehuisvest, waarvan respectievelijk 14 en 3 binnen de afgesproken termijn van 6 maanden. Woningzoekenden met een urgentiestatus (maatschappelijk, medisch of vanwege herstructurering) kunnen sinds 2021 zelf reageren op een deel van het woningaanbod van Wooniezie en kunnen daarbij voorrang krijgen op basis van hun urgentiestatus. Zo

³ Bedrijfsruimten, garages, bergingen en parkeerplaatsen.

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.

4.1.6. 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 2022 aan de Planciuslaan. In 2022 zijn er in totaal 26 huishoudens geherhuisvest. Afspraken over de bijdrage van Trudo in de verhuiskosten bij herhuisvesting zijn vastgelegd in het sociaal plan voor het betreffende project.

4.1.7. Inkomensmonitoring

Woningcorporaties moesten in 2022 minimaal 92,5 procent van hun huurwoningen onder de liberalisatiegrens (€ 763,47) toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de Brusselnorm (€ 40.765 voor 1 persoon of € 45.014 bij 2 of meer personen). Indien dit in prestatieafspraken is vastgelegd (en dit is bij Trudo het geval) mag dit percentage verlaagd worden naar 85%. In deze regeling zijn de bruikleenovereenkomsten uitgesloten. In totaal hebben we 436 wooneenheden met een huur onder de € 763,47 verhuurd aan huishoudens; Van de eenpersoonshuishoudens heeft 100% een inkomen onder de € 40.765. Van de meerpersoonshuishoudens heeft 96,6% een inkomen onder de € 45.014. We hebben daarmee de vijfentachtig procenteis gehaald, ons percentage is 98,6%.

4.1.8. 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 391 huishoudens gehuisvest met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Wij hebben daarvan 391 huishoudens passende huisvesting geboden (100%).

4.2. Verkopen

4.2.1. Verkoop van huurwoningen

In totaal verkochten we afgelopen jaar 165 bestaande huurwoningen, waarvan 155 woningen zijn verkocht binnen de Slimmer Kopen® formule. Slimmer Kopen® woningen worden verkocht voor de taxatiewaarde minus de Slimmer Kopen®-korting. We hebben in 2022 10 huurwoningen marktconform verkocht aan bewoners. Daarnaast verkochten we in 2022 nog 9 losse garages en parkeerplaatsen.

4.2.2. 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 2022 zijn 274 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 2022 zijn 5 teruggekochte Slimmer Kopen® woningen weer in de verhuur genomen.

4.2.3. Wederverkopen

In 2022 hebben we 177 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 10 woningen marktconform doorverkocht. Tevens hebben 6 huidige bewoners de waardeclaim afgekocht.

4.2.4. Verkoop van nieuwbouwwoningen

In 2022 zijn geen nieuwbouwwoningen verkocht. Wel zijn de 14 woningen in project Tivoli in 2022 opgeleverd aan de kopers. Deze woningen zijn in 2021 aan hen verkocht.

4.2.5. Verkoopsnelheid

De gemiddelde verkoopsnelheid van de Slimmer Kopen® woningen bedroeg in 2022 47 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 26 dagen (op basis van NVM cijfers, gerekend vanaf datum te koop zetten tot datum tekenen koopovereenkomst).

De gemiddelde verkoopsnelheid van Slimmer Kopen® woningen ligt altijd iets hoger dan de gemiddelde verkoopsnelheid die het NVM meet. Dit komt door een klein verschil in de startdatum van het meten en het afwijkende verkoopproces. Het NVM meet vanaf datum te koop zetten, bij Slimmer Kopen® meten we vanaf de datum dat de makelaars de verkoopopdracht ontvangen. Er moet dan eerst een taxatie en eventueel een bouwkundige keuring opgemaakt worden, voordat de woning geadverteerd wordt. Vervolgens staat de advertentie 48 uur open, waarna een loting onder de geïnteresseerde woningzoekenden plaatsvindt. Pas dan wordt contact opgenomen met de eerste geïnteresseerde kandidaat. Bij een reguliere verkoop kan direct na adverteren contact opgenomen worden met de eerste geïnteresseerde kandidaat en kan het proces dus sneller verlopen.

4.2.6. 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.

4.3. Sociaal beheer

4.3.1. Aanpak woonfraude en overlast

Woonfraude en/of overlast worden op twee manieren gesignaleerd. Ten eerste doordat de huurder of koper dit meldt bij Trudo en ten tweede 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 2022 hebben we 190 overlastmeldingen en 79 gevallen van woonfraude in behandeling genomen. Onze medewerkers van team Wonen hebben, waar nodig, stevig doorgepaktd 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 2022 is in totaal 12 keer een ontruiming aangezegd en uitgevoerd. Vier keer in verband met huurschuld, drie keer in verband met woonfraude en vijf keer in verband met overlast. Van de 12 aanzeggingen tot ontruiming is in zes gevallen de huurder zelf vertrokken. In de overige zes gevallen is de deurwaarder betrokken geweest voor een daadwerkelijke ontruiming. Er zijn geen uitzettingen geweest van huishoudens met minderjarige kinderen.

4.3.2. Samenwerking bij overlastsituaties en hulpverlening

In 2022 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.

4.4. Onderhoud

4.4.1. 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 2022 € 2.217.721 (in 2021 was dit € 2.407.528) uitgegeven aan klachtenonderhoud.

4.4.2. Mutatieonderhoud

In 2022 werd een bedrag van € 681.418 (in 2021 was dit nog € 718.427) 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.

4.4.3. 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 zijn we in 2022 gestart 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 2022 € 10.465.798 (in 2021 was dit nog € 6.248.864) uitgegeven.

4.4.4. 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 2022 zijn er 52 oppluspakketten aangevraagd. De kosten voor de opplusregeling (€ 33.761 in 2022) maken onderdeel uit van de totale kosten voor het klachtenonderhoud.

4.4.5. Woningaanpassingen voor minder-validen (WMO)

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

4.5. Klanttevredenheid

Trudo houdt door het jaar heen diverse klanttevredenheidsmetingen, zowel op het gebied van verhuur, onderhoud, bewoners van nieuwe projecten en onder de kopers van onze woningen.

4.5.1. Bewonerstevredenheid

We vinden het belangrijk dat onze bewoners tevreden zijn en meten daarom continu wat men vindt van onze dienstverlening. In 2022 scoorden we gemiddeld een 8,0 voor de dienstverlening rondom verhuur en een 7,9 voor de dienstverlening rondom huuropzegging. Met meer persoonlijke aandacht tijdens het huuropzeggingsproces is gepoogd het gemiddelde van dit laatste rapportcijfer te verhogen. Dit blijkt effect te hebben. Over geheel 2022 lag het gemiddelde rapportcijfer voor de dienstverlening rond huuropzegging op een 7,9. Over het laatste kwartaal van 2022 lag het gemiddelde van dit rapportcijfer zelfs op een 8,6.

De nieuwe woning werd gemiddeld met een 8,2 en de buurt gemiddeld met een 8,3 beoordeeld.

4.5.2. Klachtenonderhoud

Onze dienstverlening rondom het klachtenonderhoud werd in 2022 door onze bewoners met een 8,1 beoordeeld.

4.5.3. Planmatig onderhoud

Onze dienstverlening rondom het planmatig onderhoud werd in 2022 door onze bewoners met een 7,5 beoordeeld.

4.5.4. Bewonerstevredenheid nieuwe projecten

Circa 1 jaar na de oplevering worden bewoners van nieuwe complexen geënquêteerd. In 2022 betrof het de volgende projecten:

Project	Gemiddeld cijfer woning	Gemiddeld cijfer woonomgeving
Haasje Over	7,3	7,7
Trudo Toren	8,2	7,9
Pannenhoef-Leemerhoef	8,3	8,6
Veestraat	7,9	7,1
Vredeoord	8,1	7,4
Vredesplein	8,4	8,0
Maria van Bourgondiëlaan	7,6	7,4

4.5.5. Tevredenheid (Slimme) Kopers

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 2022 was de gemiddelde waardering voor de dienstverlening rond verkoop een 8,4 en voor bemiddeling bij de financiering een 8,7. De dienstverlening rondom terugkoop werd met een 8,3 beoordeeld.

Het product Slimmer Kopen® wordt bij verkoop met een 8,6 beoordeeld en bij terugkoop met een 8,2.

5 PRESTATIES IN RELATIE TOT DE OPGAVE

Trudo maakt jaarlijks samen met de andere woningcorporaties in Eindhoven prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven en de Huurdersvertegenwoordiging. Het huurbezit van Trudo in de overige gemeenten van het werkgebied is dermate gering dat met deze gemeenten geen prestatieafspraken worden gemaakt.

De prestatieafspraken in Eindhoven concentreren zich rond de thema's Beschikbaarheid (zie 5.1), Betaalbaarheid (zie 5.2), Duurzaamheid (zie 5.3), Leefbaarheid (zie 5.4) en Wonen en Zorg (zie 5.5). Elke paragraaf wordt afgesloten met een kort overzicht van de belangrijkste prestatieafspraken en de geleverde prestatie daarin door Trudo.

5.1. Beschikbaarheid

Naast de reguliere opleveringen stond 2022 qua beschikbaarheid in het teken van de opvang van Oekraïners. Op 24 februari 2022 viel Rusland buurland Oekraïne vanuit meerdere kanten binnen. Deze invasie veroorzaakte Europa's grootste vluchtelingencrisis sinds de Tweede Wereldoorlog. Meer dan 8 miljoen Oekraïners ontvluchtten het land en een derde van de Oekraïense bevolking raakte ontheemd. Binnen een week heeft Trudo toen gezorgd voor noodopvang door 15 woningen in het Gezellenhuis en het Baeken hiervoor geschikt te maken. Daarnaast zijn 6 woningen uit de verkoop gehouden om daar Oekraïners in op te vangen. Later heeft Trudo in samenwerking met de gemeente Eindhoven en het MMC op het terrein van het Maxima Medisch Centrum 33 tijdelijke eenheden gerealiseerd voor de opvang van Oekraïners (29 woningen) en begeleiders (4). Eind 2022 waren er daardoor in totaal maximaal 96 plekken beschikbaar verspreid over 21 woningen. In totaal zijn er 174 Oekraïners opgevangen, waarvan ongeveer de helft bestond uit kinderen.

5.1.1. Sociale huur

In de prestatieafspraken is voor 2022 opgenomen om 220 betaalbare sociale huurwoningen op te leveren. Dit betreft woningen in de projecten GGZE (12), Plan Celsius fase 3+4 (160), Telefoonstraat (16) en Sportlaan / Hastelweg (32). In 2022 hebben we 236 woningen opgeleverd in het sociale segment, waaronder 33 tijdelijke units voor Oekraïense vluchtelingen op het MMC-terrein en 7 woningen aan de Vestdijk die zijn omgebouwd van onzelfstandig naar zelfstandig. Een deel (49) van de woningen van plan Celsius fase 3+4 wordt in 2023 opgeleverd.

5.1.2. Middenhuur

Trudo heeft in 2022 53 middenhuurwoningen opgeleverd, verdeeld over de projecten Tivolikerkerk (14) en Optop Veem (39). Deze woningen werden met voorrang verhuurd aan sociale huurders van Trudo en overige Eindhovense corporaties, om zo mensen vanuit de sociale huur door te laten stromen naar een middenhuurwoning. De verhuur van deze woningen verliep via het platform van Stayinc/Plek.

5.1.3. Middeninkomens

Om middeninkomens te ondersteunen is in de gezamenlijke prestatieafspraken afgesproken om maximaal 15% van de verhuringen van de sociale voorraad toe te wijzen aan deze doelgroep. Trudo maakt hier in de praktijk weinig gebruik van. In 2022 is hier in 1,3% van de toewijzingen gebruik van gemaakt, met name voor herhuisvestingskandidaten.

5.1.4. Sloop

In 2022 zijn er geen woningen gesloopt.

5.1.5. Nieuwbouw opleveringen

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.

In 2022 zijn de volgende projecten opgeleverd:

Woningen

Project	Omschrijving
Project Optop Veem	39 middeldure huurappartementen

Project Tivoli	14 middeldure eengezinshuurwoningen
Project Tivoli	14 Slimmer Kopen® woningen
Celsius Fase 3 en 4 (deels)	127 sociale eengezinshuurwoningen 9 sociale huurappartementen
Telefoonstraat	16 sociale eengezinshuurwoningen
Sportlaan/Hastelweg	32 sociale eengezinshuurwoningen
MRYA (MMC)	33 tijdelijke appartementen ten behoeve van opvang Oekraïners.
Vestdijk	7 appartementen (voormalig onzelfstandige woningen omgebouwd tot zelfstandige woningen)
De Luwte	12 Tiny Houses

5.1.6. Aantal woningen in investeringsportefeuille

Trudo heeft voor de komende jaren 1.904 objecten in de ontwikkelingsportefeuille, verdeeld over 1.286 (Sociale) huurwoningen, 135 koopwoningen, 390 parkeerplaatsen, 90 BOG en 3 MOG panden.

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

Kleine sloop-nieuwbouwlocaties

In de periode 2022-2024 zal Trudo in het kader van vervangende nieuwbouw in totaal 271 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 4 locaties. De betreffende locaties en (gesloopte + nog te slopen) aantallen zijn:

- Omgeving Locomotiefstraat / Planciuslaan : 80 woningen
- Sportlaan / Hastelweg : 73 woningen
- Rustenburgstraat : 90 woningen
- Catharinastraat : 28 woningen

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 zijn in 2022 16 woningen opgeleverd. Nu 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 worden 64 nieuwbouwwoningen teruggebouwd. De oplevering hiervan wordt verwacht in 2024.

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 is deels in 2022 opgeleverd (32 woningen) en de restende 41 woningen zullen in 2024 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 zijn in 2022 verder uitgewerkt. De

bestaande 50 woningen worden gesloopt en vervangen door 90 nieuwe woningen. De oplevering wordt in 2024 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. De nieuwbouw van 27 nieuwe appartementen zal naar verwachting in 2024 gereed zijn.

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 tweepersonshuishoudens) 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, 2022 en 2023 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. In 2021 en 2022 zijn inmiddels de meeste woningen opgeleverd. De overige woningen van fase 4 worden in 2023 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 resterende woningen van fase 4 zullen met enkele maanden vertraging in 2023 worden opgeleverd.

10 woningen aan de Edisonstaat (2024)

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

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 is in 2022 een zogenaamd pownest geplaatst, waarmee energie wordt opgewerkt door middel van wind- en zonne-energie.

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 ontwerpend 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 ontwerpend architect Caruso StJohn, met 39 middenhuurwoningen en een eenheid bedrijfsmatig onroerend goed gerealiseerd in 2022. Één van de woningen is ingezet voor de huisvesting van voormalige dak- en thuislozen in het kader van het traject Bakkie 040.

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 in 2025.

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. De mogelijkheid wordt onderzocht om hierin het nieuwe kantoor van Trudo te huisvesten. Op de verdiepingen staan vooralsnog 36 woningen in het middensegment geprogrammeerd. We gaan uit van oplevering in 2025.

Restant Veld I. De komende jaren staat op het restant van Veld I de oplevering van een project met 40 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 2026.

79 woningen op Eikenburg: ontwikkelen groenstedelijk woonmilieu (2020-2025)

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 met vermoedelijke oplevering in 2025.

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.

Kloostertuin CPO kavels. In het project Kloostertuin worden CPO kavels uitgegeven, verdeeld over twee fasen. Fase 1 betreft vier eengezinswoningen met verwachte oplevering in 2023. In Fase 2 worden daar in 2025 nog eens vier eengezinswoningen aan toegevoegd.

Heihoef. In dit project wordt een onzelfstandige woning voor topsporters gerealiseerd. De oplevering wordt verwacht in 2025.

Nieuwbouw (zwembadlocatie). Tot slot worden nog 9 eengezinswoningen gerealiseerd. De oplevering wordt verwacht in 2025.

De Beken fase 2. In dit deelproject worden 15 zorgwoningen gerealiseerd. De oplevering wordt verwacht in 2025.

28 woningen in project Tivolikerk (2022)

Samen met mede-eigenaar VolkerWessels zijn hier 36 grondgebonden woningen en 17 appartementen gerealiseerd. Van de 36 grondgebonden woningen zijn er 28 voor Trudo gerealiseerd. Van deze 28 woningen in het middensegment zijn er 14 verhuurd in het middensegment en 14 met Slimmer Kopen® verkocht. De woningen zijn in 2022 opgeleverd.

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

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

54 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 54 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

Eind 2020 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 200 woningen te kunnen realiseren (mogelijk samen met Stayinc.). Voor de oplevering gaan we vooralsnog uit van 2025.

Dommelhoef

In 2022 heeft Trudo samen met Stayinc de locatie Dommelhoef verworven. 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 140 woningen en een oplevering in 2026.

Mainelaan

Op de voormalige schoollocatie aan de Mainelaan 114 gaat Trudo 18 duurzame en circulaire sociale huurwoningen bouwen. De oplevering wordt verwacht in 2024.

Mr. Jan

In het project Mr. Jan worden 14 Slimmer Kopen woningen gerealiseerd. De oplevering wordt verwacht in 2024.

Edison's lamp

In Woensel West wordt het project Edison's lamp gerealiseerd, bestaande uit twee woningen plus commerciële ruimte. De oplevering wordt verwacht in 2024.

5.1.7. Doorstroming

Trudo stimuleert de doorstroming van haar huurders. Sinds 2022 krijgen Trudo huurders voorrang op een middeldure huurwoningen of op een Slimmer Kopen® woning. Daarnaast is in 2022 het project Doorstroming Senioren opgestart. In dit project krijgen senioren voorrang (op hiervoor geselecteerde woningen op Wooniezie) om door te stromen naar een andere woning.

5.1.8. Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van beschikbaarheid.

1. Beschikbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	Voortgang
1.1	Omvang en ontwikkeling van de woningvoorraad 2022 – 2026 (totaal / alle corporaties):	
	Streven naar +600 sociale huurwoningen in Eindhoven per jaar (alle corporaties tezamen)	Bijdrage Trudo in 2022: 236 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en 5 Slimmer Kopen® woningen weer omgezet naar huurwoningen.
	Uitbreiden Slimmer Kopen® en Koopgarant met 890 woningen t/m 2026 (alle corporaties tezamen). In 2022 netto toename Slimmer Kopen® 159 en Koopgarant 7 woningen.	Bijdrage Trudo in 2022: 155 huurwoningen omgezet in Slimmer Kopen®.
	Toevoegen bruto minimaal 574 en netto 372 woningen in middensegment (alle corporaties tezamen) in de periode 2022-2026	Bijdrage Trudo in 2022: 53 middenhuurwoningen en 14 middenkoopwoningen opgeleverd in 2022.
	Flexwonen voorraad minimaal 991 (alle corporaties tezamen)	Bijdrage Trudo in 2022: Trudo heeft 129 bestaande woningen gelabeld voor Flexwonen.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2022

5.2. Betaalbaarheid

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verdeling van de huurvoorraad per huurprijsklasse, het huurprijs beleid, de huurverhoging, het huurbetaling en -incassobeleid, de huurachterstand en de uitzettingen als gevolg van huurschuld.

5.2.1. Streefhuurbeleid

In de prestatieafspraken is afgesproken dat minimaal 80% van de sociale huurwoningen bereikbaar is voor de primaire doelgroep en daarmee een streefhuurprijs kent onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag. Bij Trudo heeft 97,6% van de woningen een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens.

5.2.2. Verdeling huurvoorraad naar huurprijsklassen

De tabel hieronder geeft inzicht in de samenstelling van de huurwoningvoorraad (zelfstandig en onzelfstandig) van Trudo, ingedeeld naar (netto) huurprijs per 31-12-2023. De tabel toont aan dat 95,4 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). 95,9 procent heeft een huurprijs lager dan € 678,66 (de aftoppingsgrens van de huurtoeslag voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan). En 98,2 procent van de totale huurwoningvoorraad heeft een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De gemiddelde huurprijs van de sociale woningvoorraad is € 560,56 (contractuur).

Tabel: Huurvoorraad huurprijsklasse

Huurprijsklasse	Aantal	Percentage
≤ € 442,46	947	18,2%
€ 442,47 - € 633,25	4.020	77,2%
€ 633,26 - € 678,66	25	0,5%
€ 678,67 - € 763,47	119	2,3%
> € 763,47	96	1,8%
Totaal woningen	5.207	100,0%

5.2.3. Huurprijsbeleid

Voor zowel de sociale huurwoningen als de geliberaliseerde huurwoningen is in 2022 een inflatievolgende huurprijsverhoging doorgevoerd van 2,3%.

5.2.4. Huurbetaling en incasso

De huurachterstand van zittende huurders in de TI (woningen en BOG) bedroeg aan het einde van het verslagjaar 0,73 procent van de jaarhuur. In de Holding bedroeg dit percentage 2,04 procent, een flinke daling ten opzichte van vorig jaar (8,63% in 2021). De huurachterstand in de Holding is daarmee weer onder het niveau gekomen van voor de Coronacrisis (in 2019 was dit 3,48%). Het totale openstaande bedrag aan vorderingen op vertrokken huurders was aan het eind van het verslagjaar € 35.008 (TI) respectievelijk € 18.797 (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 2022 zijn op basis van gerechtelijke vonnissen zes woningen ontruimd wegens overlast (3), woonfraude (2) en huurachterstand (1). 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.

5.2.5. Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van betaalbaarheid.

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 2022: Bij Trudo heeft ruim 95% van de huurwoningen een streefhuur onder de 1 ^e aftoppingsgrens.
	Onderzoek betaalbaarheid door gemeente Eindhoven	Onderzoek afgerond
	Integrale aanpak vergroting slaagkans van jongeren tot 23 jaar	De corporaties hebben elk een aantal maatregelen getroffen om de slaagkans te vergroten. Omdat Trudo loting heeft als verhuurmodel is de slaagkans al relatief hoog.
	Maatregelen ter bestrijding van energiearmoede (korte termijn interventies)	Er is een Klusbus die verduurzamingsmaatregelen uitvoert.
	Geen stijging woonlasten bij verduurzaming (conform tabel Aedes en Woonbond)	Bijdrage Trudo in 2022: Trudo vraagt geen huurverhoging voor verduurzamingsmaatregelen.
2.2	Jaarlijkse huurprijsaanpassing	
	Inflatievolgend in 2022 voor sociale huurders (2,3% verhoging)	Trudo heeft de huur met maximaal 2,3% verhoogd.
	Huurkorting en huurbevrozing	Alle Eindhovense corporaties passen dit maatwerk toe binnen de kaders van de wet.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2022

5.3. Duurzaamheid

5.3.1. 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 2022 hebben we bij 304 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd en zijn 1.100 PV-panelen geplaatst. Uitgaande van een opbrengst van 360 W per paneel is de jaarlijkse opbrengst in totaal 348.480 kWh (1.100 x 360 x 0.88). In totaal hebben nu zo'n 2183 woningen PV-panelen op hun dak. Daarnaast is in 2022 op Haasje Over een "PowerNEST" geïnstalleerd. Een PowerNEST is een architectonisch geïntegreerde en modulaire dakconstructie met windturbines en zonnepanelen. De PowerNEST op Haasje Over bestaat uit vier windturbines en 296 zonnepanelen die naar schatting maar liefst 140 MWh per jaar zullen opleveren.

PowerNEST is een Nederlandse innovatie. In de praktijk kan op hoogbouw maximaal 30% van de beschikbare dakruimte voor zonnepanelen gebruikt worden. PowerNEST lost dit probleem op door het dakoppervlak 4,8 meter omhoog te heffen en uit te laten steken vanaf de dakrand. Hierdoor is meer dan 100% van het totale dakoppervlak beschikbaar is voor opwekking van zonne-energie. Door het unieke ontwerp werken windstromen in de turbines op elkaar in. Hierdoor wekken ze zeer efficiënt energie op. Bovendien koelt de luchtstroom de zonnepanelen af waardoor deze efficiënter werken. De tweezijdige zonnepanelen oogsten ook zonne-energie uit interne lichtreflecties, waardoor de opbrengst ook nog eens met 20% tot 30% wordt verhoogd.

Eind 2022 had onze woningvoorraad een gemiddelde energieindex van 1,28 wat overeenkomt met energielabel B. 27% van onze woningvoorraad wordt aardgasvrij verwarmd. Daarnaast heeft 45% van de woningen nog een gasgestookte ketel, maar wel een label B of beter. Deze beschouwen we "aardgasvrij-ready". Dat betekent dat in nog zo'n 28% van de woningen extra (isolatie)maatregelen moeten worden genomen om ze aardgasloos te kunnen verwarmen. In 14% van de gevallen gaat het om appartementen die vaak onderdeel zijn van een VvE. De andere 14% 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).

		>=A	B	C	D	E	F	G	?	TOT
Gas-loos	Won	734	1	14	31	1			360	1141
	VvE	26	45	81	21	66			3	242
	Sub.tot	760	46	95	52	71	0	0	363	1383
										27%
Gas	Won	1587	339	312	142	57	37	20	86	2580
	VvE	216	168	339	222	129	42	35	5	1156
	Sub.tot	1803	507	651	364	186	79	55	91	3736
										63%
Totaal		2563	553	746	416	253	79	55	454	5119
		50%	11%	15%	8%	5%	2%	1%	9%	

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.

Met de huidige hoge energieprijzen krijgen steeds meer appartementseigenaren interesse in verduurzaming. VB&T is dan ook volop bezig met het uitwerken van verduurzamingsplannen. Om van plan tot uitvoering te komen kost meer tijd dan bij grondgebonden woningen. Enerzijds door de bijna altijd noodzakelijke flora- en fauna-onderzoeken, anderzijds door het langere besluitvormingsproces. Ook is het financieringsproces wat ingewikkelder. Appartementseigenaren zijn vaak alleen bereid om extra VvE- of financieringslasten te betalen als hun energierekening met minimaal datzelfde bedrag

daalt. Desondanks lijkt verduurzaming bij een groot aantal VvE's een haalbare kaart. Hier zal VB&T zich dan ook in eerste instantie op richten.

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

Zo is Trudo al enkele jaren betrokken bij het EU-project "Heat Insyde". Daarin werken verschillende Europese partijen, waaronder TNO en TU/e, samen aan de ontwikkeling van een warmtebatterij. Trudo stelt daarvoor een proefwoning beschikbaar. In december is in de achtertuin van een huurwoning aan de Benoitstraat een berging geplaatst met warmtewinpanelen, een warmtepomp en warmtebatterij. De warmte die de panelen opwekken en niet direct wordt gebruikt, wordt opgeslagen in de batterij die aan de warmtepomp is gekoppeld. De warmtepomp voorziet de woning van warmte en warm water en kan in de zomer ook koelen. De benodigde elektriciteit komt van PV-panelen die op het dak van de woning zijn geïnstalleerd. De komende jaren zullen de prestaties van het systeem en het energieverbruik worden gemonitord.



Ook zijn we in contact gekomen met TI-Green, bedenker en producent van de CVi-ketel; centrale verwarming en warmtapwater op inductie techniek. Een CVi unit is een apparaat dat een (gas) CV installatie kan vervangen zonder ingrijpende aanpassingen aan de bestaande installatie en leidingen. We hebben 2 huishoudens in de Botenbuurt bereid gevonden om hun woning gasloos te maken m.b.v. een CVi-ketel. In februari 2023 worden de nieuwe ketels geïnstalleerd.

De komende periode willen we ons blijven richten op experimenten met gasloze verwarmingsinstallaties met hogere afgiftetemperaturen. 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 waarvoor we voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van de (voortgang van) verzwaring van het elektriciteitsnet door Enexis.

Nieuwbouw

In onderstaande tabel staan de in 2022 opgeleverde woningen met het (gemiddelde) energielabel.

Opgeleverd	Aantal	Energielabel
Tiny houses GGZE-terrein	12	A
Telefoonstraat	16	A+
Sportlaan/Hastelweg	32	A+/A++
Plan Celsius 3-4	136	A++/A+++
Optop Veem	39	A
Tivolikerk	28	A+++

Circulariteit

De afgelopen jaren hebben we bij verschillende projecten (in oplopende moeilijkheidsgraad) gepioneerd met circulair bouwen: van een motorwerkplaats gebouwd met 2e hands bouwmaterialen, via de circulaire aanbouw aan de school aan de Galileïstraat, naar de nieuwbouw Pannenhoef/Leemerhoef op Eikenburg die gebouwd is met onderdelen van het gesloopte gebouw aangevuld met CLT-bouw. Die lijn willen we de komende jaren doorzetten en circulariteit (afhankelijk van ontwikkelingen binnen de bouwmarkt) een steeds prominentere plek geven in onze nieuwbouwprojecten.

In 2022 hebben we ons standaard PvE voor nieuwbouw geactualiseerd. Daarbij is o.a. een duurzaamheidsparagraaf toegevoegd met aandacht voor circulair bouwen. In de planontwikkeling van verschillende projecten is circulair en biobased bouwen nu een belangrijk uitgangspunt: Mainelaan, Veld K op Strijp-S, Rustenburgstraat.

Om circulariteit structureel te implementeren in ons beleid hebben we samen met de andere partijen uit het duurzaamheidspact Het Nieuwe Normaal als leidraad gekozen. Het Nieuwe Normaal geeft invulling aan circulair bouwen d.m.v. verschillende prestatie-indicatoren waarmee circulariteit concreet en meetbaar wordt. Ook zijn we lid geworden van Cirkelstad⁴ en hebben we afgesproken om in 2023 twee projecten te laten evalueren o.b.v. Het Nieuwe Normaal: Mainelaan en Veld K op Strijp-S.

Met onze vaste aannemers, Van Asperdt voor het dagelijks onderhoud en Knaapen voor planmatig onderhoud, hebben we periodieke gesprekken over verbetermogelijkheden t.a.v. omgang met reststromen, gebruik van gerecyclede of biobased materialen en het niet gebruiken van toxische stoffen. Zo is in 2022 samen met Van Asperdt en Gebruiktebouwmaterialen een proef gestart met het toepassen van tweedehands wasbakken en fonteintjes in het dagelijks onderhoud.

Gezonde, prettige en klimaatbestendige buurten

Het Duurzaamheidsbeleid van Trudo werd in 2022 verrijkt op de thema's klimaatadaptatie en biodiversiteit met als doel om gezonde, prettige en klimaatbestendige buurten te creëren. Dat doen we door bij nieuwe projecten veel aandacht te schenken aan groen in de (semi)openbare ruimten en combineren we advies voor stedenbouw met landschapsarchitectuur. Groene openbare ruimte speelt namelijk een belangrijke rol in klimaatadaptatie en watermanagement ('blauwe' waarden) in de stad en draagt bij aan de kwaliteit van leven. Als stadse corporatie zetten we ons in voor een gezonde woon- en leefomgeving voor iedereen. We zien 'groene' en 'blauwe' waarden als woonkwaliteit en willen deze waarden in de stad versterken. Als corporatie hebben we directe invloed op de inrichting van huizen en complexen, maar beperkte invloed op de omgeving (want soms ook van derden). Samenwerking met andere partijen zoals collega-corporaties en de gemeente is hierbij van belang. De thema's klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn daarom ook onderdeel van het Duurzaamheidspact onder de noemer 'Natuurlijke Stad'.

In 2022 kreeg de werkgroep Natuurlijke Stad vorm en werd een inspiratiesessie gehouden voor de deelnemers van het Duurzaamheidspact. In 2022 werd een projectplan van de werkgroep vastgesteld en kwam een samenwerking tot stand met het Ontwerplab. Het Ontwerplab is een initiatief van TU/e, Waterschap de Dommel en Gemeente Eindhoven. In 2022 vonden 2 inventariserende werksessies plaats met het Ontwerplab. In 2023 zal het resultaat worden opgeleverd. Voorbeelden van resultaten zijn: decision support tools, optimaliseren van interventies, toolbox, ontwerprichtlijnen en schetsontwerpen van casestudies.

In 2022 stemde Trudo in met een pilotproject, waarin een door KnaapenGroep ontwikkeld duurzaam dak wordt geplaatst op 5 woningen aan de Tjalk- en Klipperstraat. ROEF® is een modulair zadeldak en combineert energieopwekking via zonnepanelen met sedum en kastjes voor insecten, vogels en vleermuizen. In 2022 werd het vergunningetraject doorlopen en eind 2022 werd een proefopstelling gerealiseerd.

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 om maatregelen te nemen. Naast bewustwording is het van belang dat onze bewoners dit kunnen vertalen naar hun eigen situatie en over de verandervaardigheden beschikken om vervolgens hun gedrag te veranderen. In 2022 werd iedereen, ook onze bewoners, geconfronteerd met stijgende energielasten. Onze inzet om gedragsverandering

⁴ Cirkelstad is een landelijke coöperatie die in verschillende steden de circulaire bouweconomie versnelt. Dat doen ze door lokale circulaire vragen te verbinden met regionale en nationale oplossingen. Eén van de gezamenlijke doelstellingen in Eindhoven: een bouwsector zonder afval.

tot stand te brengen werd hierdoor versterkt. Op 23 juni 2022 hielden we een Denktank over Duurzaamheid om met belangstellenden te praten over wat ze onder Duurzaamheid verstaan, om op te halen wat bewoners zelf kunnen doen en wat bewoners aan ondersteuning nodig hebben. Bewoners gaven aan dat ze zelf al veel kunnen doen. Trudo pakt verduurzaming van haar huurwoningen voortvarend op. Ook kopers hebben behoefte aan meer informatie over of meer financieringsmogelijkheden om te kunnen verduurzamen. Dit kwam ook naar voren uit een enquête onder Slimmer Kopers over onder meer Verduurzaming. De behoeften van kopers zijn in 2022 hiermee in beeld gebracht en zijn concrete acties benoemd om de dienstverlening richting Slimmer Kopers op dit vlak te verbreden. Uitvoering vindt plaats in 2023.

In november 2022 vond een energiemarkt plaats voor huurders en kopers over energiebesparing en inkomensvragen. Aan de energiemarkt namen diverse partners deel zoals de gemeente, Energiebox en vb&t VVE beheer, sociaal raadslieden, werkplaats financiën XL, Aan de slag 040 en ons Klantenplatform.

Het project Energiebox werd in 2022 verlengd voor 2,5 jaar. 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 2022 werden 267 energieboxen en adviezen gegeven.

Tenslotte vond in 2022 de tweede editie van de Groene Wijk Week plaats in de wijk De Tempel. De Groene Wijk Week is een initiatief van de Eindhovense corporaties en de gemeente in het kader van het duurzaamheidspact.

Uitgaven verduurzamingsmaatregelen

In totaal is in 2022 € 8.637.931 (dit was € 1.583.776 in 2021) uitgegeven aan verduurzamingsmaatregelen.

5.3.2. Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van duurzaamheid.

3. Duurzaamheid		
nr.	kern van de afspraak	Voortgang
3.1	Verduurzamingsmaatregelen Trudo	
	Aanbrengen zonnepanelen bij 151 woningen bestaand bezit	In 2022 heeft Trudo 1.100 zonnepanelen geplaatst.
	Renovatie schil, isolatie bij 278 woningen	In 2022 zijn bij 304 woningen isolerende maatregelen uitgevoerd.
	Gasloos maken bestaand bezit	In de Benoitstraat is een woning aardgasloos gemaakt door een "warmtewinberging" in de achtertuin te plaatsen met gevelpanelen die zonlicht omzetten in warmte en in de berging een Hoog Temperatuur warmtepomp, boilervat en een warmtebatterij. Deze pilot is onderdeel van het EU-project "Heat Insyde". In de Botenbuurt zijn 2 woningen aardgasloos gemaakt d.m.v. een CV-inductieketel, ontwikkeld door TI-Green. Voordeel van deze ketel is dat bestaande radiatoren en ventilatiesysteem kunnen worden gehandhaafd en er geen buitenunit nodig is. Het was de bedoeling deze ketels in december te plaatsen. Door vertraging in de levering zijn de ketels in januari 2023 geïnstalleerd.
	Energieadvies aan bewoners 300	267
	Energie neutrale 262 nieuwbouwwoningen	263

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2022

5.4. Leefbaarheid

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.

5.4.1. Schoon, heel en veilig

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

5.4.2. 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 buerschap, 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.

5.4.3. 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 totaal hebben 96 kandidaten zich aangemeld, waarvan 15 huurders en 2 slimmerkopers van Trudo. Er zijn 36 kandidaten aan het werk geholpen, waarvan 6 van Trudo. Daarnaast zijn 6 vrijwilligers aan het werk geholpen, waarvan 1 van Trudo.

5.4.4. Woensel-West

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

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

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

Woensel-West had eind 2022 123 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij de activiteiten meehelpten. Het aantal wordt bij mutatie weer aangevuld. In 2022 hebben 36 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 meehelpten in Woensel-West.

5.4.5. 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 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. In de afgelopen jaren is een groot deel van de nog resterende huurwoningen in de Bennekel verduurzaamd.

5.4.6. 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 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. Uitvalsbasis voor leefbaarheidsactiviteiten in Lakerlopen is een woning aan het Rembrandtplein die tijdelijk is ingericht als een buurtinfowinkel. In 2022 is een onderzoek door de Fontys gestart om vanuit de bewoners meer zicht te krijgen op de sociale cohesie, participatie, onderlinge verbinding en kansen(on)gelijkheid. Dit onderzoek wordt in 2023 afgerond. Tevens is in 2022 het gesprek aangegaan met eigenaren en huurders in de buurt om de voortuinen te vergroenen. Tevens is gestart met het project Kunst in de Buurt.

5.4.7. 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, de Trudo Toren en in Woensel-West (Plan Celsius) 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 Woonniezie 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. Op Strijp-S wordt daartoe ter ondersteuning gebruik gemaakt van de App "Area of People", waarmee de bewoners met elkaar in contact kunnen komen. Tevens is in 2022 op Strijp-S de brugverbinding tussen Haasje Over en het ernaast gelegen gebouw Anton geopend.

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.

5.4.8. Uitgaven leefbaarheid

In totaal is in 2022 € 969.450 (dit was € 906.522 in 2021) uitgegeven aan leefbaarheid.

5.4.9. Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van leefbaarheid.

4. Leefbaarheid en veiligheid		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
4.1	Gebiedsgericht werken	
	Doorontwikkeling gebiedsgericht werken	Op dit moment wordt gewerkt aan de uitwerking van gebiedsgericht werken in Oud Woensel middels het Pact van Woensel. Ook wordt gewerkt aan een plan van aanpak t.b.v. andere gebieden voor de rest van de stad. Inzet Stadsgezant op dit onderwerp.
4.2	Hulp bij huurachterstanden	
	Maximale inspanning om huurders met huurachterstanden te helpen.	Hiervoor wordt samengewerkt middels Vroegsignalering met gemeente en Wijheidhoven
4.3	Ontruiming/huisuitzettingen met kinderen	
	Terughoudend bij huisuitzetting, zeker als het gaat om gezinnen met kinderen.	In totaal is door Trudo 12 keer een ontruiming aangezegd. Daarvan heeft is in zes gevallen de huurder zelf vertrokken. In de overige zes gevallen is de deurwaarder betrokken geweest voor een daadwerkelijke ontruiming. Er zijn geen uitzettingen geweest van gezinnen met kinderen.
4.4	Extra inzet in wijken en buurten	
	Diverse activiteiten tbv verbetering leefbaarheid (per corporatie)	In totaal is in 2022 door Trudo € 969.450 uitgegeven aan leefbaarheid.
4.5	Woonoverlast, woonfraude en radicalisering, polarisatie	
	Ondertekenen convenant gegevensdeling (Woonoverlast)	Convenant is getekend door politie, gemeente en corporaties.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2022

5.5. Wonen en Zorg

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 intra-murale 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 2022 herijkt. Ook hebben we in 2022 een tweetal folders uitgebracht over deze rol; 1 voor onze partners en één voor onze klanten.

We willen ambitieuze stappen zetten om samen onze netwerkpartners te werken aan een inclusieve stad, minder uitval en géén dakloosheid in Eindhoven! In dat kader namen Trudo en Rotary Eeckerde 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 Eeckerde 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. In 2022 is de eerste publieksvestiging van Bakkie040 door Springplank ingericht en geopend op Strijp-S; de ex-dakloze barista's wonen sindsdien op een steenworp afstand in de nieuwbouw van Trudo bovenop het Veemgebouw.

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. In 2022 hebben we de behoefte van uitbreiding van Skaeve Huse onderzocht, met als uitkomst dat hier voldoende behoefte voor is. Ook hebben we de mogelijkheden van een verblijfshuis/hospice voor jongeren op Strijp-S onderzocht en hebben we de eerste stappen gezet om dit in de nieuwbouw op Strijp-S vorm te geven. In 2022 is de Luwte opgeleverd; 12 woonunits op het terrein van GGzE, waar mensen met een psychiatrisch ziektebeeld kunnen oefenen in zelfstandig wonen binnen een veilige omgeving. De ketensamenwerking zowel in de wijze van verhuur, beheer, woonondersteuning als leefbaarheid is daarbij opnieuw ingericht.

Trudo heeft in 2022 acht projectpanden verhuurd aan Springplank (doelgroep dak- en thuislozen) en twee aan Sint Annaklooster (doelgroep ex-gedetineerden)

Tenslotte heeft Trudo voor het eerst en namens de corporaties in 2022 deelgenomen in het intake- en adviesteam waar wordt bekeken wat geschikte MO woonvoorzieningen zijn voor de cliënten van Springplank.

Eenheden voor instellingen

Eind 2022 hadden we 108 panden in de verhuur aan verschillende instellingen. Per pand stellen we een huurcontract op. In totaal worden er 291 eenheden verhuurd in deze 108 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 2022 verhuurden we 31 wooneenheden aan diverse organisaties in het kader van DOOR!

Vanuit DOOR! zijn er in 2022 21 contracten succesvol omgeklapt naar individuele huurcontracten op naam van bewoners.

In totaal had ons team Bijzondere Klanten daarmee aan het einde van het kalenderjaar 221 wooneenheden in beheer voor DOOR!. Dit is inclusief de wooneenheden van mensen die de woning inmiddels op eigen naam hadden gekregen.

Taakstelling statushouders

In 2022 heeft Trudo 55 statushouders gehuisvest. Voor het huisvesten van de 55 statushouders heeft Trudo 41 eenheden ingezet. De verhuring van acht eenheden vond plaats binnen de afgesproken termijn van 10 weken. De belangrijkste oorzaak van het (doorgaans net) niet halen van de termijn bij de overige 47 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 216 wooneenheden in beheer.

Ter ondersteuning van statushouders bij de integratie in hun complex, hun buurt, Eindhoven en de Nederlandse maatschappij kent Trudo een mentorenproject voor statushouders. In dat project worden statushouders ondersteund door huurders van Trudo. Het verbreden van het sociale netwerk van de statushouders is één van de belangrijkste doelen van dit project. In totaal waren er in 2022 29 mentoren actief die in totaal 43 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 2022 had het team Bijzondere Klanten 44 van dergelijke eenheden in beheer, waarvan drie nieuwe verhuringen in 2022.

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 2022 zijn er 258 bewoners begeleid en daarvan zijn er 65 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 772 eenheden in beheer. Op lang niet al deze eenheden is in de praktijk nog actieve begeleiding nodig. Eind 2022 werden hiervan nog 294 actief begeleidt.

5.5.1. Prestaties Trudo in relatie tot de prestatieafspraken op het gebied van Wonen en Zorg.

5. Wonen en zorg		
nr.	kern van de afspraak	voortgang
5.1	Urgentieverordening en DOOR!	
	Zorgvuldige uitstroom van cliënten naar reguliere woningen	Met de regeling Door! Heeft Trudo in 2022 31 mensen gehuisvest.
	Rapportage uitvoering urgentieverordening per tertiaal	Gerealiseerd.
5.2	Maatschappelijke opvang	
	Springplank ism Trudo en Woonbedrijf. Doorontwikkeling rol 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 heeft namens de corporaties een coördinerende rol bij het invullen van die huisvestingsbehoefte.
5.3	Huisvesting van ouderen en mensen met een functiebeperking	
	Implementatie aanpak tbv doorstroming senioren 'Van groot naar beter'	Eerste tranche zijn (verdeeld over alle corporaties) 1.200 mensen aangeschreven; 8 a 9% geeft aan geïnteresseerd te zijn. Bij Trudo zijn circa 200 huurders aangeschreven.
	In externe communicatie duidelijk maken welke woningen toegankelijk zijn voor mensen met een functiebeperking.	In advertenties wordt dit aangegeven.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Trudo - Gemeente – Bewonersorganisaties 2022

6 PARTICIPATIE EN TRANSPARANTIE

6.1. Onze stakeholders

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.

6.2. Overleg met vertegenwoordiging van huurders

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 bewonersafvaardigingen aan tafel.

Klantenplatform

Het Klantenplatform is het overkoepelende orgaan van onze huurders en Slimmer 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 2022 beschikten we over een Denktank van ruim 110 huurders en Slimmer Kopers. Op 23 juni 2022 heeft een Denktank Duurzaamheid plaatsgevonden.

Middels ons Digipanel kunnen zowel Trudo als het Klantenplatform op een snelle manier via internet vragen voorleggen aan huurders en kopers. Eind 2022 stond de teller van het aantal deelnemers aan het Digipanel op circa 235 huurders en Slimmer Kopers. In 2022 heeft er geen Digipanel plaatsgevonden.

Tabel: Agendapunten overleg Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
18 januari 2022	Formele vergadering – themabijeenkomst Terugdringen woningtekort
21 februari 2022	Formele vergadering Visitatie Huurverhogingsbeleid 2022 Leefbaarheidsfonds Terugblik themasessie RvC innovatieve woonideeën. Evaluatie communityvorming Haasje Over en Trudotoren Evaluatie flexwonen Q. Matsyslaan Evaluatie Slimmer Kopen Veestraat Parkeerbeleid Proces sociaal plan Rustenburg Bekendheid KPF vergroten Resultaat uitvoering jaarplan 2021 Q4 Proces nieuw Huurconvenant Voorrang voor Trudo huurders op Slimmer Kopen Prestatieafspraken Eindhoven 2022 e.v. Warmtenet Participatiebeleid bij slimmer Kopers
20 mei 2022	Formele vergadering en bustour Bieding 2023 e.v. Toezichtsbrief Aw Presentatie Bijzondere Klanten 3.0 en Bijzondere Huisvesting 3.0

Datum	Document / Onderwerp
	Bustour locaties Bijzondere Klanten en Bijzondere Huisvesting
20 juni 2022	Formele vergadering Bieding 2023 e.v. Sociaal plan Marconilaan Toewijzing en leefbaarheid Voortgang jaarplan Trudo Q1 Kwartaalrapportage Trudo Q1 Decharge financiële beleid KPF 2021 Jaarverslag Trudo 2021 Jaarverslag klachtencommissie 2021 Identiteit Klantenplatform Programma Betaalbaar Wonen Visitatie Denktank Duurzaamheid
7 november 2022	Themabijeenkomst Nota Vastgoed ABF rapportage Slimmer Kopen
11 november	Bustour Rondgang langs: Kruidenbuurt Eijkenburg Vredeoord Preview Glow Dommelhoef
21 november 2022	Formele vergadering Kennismaken bestuur Trudo Activiteitenoverzichten Jaarplan KPF 2023 Begroting Trudo 2023 Jaarplan Trudo 2023 Advies Sociaal plan Marconilaan Update prestatieafspraken Kwartaalrapportage Trudo Q3 Voortgang Rustenburgstraat Opheffing Buurtvereniging Woensel-West Huurachterstanden

Naast bovenstaande formele overleggen en themabijeenkomsten vindt er maandelijks een informeel overleg plaats met het Dagelijks Bestuur van het KPF en wordt het Klantenplatform ook regelmatig tussentijds informeel telefonisch of via mail geïnformeerd of geconsulteerd.

6.3. Overleg met de gemeente

Jaarlijks maakt Trudo prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven, de overige Eindhovense woningcorporaties en de bewonersorganisaties. In hoofdstuk vijf is aan het einde van elke paragraaf een overzicht opgenomen van de belangrijkste collectieve prestatieafspraken die de corporaties, de gemeente en de bewonersorganisaties voor 2022 hebben gemaakt. Daar waar mogelijk is weergegeven welke specifieke bijdrage Trudo daar in 2022 aan heeft geleverd.

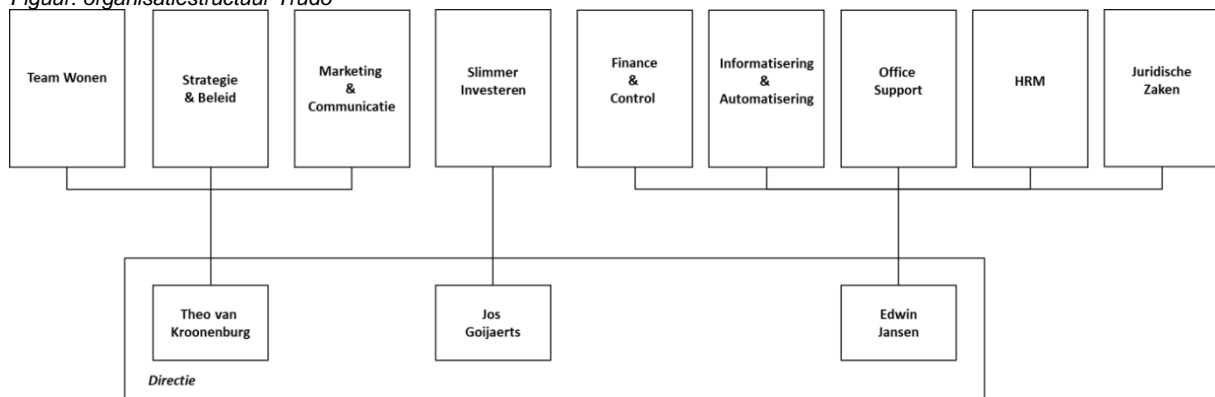
7 ORGANISATIE

7.1. Inrichting van de organisatie van de toegelaten instelling

Trudo is een dynamische, flexibele organisatie die zich zo nodig aanpast aan veranderende omstandigheden, zowel intern als extern. Trudo kent een 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 2022 zien.

Figuur: organisatiestructuur Trudo



7.2. Personeelsinformatie

Per 31 december 2022 bestaat de vaste formatie van Trudo uit 60,19 FTE (63 medewerkers). De gemiddelde leeftijd is 44,44 jaar. De gemiddelde leeftijd is circa één tot anderhalve maand lager dan in de afgelopen drie jaar. Deze lichte daling wordt veroorzaakt door uitstroom van oudere medewerkers en instroom van jongeren.

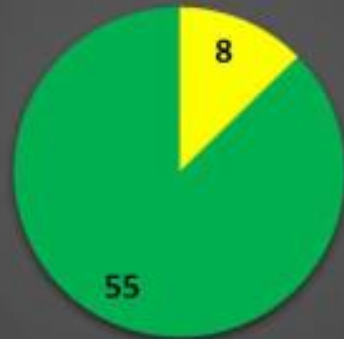
Leeftijdsverdeling:



Verdeling bepaalde-onbepaalde tijd contracten:

De meeste medewerkers (87,3%) hebben een contract voor onbepaalde tijd. De overige medewerkers hebben een contract voor bepaalde tijd.

Verdeling contract bepaalde - onbepaalde tijd

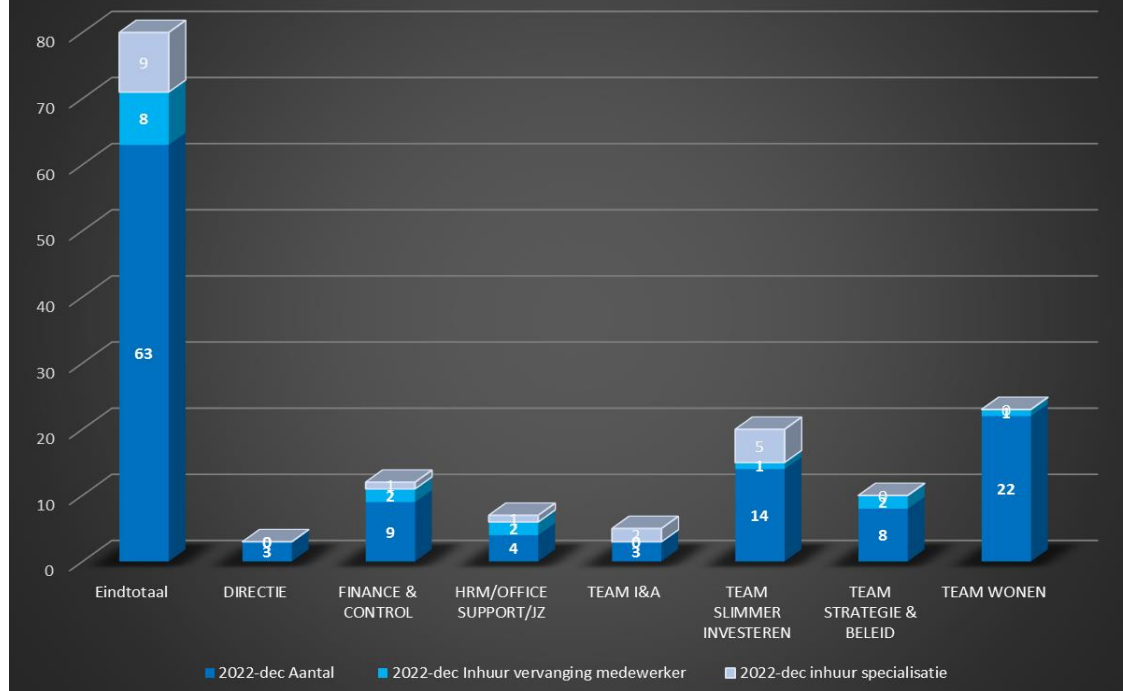


■ Bepaalde tijd ■ Onbepaalde tijd

Inhuur:

Ruim 21% van het totale personeelsbestand (medewerkers + inhuur) bestaat uit ingehuurde krachten. Deze inhuur bestaat deels uit een doorlopende inhuur in verband met specialisatie en projecten en deels uit inhuur in verband met vervanging bij ziekte of het opvullen van een vacature.

Aantal medewerkers + inhuur



7.3. Integriteit

Trudo kent een integriteitscode die gepubliceerd is op de website van Trudo. Over 2022 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers en bestuur van Trudo. Er is in 2022 ook geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling. Ook vonden er in 2022 geen transacties plaats waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van medewerkers of bestuur van Trudo.

7.4. AVG en informatiebeveiliging

Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Trudo besteedt aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Nieuwe medewerkers volgen een workshop privacy. Er zijn geen meldingen bij de Autoriteit Persoonsgegevens gedaan.

7.5. Verslag van de ondernemingsraad

In januari 2022 bestond de OR uit 5 leden, waarvan 1 lid langdurig ziek. Dit OR-lid heeft in mei 2022 de deelname aan de OR beëindigd. Op basis van de verkiezingsuitslag (d.d. oktober 2021) is de volgende kandidaat van de kieslijst benaderd. Binnen enkele weken was de OR weer op volle sterkte met vijf leden.

In maart en augustus 2022 heeft een overleg tussen RvC en OR plaatsgevonden. Daarnaast heeft de OR klikgesprekken gevoerd met de geselecteerde nieuwe kandidaten als RvC-lid (2x) en RvC-voorzitter (1x). In november vond tevens een informeel gesprek plaats tussen RvC en OR naar aanleiding van de aanpassingen in het bestuursmodel van Trudo.

In 2022 vond ongeveer elke 6 weken regulier overleg plaats tussen OR en directie. Tijdens deze overleggen is onder andere besproken: corona aanpak, vitaliteitsbeleid Trudo, HRM agenda 2022, nieuw kantoor, rapportage vertrouwensarts, werkconferentie, Medewerkerstevredenheidsonderzoek, RI&E rapportage, flexexperiment en de aanpassing van het bestuursmodel en de organisatie inrichting. Vanwege de aanpassing van het bestuursmodel (spoor 1 van 3- naar 2-hoofdig bestuur) en de daaruit voortkomende aanpassingen van de organisatie structuur (spoor 2) is er aanvullend uitvoerig overleg geweest tussen OR en directie. Resultaat hiervan zijn de adviesaanvragen van de directie en de uitgebrachte adviezen door de OR over zowel spoor 1 als spoor 2.

8 FINANCIËLE EXPLOITATIE

8.1. 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

	2022	2021
Resultaat	2,8 miljoen	142 miljoen
Bedrijfsopbrengsten	40 miljoen	37 miljoen
Eigen vermogen	833 miljoen	831 miljoen
Balanstotaal	1,8 miljard	1,7 miljard
Balanstotaal exclusief VoV	1,2 miljard	1,1 miljard
Solvabiliteit	46 procent	48 procent
Solvabiliteit exclusief VoV	71 procent	74 procent
Loan to value	31 procent	29 procent
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	27 procent	26 procent
Interest Coverage Ratio	3,7	3,0
Aantal verhuureenheden	7.552 eenheden	7.314 eenheden
Aantal woningen VoV	3.901 eenheden	3.833 eenheden

8.2. Analyse van het jaarresultaat

8.2.1. Resultatenrekening

bedragen x € 1.000	2022	2021
Resultaat kernactiviteiten	8.211	6.540
Resultaat verkoop	1.948	5.439
Waardemutatie DAEB vastgoed	13.729	103.718
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	-6.943	11.386
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	-2.201	23.787
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-7.969	-11.387
Resultaat deelnemingen en belastingen	-3.998	2.319
Resultaat	2.777	141.802

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 8,2 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 43,2 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 30,3 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 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 kosten. De opbrengsten van Slimmer Kopen® lopen via de balans als mutatie in het eigen vermogen. Het gevolg is dat, ondanks het feit dat Trudo in 2022 met maar liefst 606 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op € 1,9 miljoen uitkwam.

In 2022 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 8,4 miljoen verantwoord. De boekwaarde van deze woningen was € 4,7 miljoen. Daarnaast worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 1,7 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 2022 is het vastgoed van Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2021 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 € 13,7 miljoen hoger dan een jaar geleden.

Waardemutatie niet DAEB vastgoed

De tweede waardeverandering die verwerkt wordt in het resultaat is de waardemutatie van het niet-DAEB vastgoed. De marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed is € 6,9 miljoen lager dan een jaar geleden. De reden hiervan is dat het BOG vastgoed in 2022 lager is getaxeerd door de externe taxateur.

Waardemutatie Slimmer Kopen® (verkoop onder voorwaarden)

Sinds de jaarrekening 2011 wordt Slimmer Kopen® opgenomen op de balans. Aan de debetzijde wordt de verkoopprijs minus de verstrekte korting opgenomen en jaarlijks geïndexeerd met de verkoopindex Noord-Brabant. Aan de creditzijde wordt de 'terugkoopverplichting' opgenomen. Ook die wordt jaarlijks gewaardeerd.

De indexatie van de marktwaarde van ons Slimmer Kopen® bezit op de activazijde gesaldeerd met de indexatie van de 'terugkoopverplichting' levert over 2022 een resultaat op van € 0,5 miljoen negatief. Daarnaast is een negatief resultaat behaald van € 1,7 miljoen op de VoV transacties in 2022, waardoor de totale waardemutatie VoV € 2,2 miljoen negatief is.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2022 € 7,9 miljoen negatief. Dat bedrag is o.a. het resultaat van:

- De voorziening die is getroffen voor projecten, die intern zijn geformaliseerd en extern zijn gecommuniceerd en waarvan de marktwaarde bij oplevering naar verwachting lager zal zijn dan de stichtingskosten. Dit bedraagt € 3,3 miljoen voor in totaal 55 woningen;
- Terugname van € 5,0 miljoen voorziening vanwege het niet benutten van de gebudgetteerde post onvoorzien in Plan Celsius fase 3/4;
- De investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2022 bedraagt deze post ca. € 3,6 miljoen;
- Tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2022 ca. € 6,1 miljoen lager dan in voorgaande jaren was ingeschat.

Belastinglatenties

In het boekjaar 2022 heeft Trudo een belastinglatentie gevormd van in totaal circa € 18 miljoen om verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering te vormen. Er is een actieve belastinglatentie gevormd voor de compensabele verliezen uit het verleden. Deze compensabele verliezen worden op de balans gewaardeerd wanneer zij binnen de wettelijke periode verrekend kunnen worden. Bij het bepalen van de compensabele verliezen is tevens rekening gehouden met het opwaarderingspotentieel wat op het vastgoed aanwezig is. Tevens is er een latentie gevormd voor het afschrijvingspotentieel voor de materiële vaste activa in exploitatie met een hogere fiscale boekwaarde dan de marktwaarde of WOZ waarde per balansdatum. Het vormen van deze latenties op de balans in het boekjaar 2022 is het gevolg van het herijken van de fiscale meerjarenstrategie gedurende het jaar 2022.

8.2.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans –activa (bedragen x € 1.000)	2022	2021
Immateriële vaste activa	1.011	1.417
DAEB vastgoed in exploitatie	921.244	884.180
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.657	124.591
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.557	48.393
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	464	559
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	671.137	649.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	223	0
Voorraad teruggekochte woningen	14.617	458
Totaal vastgoed	1.762.910	1.709.417
Financiële vaste activa	18.294	20.749
Overige voorraden	0	2
Vorderingen	5.155	3.498
Liquide middelen	29.755	15.316
Totaal	1.816.114	1.748.982

Balans –passiva (bedragen x € 1.000)	2022	2021
Vermogen	833.372	830.660
Voorzieningen	3.498	270
Langlopende schulden	291.114	276.764
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	645.613	621.999
Kortlopende schulden	42.517	19.289
Totaal	1.816.114	1.748.982

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. € 1.763 miljoen.

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.285 miljoen ultimo 2022 ten opzichte van € 1.052 miljoen in de balanswaardering (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie). Een surplus derhalve van ruim 18% en daarmee feitelijk ook circa € 233 miljoen stille reserve (alsmede 53% solvabiliteit i.p.v. 46%).

De creditzijde

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

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van € 833 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-methodiek geldt een 100% door-exploiteerscenario. Bij Trudo worden een beperkt aantal woningen per jaar verkocht en er zijn diverse woningen aangemerkt als toekomstige verkoopvijver. De waardering naar Trudo-maatstaven ligt derhalve tussen beide voorgeschreven methodieken in. Wanneer de actuele marktwaarde herrekend wordt tegen een door-exploiteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel, zoals de beleidswaarde-berekening ook laat zien;
- In het door-exploiteerscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In deze grotendeels gefingeerde werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuur ligt lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuur als zijnde de markthuur dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen.

Na deze correcties wordt er gesproken over een (beleidswaarde-)waardering van het vastgoed en het eigen vermogen die meer recht zou doen aan de juistheid van de waardering van het corporatie-bezit. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 40% 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 doorgerekende 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 3.901 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 2022 nominaal circa **210 miljoen** euro; gelet op de grote waardestijgingen van het vastgoed in de afgelopen jaren vertegenwoordigt deze nominale, stille vordering dan ook ruim 270 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 star en strak te hanteren door de sectorinstituten zou Trudo erg toejuichen.

Indicatieve bestedingsruimte.

De minister heeft ook in 2022 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. 400 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 263 miljoen euro en ligt daarmee ruim onder het niveau van de gemiddelde corporatie in Nederland en eveneens ruim onder dat van haar Eindhovense collega's.

'Terugkoopverplichting' woningen verkoop onder voorwaarden

Deze post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen® verkocht zijn. Die post bedraagt ultimo 2022 € 646 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.

8.3. 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 beleidswaarde-methodiek.
2. Loan to Value: de omvang van de leningenportefeuille in relatie tot de waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt maximaal 85% volgens de beleidswaarde-methodiek
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

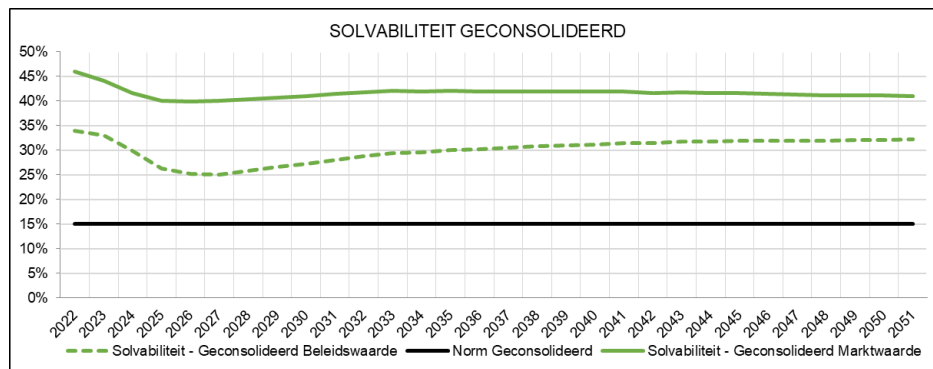
bijsturen als de financiële continuïteit op langere termijn in gevaar dreigt te komen. Mogelijkheden om bij te sturen, zijn onder meer:

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

De genoemde prestatie-indicatoren zullen hieronder wat uitgebreider besproken worden.

Solvabiliteit

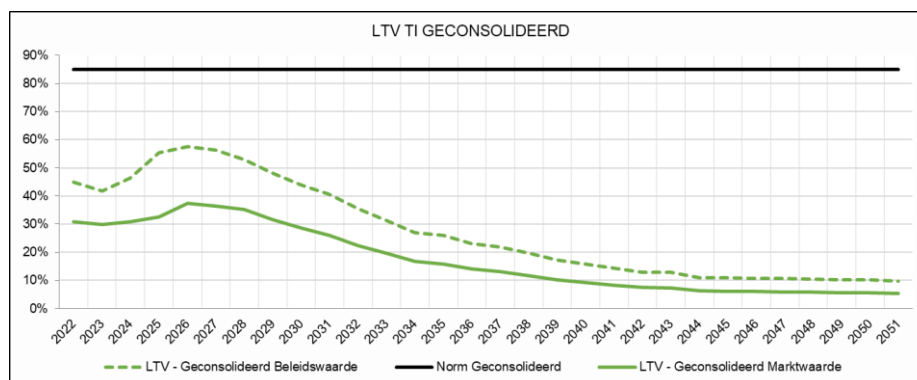
De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen en totale vermogen. De norm die vanuit de sector in de beleidswaarde-methodiek vanaf 2020 wordt gehanteerd bedraagt minimaal 15%. Ultimo 2022 bedraagt de solvabiliteit ruim 45% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2051, na een lichte daling in de jaren tot 2025, op ongeveer 41% zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2022.



Loan to value

Dit kengetal geeft weer welk deel van vastgoedwaarde met extern vreemd vermogen is gefinancierd. Ultimo 2022 komt de LTV uit op circa 31%.

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 2022 circa 27%.



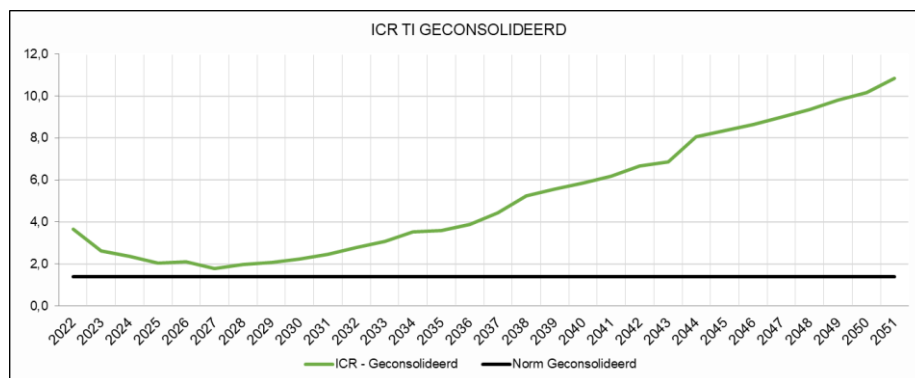
Liquiditeit

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

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

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

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



Treasurybeleid

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

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

Derivaten

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

8.4. Marktwaaarde & 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.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en het 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 2022 op minimaal 30% uitkomen.

8.4.1. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 43 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.052 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,3%.

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. Uit de validatie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktwaardeontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardeontwikkeling ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 circa 3,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van de woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

8.4.2. Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de actuele marktwaarde in verhuurde staat.

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:

* € 1.000	2022	2021	verschil
Marktwaarde	1.051.901	1.008.771	43.130
Afslag beschikbaarheid	118.750	-28.979	147.729
Afslag betaalbaarheid	-334.635	-255.866	-78.769
Afslag kwaliteit	-17.923	18.468	-36.391
Afslag beheer	-101.066	-96.811	-4.255
<i>Subtotaal</i>	<i>-334.874</i>	<i>-363.188</i>	<i>28.314</i>
Beleidswaarde	717.027	645.583	71.444

De totale beleidswaarde is met ruim € 71 miljoen gestegen tot een bedrag van € 717 miljoen ultimo 2022. 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 € 32 miljoen gestegen tot ruim € 335 miljoen per ultimo 2022.

De afslagen

Bij de berekening van de marktwaarde verhuurde staat wordt voor alle wooncomplexen een uitpond- en door-exploiteerscenario berekend. De hoogste van deze twee wordt vervolgens gepresenteerd als marktwaarde. Voor verslagjaar 2022 geldt dat bij de meeste complexen het door-exploiteerscenario de hoogste waarde heeft. Voorheen was dit juist andersom. Bij de eerste afslag worden alle complexen op eeuwigdurende doorexplotatie gezet. Nu de meeste complexen in de marktwaarde al een door-exploiteerscenario hebben, is de enige verandering die er dan optreedt het schrappen van de overdrachtsbelasting. Er wordt namelijk niet meer uitgegaan van een verkoop aan belegger, maar eeuwigdurende exploitatie. Het schrappen van de overdrachtsbelasting leidt tot een stijging van de beleidswaarde van € 118,7 miljoen bij de eerste afslag beschikbaarheid.

De stijging na stap 1, afslag beschikbaarheid, wordt nu meegenomen in de afslag voor betaalbaarheid. Deze afslag stijgt naar ruim € 334 miljoen. Bij de afslag betaalbaarheid worden de markthuren vervangen door de streefhuren van Trudo. Omdat de streefhuren altijd fors onder de markthuren liggen daalt de beleidswaarde. Na deze twee stappen worden de woningen eeuwigdurend verhuurd tegen de streefhuren van Trudo.

	2022	2021
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	77%	84%
Onderhoudsnorm	€ 1.800	€ 1.350
Beheerlastennorm	€ 1.374	€ 1.346
Discontovoet	5,38%	5,85%

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.

8.4.3. 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 334 miljoen euro. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 40% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde.

9 VERSLAG VAN DE RvC

9.1. Inleiding

In 2022 is er een flink aantal ontwikkelingen geweest binnen het Bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). Zo heeft Theo van Kroonenburg, een van de drie directeur-bestuurders, op 15 november 2022 op eigen verzoek afscheid genomen en hij is formeel op 20 januari 2023 uit dienst getreden. De RvC heeft besloten om met de andere twee bestuurders, Edwin Jansen en Jos Goijaerts, in een tweehoofdig bestuursmodel verder te gaan. Ook hebben in 2022 twee leden van de RvC hun zittingstermijn (voortijdig) beëindigd na een meningsverschil over de invulling van hun rol in de RvC. De Raad heeft drie nieuwe leden geworven die deels in 2022 en deels in 2023 zijn benoemd. Gelet op deze ontwikkelingen heeft de Raad in 2022 ook regelmatig om advies gevraagd aan de Ondernemingsraad inzake de wijziging van het bestuursmodel en de selectie van de nieuwe RvC leden.

9.2. Visie op besturen en toezichthouden

In 2020 hebben RvC en Bestuur een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden opgesteld. Deze visie is gepubliceerd op de website van Trudo <https://www.trudo.nl/over-sint-trudo/publicaties>. In onderstaande paragrafen zullen we, waar dat logisch is, aan deze visie refereren.

9.2.1. Governance & Governancecode

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

Governancecode

De actuele Governance Code Woningcorporaties, uit 2020, kent vijf principes. In elk principe is een aantal bepalingen uitgewerkt waar Raden van Commissarissen en Besturen zich aan moeten houden. In die bepalingen wordt onderscheid gemaakt tussen verplichte bepalingen en zogenaamde 'leg-uit' bepalingen. Trudo heeft het beleid te handelen conform de Governance Code Woningcorporaties

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

'Leg Uit' bepalingen

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

De RvC en het bestuur tonen hun maatschappelijke betrokkenheid door participatie aan diverse lokale, regionale en landelijke bijeenkomsten. De RvC spreekt jaarlijks met de Ondernemingsraad (OR). In 2022 heeft de RvC met de OR gesproken waarbij zowel het bestuursmodel, de interne organisatie als de werkcultuur en de medewerkerstevredenheid zijns besproken.

3.10 Bestuurder volgt na benoeming een introductieprogramma.

In 2022 zijn de bestuurders herbenoemd en gelet op de ervaring en kennis binnen het bestuur was een introductieprogramma niet van toepassing. Wel zijn afspraken gemaakt over competentieontwikkeling en evaluatie hiervan binnen twee jaar na invoering van het nieuwe bestuursmodel.

3.12 RvC hanteert een toetsingskader.

Door RvC en bestuur is een Toezicht – en Toetsingskader opgesteld. De RvC past dit toetsingskader toe zoals ook beschreven in de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht en waar relevant. In 2022 was dit aan de orde voor de wijziging van het bestuursmodel, de herbenoemingsprocedure van RvC leden, de zelfevaluatie van de RvC (mei 2022) en bij de beoordelingen van financiële en vastgoedkwesities.

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

Het Klantenplatform, de huurdersorganisatie van Trudo, maakt deel uit van de selectiecommissie bij de werving- en selectieprocedure van alle commissarissen. In 2022 heeft het Klantenplatform in belangrijke mate bijgedragen aan het proces van werving en selectie van nieuwe leden voor de RvC.

3.21 Introductieprogramma RvC

Commissarissen volgen een introductieprogramma waarin onder meer is opgenomen kennismaking met de organisatie van Trudo, kennismaking met Trudo projecten en introductie tot de missie en visie van Trudo. Per 22 november 2022 en per 1 en 18 januari 2023 zijn nieuwe commissarissen benoemd waarbij zij gezamenlijk het introductieprogramma in 2023 volgen.

3.23 Voorzitter zorgt voor of ziet toe op efficiënte en effectieve vergaderingen in een open sfeer en dat de RvC als team goed kan functioneren. Alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk maar voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid. De voorzitter zorgt voor of ziet toe dat contacten tussen RvC, bestuur en OR goed verlopen en dat de leden van bestuur en RVC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren.

Deze verantwoordelijkheid is opgepakt door vanuit de RVC een tussenevaluatie te initiëren met betrekking tot het herbenoemingsproces van en door RVC leden.

3.25 RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid ('informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie.

Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van Trudo. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen.

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

De RvC heeft het onafhankelijk denken en functioneren van de leden hoog in het vaandel staan.

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

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

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

Trudo beschikt over een treasury-, investerings- en verbindingsstatuut. Een beleggingsstatuut is voor Trudo niet van toepassing. Het treasury jaarplan wordt jaarlijks door de RvC goedgekeurd, zo ook in 2022.

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

In 2022 hebben bestuur en RvC in een kennissessie bijzondere aandacht besteed aan de relatie tussen soft controls en risicobereidheid van bestuur, RvC en medewerkers van Trudo. Aan de hand van stellingen is onderzocht in hoeverre het gedrag van de betrokkenen vanuit zijn rol dan wel vanuit gedrag een rol speelt ten aanzien van risicobereidheid dan wel de beoordeling van risico's.

9.3. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

9.3.1. Toezicht op strategie

Herijking strategische visie

De RvC en het bestuur hebben tijdens de vergaderingen de herijking van de strategische visie besproken waarbij de RvC uitgebreid heeft stil gestaan bij de toegepaste methodiek en gehanteerde uitgangspunten gelet op de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. De RvC heeft ingestemd met de verdere uitwerking van de geschetste contouren voor de herijking van de strategische visie.

Nota vastgoed

De Nota Vastgoed 2022 is zowel in de april vergadering in concept en in de juni vergadering ter besluitvorming uitgebreid in de RvC behandeld en daarna goedgekeurd. In de Nota Vastgoed wordt de portefeuillestrategie van Trudo uiteengezet, inclusief de uitwerking van Trudo's ambities op het gebied van verduurzaming, Slimmer Kopen® en investeringsruimte. De Nota Vastgoed geeft richting aan acquisities en aan het programma bij nieuwe projecten. In de begroting en kwartaalgewijze begrotingsupdates worden alle harde projecten doorgerekend. 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 en verruiming van de investeringsruimte in de Holding.

Slimmer Kopen®

Bestuur en RvC hebben veel aandacht besteed aan Slimmer Kopen®, de positionering van Slimmer Kopen®, de mogelijkheden tot uitbreiding en de betekenis van het product voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. RvC leden hebben in dat kader ook deelgenomen aan het Seminar Verkoop onder Voorwaarden. In diverse RvC vergaderingen is de positionering van het product Slimmer Kopen® en de mogelijkheden van een Slimmer Kopen Investeringsfonds (SKIF) besproken. De RvC heeft bijzondere aandacht gevraagd voor de mogelijkheid van scheefwonen door Slimmer Kopers wat door Trudo nader is onderzocht. Uit extern onderzoek is gebleken dat het product Slimmer Kopen® functioneert zoals het door Trudo bedoeld is: het is een onderdeel van de sociale voorraad, namelijk een tussenstap op de woningmarkt tussen sociale huurwoningen en reguliere koopwoningen.

Duurzaamheid

De RvC en het bestuur hebben aandacht voor en erkennen het belang van duurzaamheid. Het bestuur en RvC hebben tijdens een interne kennissessie met elkaar van gedachten gewisseld over de visie op duurzaamheid. De duurzaamheidsvisie van Trudo kent vier onderdelen: geen fossiele brandstoffen, energieneutraal en circulair bouwen, gezonde, prettige en klimaatbestendige buurten en milieubewust en actief meedoen.

Stakeholders

Trudo onderhoudt op diverse manieren contact met haar stakeholders. Ook de RvC is hierbij betrokken. Zo heeft de RvC contact met het Klantenplatform, voert gesprekken met de Ondernemingsraad en neemt deel aan regionale overleggen, zoals de MRE-bijeenkomsten voor woningcorporaties. De RvC was vertegenwoordigd bij het bezoek van de minister aan de VTW-regiobijeenkomst (MRE) in Helmond.

Het huurdersbelang staat bij bestuur en RvC hoog in het vaandel. Het bestuur voert periodiek overleg met het Klantenplatform van Trudo. Zie paragraaf 6.2 voor een beschrijving van de werkwijze en de in 2022 besproken onderwerpen. Het bestuur informeert de RvC over de besproken onderwerpen. Het Klantenplatform wordt betrokken in het formuleren van het bod op de woonvisie van de gemeente en het maken van prestatieafspraken. De RvC heeft het bod op de woonvisie goedgekeurd in 2022. Het vertrek van één van de bestuurders is aanleiding geweest om na te denken over het bestuursmodel. Hierover is van gedachten gewisseld met het Klantenplatform.

9.3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

In 2022 heeft de RvC diverse onderwerpen behandeld in haar vergaderingen die toezien op de financiële en operationele prestaties van Trudo. Zo heeft de RvC het treasury jaarplan en de begroting goedgekeurd en ziet zij per kwartaal toe op de financiële ontwikkelingen en prestaties weergegeven in de financiële kwartaalrapportages.

De interim rapportage 2021, opgesteld door de accountant is in de Auditcommissie behandeld. De accountant heeft geen significante tekortkomingen geconstateerd, de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen van de betalingsorganisatie zijn van een goed niveau. De interne kwartaalrapportages worden beoordeeld als kwalitatief van goed niveau en bevatten relevante en tijdige financiële en niet-financiële informatie.

Op 14 juni 2022 heeft de Auditcommissie in het bijzijn van de accountant het jaarverslag 2021 en het accountantsverslag 2021 besproken. Tijdens de RvC vergadering d.d. 21 juni 2022 zijn in aanwezigheid van de accountant het jaarverslag en het accountantsverslag besproken. De Auditcommissie heeft de accountant expliciet bevestigd naar fraude in relatie tot de uitgevoerde controle door de accountant. De accountant merkte op dat er geen aanwijzingen voor fraude zijn binnen Trudo. Ook cybersecurity is bij Trudo goed geïmplementeerd en zijn er ontwikkelingen om risico's te mitigeren. De RvC heeft aandacht

voor de kwaliteit van het Trudo bezit en de onderhoudskosten. Opmerkingen van de Raad met betrekking tot het melden van de zelfevaluaties van het bestuur en de besprekingen van het medewerkerstevredenheidsonderzoek met bestuur en OR zijn aan het jaarverslag toegevoegd.

9.3.3. Toezicht op Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag is door de RvC op 21 juni 2022 behandeld en vastgesteld.

Prestatieafspraken

Het bestuur voert overleg met de gemeente Eindhoven en het Klantenplatform. Voorafgaand aan het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken met de gemeente heeft het bestuur overleg met het Klantenplatform. Daarnaast wordt het bod op de woonvisie besproken met de RvC. De RvC heeft ingestemd met het bod op de woonvisie 2023.

Jaarplan en voortgang jaarplan

Het jaarplan omvat de externe en interne (prestatie)afspraken en op welke wijze Trudo invulling geeft aan haar missie Supporting People. Het bevat afspraken op het gebied van beschikbaarheid, leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. De RvC wordt per kwartaal geïnformeerd over de voortgang van de gemaakte afspraken. Het bestuur en RvC bespreken de voortgang van het jaarplan per vergadering.

Bijzondere ontwikkelingen

Bijzondere ontwikkelingen zoals de huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne op het terrein van het Maxima Medisch Centrum zijn met de RvC besproken. Investeringsbesluiten worden drie maal aan de RvC voorgelegd; als voorbereidingsbesluit, uitvoeringsbesluit en de financiële eindafrekening. In 2022 zijn voor diverse projecten voorbereidingen gestart en heeft Trudo het complex Dommelhof (in samenwerking met Stayinc.) verworven. Een van de voorbereidingsbesluiten die uitgebreid besproken is, is de ontwikkeling van Veld D op Strijp S. De mogelijkheid tot het vormen van een woongenootschap wordt door Trudo onderzocht en tijdens de gezamenlijke excursie van bestuur en RvC is uitgebreid stil gestaan bij de verschillende woon- en eigendomsvormen die mogelijk toegepast kunnen worden op veld D op Strijp S.

Klachtenbehandeling

Trudo heeft een Klachtencommissie waar huurders hun beklag kunnen doen over de dienstverlening van Trudo. De RvC heeft kennisgenomen van de klachtenbehandeling door Trudo. In 2022 zijn er 26 meldingen geregistreerd waarbij huurders hebben geklaagd over de dienstverlening door Trudo. Trudo heeft deze meldingen in behandeling genomen en de klachten daar waar mogelijk opgelost. De meldingen zijn niet inhoudelijk in behandeling genomen door de Klachtencommissie nu nog geen sprake was van een geschil.

Visitatie

Eens per vier jaar verstrekt de RvC de opdracht tot visitatie waarbij de maatschappelijke prestaties van Trudo worden onderzocht. In 2022 heeft de RvC deze opdracht verstrekt aan Ecorys. Het visitatierapport is in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd.

9.3.4. Toezicht op risicobeheersing

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

De Auditcommissie heeft in 2022 bijzondere aandacht gehad voor risicomanagement en zowel bestuur en RvC geïnformeerd. De belangrijkste strategische risico's zijn herijkt en besproken. In de Nota Vastgoed worden jaarlijks de belangrijkste risico's op portefeuilleniveau geïnventariseerd. De risico's op portefeuilleniveau worden elk kwartaal geactualiseerd en als integraal onderdeel opgenomen in de financiële kwartaalrapportage. Wat investeringen betreft worden de risicoanalyses op projectniveau maandelijks geactualiseerd. De RvC heeft kennisgenomen van de financiële kwartaalrapportages en de Nota Vastgoed is uitgebreid behandeld tijdens twee RvC vergaderingen. Het bestuur, RvC en medewerkers van Trudo hebben gezamenlijk een kennissessie gevolgd waarin ingegaan is op risicobereidheid en de gevolgen van de verschillen in risico-attitude.

9.3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De RvC benoemt de accountant voor een periode van maximaal vier jaar. PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. is Trudo's huidige accountant. De RvC verstrekt jaarlijks de opdracht aan de accountant om de jaarrekening te controleren. De Auditcommissie heeft aandacht besteed aan de opvolging van de huidige accountant. De accountant heeft zowel aan de Auditcommissie als aan de RvC gerapporteerd.

9.4. Verslag vanuit de werkgeversrol

9.4.1. Invulling werkgeversrol voor bestuur

Bestuursstructuur en samenstelling bestuur

Gedurende heel 2022 had Trudo formeel een driehoofdig bestuur bestaande uit ir. Jos Goijaerts MM, Edwin Jansen MSc. QC en drs. Theo van Kroonenburg MMO. Feitelijk is het tweehoofdig bestuursmodel na het afscheid van de heer Van Kroonenburg in november 2022 ingegaan. Per 1 maart 2022 zijn alle bestuurders wederom voor een periode van vier jaar benoemd tot bestuurder. De taakverdeling binnen het bestuursmodel staat zowel in dit jaarverslag als op de website van Trudo.

De heer Van Kroonenburg heeft in juni 2022 zijn dienstverband als directeur-bestuurder opgezegd dat formeel per 20 januari 2023 is beëindigd. Vanwege het opnemen van resterende vakantiedagen was het feitelijke afscheid reeds op 15 november 2022.

De RvC heeft in verband met het aangekondigde vertrek van de heer Van Kroonenburg gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, het Klantenplatform en de overige directeur-bestuurders over de inrichting van de organisatie en het bestuursmodel. Dit heeft ertoe geleid dat de RvC, na positief advies van de OR, het bestuursmodel heeft gewijzigd van een driehoofdig naar een tweehoofdig bestuursmodel. De wijziging van het bestuursmodel en het proces van de herinrichting van de organisatie wordt door de RvC gevolgd en geëvalueerd.

Tabel: Personalialia bestuur op 31 december 2022

Naam	Functie	M / V	Geboortedatum	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

Permanente educatie

Tabel: PE punten per 31 december 2022

Naam	2022	2021	2020	2019
J. Goijaerts	47	36	0	44,5

E.Jansen	49	27	54	69
T. van Kroonenburg	88	21	48	54

Conform de Governance Code blijft het bestuur zich ontwikkelen en houdt zij haar kennis en vaardigheden actueel. De RvC constateert dat het bestuur zich blijft ontwikkelen en opleidingen volgt. In 2020 bedraagt het aantal studiepunten voor de heer Goijaerts 0. De omstandigheden en redenen hiertoe zijn bekend en door de RvC als gegrond erkend.

Werkwijze

De directie neemt besluiten tijdens de tweewekelijkse 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. Voor de periode 1 januari t/m 15 november 2022 heeft de heer Van Kroonenburg als (technisch) voorzitter gefungeerd. Voor de periode van 15 november t/m 31 december 2022 de heer J. Goijaerts. Alle bestuursbesluiten worden gearchiveerd.

Beoordelingskader

Jaarlijks vinden voortgang- en beoordelingsgesprekken plaats tussen de individuele bestuursleden met de remuneratiecommissie over de afgesproken en geleverde prestaties alsmede de eveneens afgesproken zelfevaluaties van de bestuurders. Daarnaast is er een gezamenlijk gesprek van het bestuur met de remuneratiecommissie. In 2022 zijn voortgangsgesprekken met de bestuursleden gevoerd; zowel individuele gesprekken als een gesprek met het volledige bestuur. De input en uitkomsten van die gesprekken zijn gedeeld met de voltallige RvC. Het geplande beoordelingsgesprek eind november is wegens omstandigheden naar 2023 verzet.

Bezoldiging bestuurders

Het bezoldigingsbeleid van het bestuur zoals dat door de RvC is vastgesteld, is conform de wettelijke kaders. De verantwoording staat in dit jaarverslag, dat ook op de website van Trudo wordt geplaatst. 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 2022 € 181.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Trudo in 2022.

	J.J.M Goijaerts	E.J.P. Jansen	T.A.G van Kroonenburg
Aanvang functievervulling in 2022	1-1-2022	1-1-2022	1-1-2022
Einde functievervulling in 2022	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2022
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	2
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 162.123	€ 162.123	€ 162.154
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.877	€ 18.877	€ 18.846
Totaal	€ 181.000	€ 181.000	€ 181.000

9.4.2. Organisatie, cultuur en integriteit

Bestuur, RvC en medewerkers van Trudo hebben gedurende 2022 gehandeld volgens de waarden van de Governancecode. Zo is er, naast een gezamenlijke visie op besturen en toezicht van de RvC en het bestuur, een integriteitscode en Klokkenluidersregeling.

Over 2022 zijn er geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers en bestuur van Trudo. Er is in 2022 ook geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling. Ook vonden er in 2022 geen transacties plaats waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van het bestuur.

9.5. Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC heeft naast haar toezichthoudende rol en werkgeversrol ook een klankbordfunctie. Zo heeft de RvC in 2022 haar feedback gegeven op de concept Nota Vastgoed 2022. Voor de herijking van de strategische visie zijn de contouren van de herijking eerst besproken met de RvC waarbij de RvC, vanuit haar klankbordfunctie, haar feedback heeft gegeven op de gekozen systematiek, het model, uitgangspunten, tijdsplan en proces. Regelmatig wordt van gedachten gewisseld hoe de belangen van Trudo te communiceren met externe partijen, bijvoorbeeld ten aanzien van het Slimmer Kopen® model en de bijdragen van Slimmer Kopen® aan de sociale voorraad en woningmarkt.

9.6. Samenstelling en functioneren

9.6.1. Samenstelling

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 2022 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalie leden Raad van Commissarissen

Naam:	Drs. Sybrant Walsma
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2022):	66
Functie binnen de RvC:	Lid & Vice voorzitter RvC, lid Remuneratiecommissie
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 2022:	6 in 2022 (11 in 2021, 4 in 2020)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	4 van de 4 vergaderingen

Naam:	Drs. Alfred Wiemer RA RC
Geslacht:	Man
Leeftijd (op 31/12/2022):	56
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 2022:	11 in 2022 (7 in 2021) (4 in 2020)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	4 van de 4 vergaderingen

Naam:	Drs. Yvonne Leenen mpm
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2022):	65
Functie binnen de RvC:	Lid RvC & Voorzitter Remuneratiecommissie
Beroep:	Bestuurder SILFO (Stichting Internationaal en Lokaal Funderend Onderwijs) tot 1 februari 2022 Zelfstandig ondernemer GO4VO (Governance for Values in Operation) (vanaf 6 mei 2019)
Nevenfuncties:	Vrijwilliger Van Abbe Museum Eindhoven Vrijwilliger Nederlands Lithografiemuseum Valkenswaard
Jaar van benoemen:	2021

Jaar van aftreden:	2025
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance
Behaalde PE punten in 2022:	42 in 2022 (6 in 2021)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	4 van de 4 vergaderingen

Naam:	Mr. drs. D.P.J. Woestenberg MA MA
Geslacht:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2022)	42
Functie binnen de RvC:	Lid RvC
Beroep:	Voorzitter CNV onderwijs, Bestuurslid CNV Connectief, Bestuurslid CNV Vakcentrale, Voorzitter CNV Internationaal, Voorzitter Christelijke Centrale voor Overheids- en onderwijspersoneel Eigenaar adviesbureau DLWB Legal, Public Affairs en Governance docent Levensbeschouwing Rythovius college Eersel
Nevenfuncties:	Lid Raad van Toezicht SSH&, Nijmegen/Arnhem Lid Raad van Toezicht ProDemos, Den Haag
Jaar van benoemen:	2022 (november)
Jaar van aftreden:	2026
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Juridisch
Behaalde PE punten in 2022:	8,5 in 2022
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	1 van de 4 vergaderingen

Wijzigingen in 2022

In 2022 hebben diverse wijzigingen plaats gevonden binnen de RvC. Per 18 februari 2022 heeft mevrouw Filippini op eigen verzoek het lidmaatschap van de RvC voortijdig beëindigd.

In 2022 is gestart met een werving- en selectieprocedure voor nieuwe leden. In eerste instantie ging het om de opvolging van het recent vertrokken lid met een juridisch profiel. De RvC en het Klantenplatform hebben een selectiecommissie samengesteld bestaande uit leden van de RvC en leden van het Klantenplatform. Nadat het publiceren van advertenties in een regionaal en landelijk dagblad, website en social media niet tot de gewenste kandidaten had geleid, is het wervingsbureau Public Spirit ingeschakeld. Gelet op het einde van de zittingstermijn van de voorzitter is besloten om, naast werving voor een lid met juridisch profiel, ook een werving te starten voor een lid met het profiel voorzitter. Public Spirit heeft de werving verzorgd voor een RvC lid met het profiel juridisch en een RvC lid met het profiel voorzitter RvC. Public Spirit heeft de vacatures gepubliceerd in een regionaal en landelijk dagblad en is een werving gestart. Dit heeft geleid tot een aantal geschikte kandidaten waarvan de geselecteerde kandidaten zijn voorgedragen aan de Ondernemingsraad. De Ondernemingsraad heeft een positief advies en de AW een positieve zienswijze afgegeven met betrekking tot deze geselecteerde kandidaten.

Per 22 november 2022 is mevrouw Woestenberg benoemd tot lid van de RvC, profiel juridisch.

De heer Dunnewijk heeft per 21 december 2022 zijn lidmaatschap en voorzitterschap RvC voortijdig beëindigd. Voor de periode van 21 t/m 31 december 2022 heeft de heer Walsma als voorzitter opgetreden.

Mevrouw Prins is per 1 januari 2023 benoemd tot voorzitter van de RvC.

Gedurende de selectieprocedure voor de nieuwe kandidaat RvC leden heeft de RvC het besluit genomen de samenstelling van de Raad te wijzigen van 5 naar 6 leden. De uitbreiding is in 2023 ingevuld. De zesde commissaris, Martijn Paulen, profiel innovatie, is per 18 januari 2023 benoemd.

Profielschets

Om een evenwichtige samenstelling met voldoende verscheidenheid te bevorderen heeft de RvC een profielschets opgesteld. Deze profielschets is van belang bij de werving- en selectie van nieuwe commissarissen. In verband met de werving van nieuwe RvC leden heeft de RvC in februari en mei 2022 de profielschetsen geëvalueerd en aangepast gelet op de openstaande vacatures voor de

profielen juridisch en voorzitter. De bijzondere aandacht voor (lokaal) netwerk en innovatie heeft ertoe geleid een zesde lid te benoemen. De geactualiseerde profielschetsen van mei 2022 zijn gehanteerd bij de uiteindelijke werving- en selectieprocedure van de nieuwe kandidaten in 2022.

Rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen bestond begin 2022 uit vijf commissarissen. Voor de periode van 19 februari 2022 tot en met 22 november 2022 en van 21 t/m 31 december 2022 bestond de RvC uit vier commissarissen. Het rooster van aftreden is onderdeel van dit jaarverslag en is gepubliceerd op de website van Trudo.

Nevenfuncties

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

9.6.2. Functioneren

Werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 vier maal formeel vergaderd samen met het bestuur (februari, juni, oktober en november). Een afzonderlijke vergadering zonder bestuur, over de onderlinge samenwerking in de RvC, heeft plaatsgevonden eind mei 2022.

Indien er belangrijke ontwikkelingen zijn, worden extra vergaderingen georganiseerd. In 2022 hebben geen formele extra vergaderingen plaatsgevonden. Wel hebben RvC en bestuur regelmatig overlegd gelet op het vertrek van één van de directeur-bestuurders en de gevolgen voor de organisatie en het bestuursmodel. Daarnaast is er in 2022 een aantal themabijeenkomsten georganiseerd gericht op verdieping. Onderwerpen waren Trudo's bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort, Slimmer Kopen®, risicomangement en ontwikkelingen Woningwet en duurzaamheid.

Voorafgaand aan elke formele vergadering met het bestuur van Trudo vindt er een voorbespreking binnen de Raad van Commissarissen plaats. Daarnaast heeft de RvC in 2022 een aantal malen informeel overlegd. Onderwerpen van gesprek waren hierbij het bestuursmodel, de werving van nieuwe commissarissen en de onderlinge samenwerking binnen de RvC. In het najaar heeft er twee maal een gesprek plaatsgevonden tussen de hele RvC en de AW. Zie hiervoor de paragraaf Zelfevaluatie.

Besluitvormingsproces

Statutair is bepaald welke besluiten moeten worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. 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 ter bespreking of ter informatie.

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 en de het vooroverleg van de RvC onderling, vinden de formele vergaderingen doorgaans plaats in het bijzijn van de bestuurders van Trudo. Tijdens de vergaderingen wordt verwacht dat de voorzitter toewerkt naar het nemen van een zo veel mogelijk gezamenlijk gedragen besluit.

Zelfevaluatie

Zelfevaluatie houdt in dat het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC tenminste één keer per jaar wordt besproken en dit heeft op 8 november 2021 plaatsgevonden onder externe begeleiding. Naar aanleiding van die zelfevaluatie zijn op die dag nieuwe werkafspraken gemaakt met betrekking tot wijzigingen in de remuneratiecommissie. Mevrouw Leenen en de heer Walsma zijn benoemd tot respectievelijk voorzitter en lid van de remuneratiecommissie.

Op 31 mei 2022 is het functioneren van de RvC opnieuw geagendeerd in een afzonderlijke vergadering zonder bestuur.

In 2022 is de visie op bestuur en toezicht binnen het handelen van de RvC aan een proeve onderworpen. Het bleek in de praktijk nog niet helder hoe op een constructieve wijze invulling te geven aan de rol van de gehele raad ten opzichte van de rol van de remuneratiecommissie en de voorzitter van de RvC. Hierover ontstond verschil van mening die achteraf gezien, binnen de voltallige Raad, explicieter uitgesproken had kunnen worden. Deze situatie was aanleiding voor een (inmiddels vertrokken) lid van

de Raad om een melding te maken bij de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Later in het jaar heeft, naar aanleiding van een signaal, de AW dit als een tweede melding opgevat met betrekking tot de samenwerking binnen de Raad. Met de AW zijn aan het einde van het jaar 2022 gesprekken gevoerd over de onderlinge samenwerking binnen de Raad. De AW heeft, nadat zij vertrouwen had uitgesproken in de aanpak, de melding(en) als afgedaan beschouwd. Begin 2023 zijn goede afspraken gemaakt om, met een deels nieuwe raadssamenstelling, te investeren in het collectief doorleven van de visie op bestuur en toezicht enerzijds en de wijze van communiceren en samenwerken anderzijds. Doordat de verschillen van mening veel aandacht vergden is de zelfevaluatie van de Raad verschoven naar begin 2023.

Permanente Educatie

Conform de Governance Code blijven leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. De behaalde PE punten zijn in dit jaarverslag vermeld bij de personalia van de RvC-leden in paragraaf 9.6.1

Integriteit en onafhankelijkheid

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

De commissarissen hebben geen financiële voordelen van de corporatie gekregen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De RvC-leden hebben geen activiteiten verricht die in concurrentie treden met Trudo en hebben geen andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verricht. Er was in 2022 geen sprake van tegenstrijdige belangen van RvC-leden.

9.7. Bezoldiging

De bezoldiging van de RvC valt binnen de geldende wettelijke kaders. De WNT is van toepassing op Stichting Sint Trudo. Het voor Stichting Sint Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 27.150 voor de voorzitter en € 18.100 voor de leden (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

De onderstaande tabel toont de bezoldiging in 2022 van de leden van onze Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit:

Tabel: Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2022

Naam	Functie	Vergoeding
J.A. Dunnewijk	Voorzitter RvC, Lid Remuneratiecommissie	€ 21.125
M.L.A. Filippini	Lid RvC, voorzitter Remuneratiecommissie	€ 1.984
S. Walsma	Lid RvC, Lid agendacommissie, (voorzitter 21-31 dec)	€ 14.678
A. Wiemer	Lid RvC, voorzitter auditcommissie	€ 14.480
Y.H.M.P. Leenen	Lid RVC, voorzitter remuneratiecommissie	€ 14.335
D. Woestenberg	Lid RVC	€ 1.477
		€ 68.079

Het totaal van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2022 € 68.079

9.8. Commissies & vergaderingen

9.8.1. Vergader- en besluitenschema rvc- en commissievergaderingen

Kerncommissies

Er waren in 2022 twee actieve kerncommissies: een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie.

Selectie- en remuneratiecommissie

De samenstelling van de remuneratiecommissie is in 2022 gewijzigd. Per 22 februari 2022 is mevrouw Leenen tot voorzitter van de remuneratiecommissie benoemd en de heer Walsma tot lid van de remuneratiecommissie. In 2022 heeft de remuneratiecommissie vijf maal vergaderd. Daarnaast heeft informele afstemming plaats gevonden tussen leden van de remuneratiecommissie en overleg met externe adviseurs. De Remuneratiecommissie heeft een RvC vergadering geagendeerd om het proces van herbenoeming en het op eigen verzoek voortijdig vertrek van een commissaris te evalueren. Deze vergadering heeft in mei 2022 plaatsgevonden. De Remuneratiecommissie heeft

Datum	Document / Onderwerp	Ter
	Eenheden terrein Maxima Medisch Centrum Actualisatie duurzaamheidsbeleid Trudo Scheefwonen door Slimmer Kopers AFB onderzoek naar Slimmer Kopen	Besluitvorming Bespreking bespreking
4 oktober	Mailwisseling WSW September 2022 Brandbrief inzake belemmeringen extra woningbouw (september 2022) Q2 Financiële rapportage Q2 Voortgang jaarplan 2022 Q2 Controllersrapportage Trudo in het nieuws Voorstel vergaderdata 2023 Relevante actuele maatschappelijke ontwikkelingen Stand van zaken BOG Mainelaan – voorbereidingsbesluit VB locatie – voorbereidingsbesluit Benoeming RvC leden Bestuursmodel Herijking visie: contouren strategie Slimmer Kopen Lobby en SKIF Werving en selectie RvC leden Verantwoording tijdelijke units MMC locatie Update MMC expeditie Vitaal Gezond Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) Evaluatie RvC (intern)	Info Info Info Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking bespreking
22 november	Aw correspondentie d.d. 25 oktober 2022 Gesprek AW/Bestuur d.d. 25 oktober 2022 Gesprek WSW/Bestuur d.d. 2 november 2022 Q3 financiële rapportage Q3 voortgang jaarplan 2022 Q3 Controllersrapportage Toezicht & toetsingskader 2023 Trudo in het nieuws Bestuursmodel Trudo Statutenwijziging Stichting Sint Trudo Benoeming RvC lid D Woestenberg Begroting 2023 Jaarplan 2023 Willaertplein – financiële eindafrekening Veestraat – financiële eindafrekening Maria van Bourgondiëlaan – financiële eindafrekening De Beken fase 1 – financiële eindafrekening Vredesplein – financiële eindafrekening Stand van zaken strategische visie Slimmer Kopen Lobby en SKIF Strategische risico's 2023	Info Info Info Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking bespreking

9.8.2. Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Klantenplatform

In augustus 2022 heeft een vergadering plaatsgevonden van het Klantenplatform met de Raad van Commissarissen. Naast de algemene gang van zaken is daarbij het bestuursmodel besproken en de wijze waarop de taken van de vertrekkende bestuurder kunnen worden overgenomen.

9.8.3. Overleg met overige stakeholders

Leden van de RvC hebben deelgenomen aan het SOM seminar Verkoop onder Voorwaarden en MRE overleg over versnelling van de woningbouw in de regio. Tijdens het seminar en overleg hebben RvC leden met RvC leden en bestuurders van andere corporaties van gedachten kunnen wisselen.

Daarnaast heeft de voltallige RvC gesproken met de voltallige OR waarbij het bestuur het laatste deel van het gesprek aanwezig was. Onderwerpen van gesprek waren de resultaten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek en de gevolgen van het vertrek van één van de bestuurders voor het bestuursmodel en de organisatie.

9.9. Tot slot

9.9.1. Vooruitblik

In 2023 zal de RvC in de nieuwe samenstelling hernieuwde aandacht besteden aan de visie op bestuur en toezicht. Daarnaast zal de herijking van de strategische visie een belangrijk onderwerp van gesprek met het bestuur zijn. De evaluatie van het nieuwe bestuursmodel en de doorgevoerde organisatorische wijzigingen zullen in 2023 besproken worden.

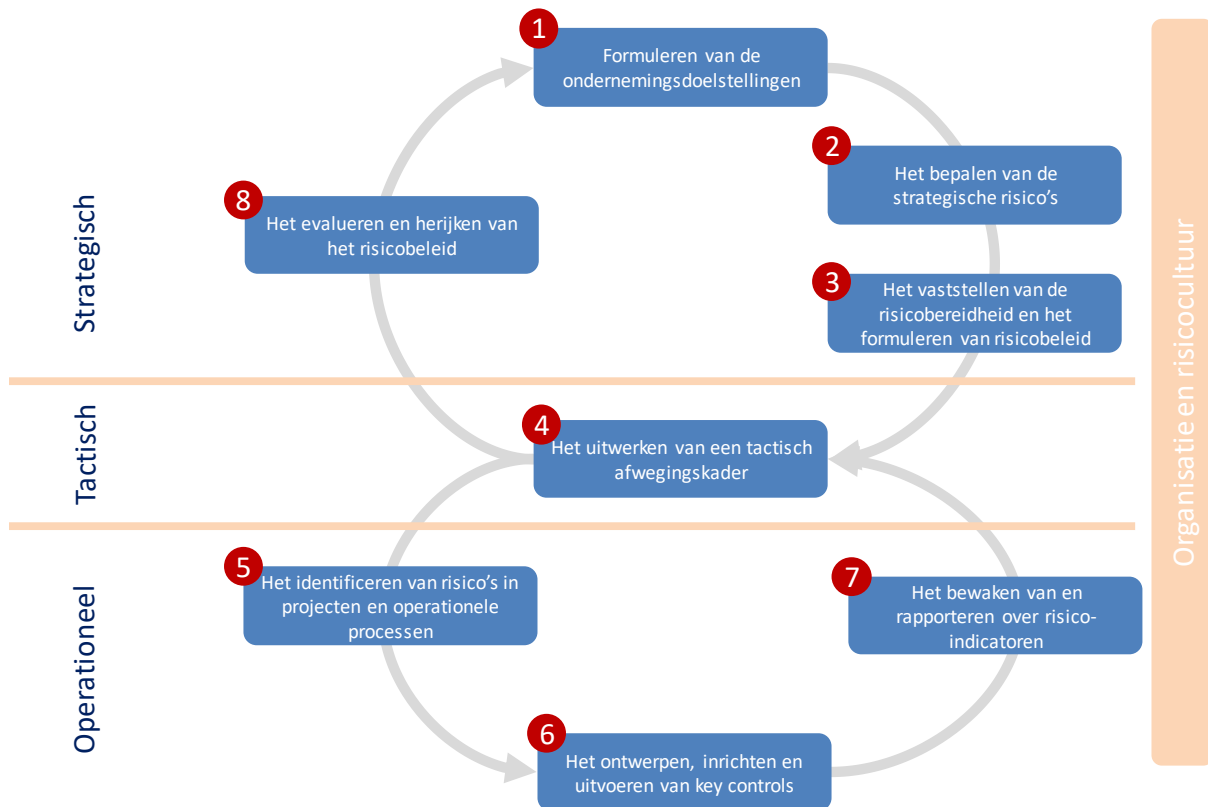
9.9.2. Dankwoord

Trudo heeft weer een bijzonder jaar achter de rug. Trudo bereikt in tijden dat een woning voor velen lastig bereikbaar is goede resultaten. Er werden verschillende projecten opgeleverd en er is veel aandacht besteed aan verduurzaming van de portefeuille. Het vertrek van één van de bestuurders en de overgang naar een nieuw bestuursmodel is goed verlopen. Het zijn uiteindelijk de medewerkers en het bestuur die, door elke dag met elkaar de schouders er onder te zetten, ervoor gezorgd hebben dat we kunnen terugkijken op een mooi jaar voor Trudo. Wij willen ze daarvoor hartelijk dank zeggen en hopen dat we ook komend jaar weer kunnen bouwen op hun inzet!

10 RISICOMANAGEMENT

10.1. Risicomanagement

Trudo heeft ervoor gekozen om te gaan werken met een integraal risicomodel, dat aansluit bij de systematiek van de beleidsbaan, zoals die in de sector vaak wordt gebruikt als procesmodel voor vastgoedsturing. Dit model is volledig 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. Jaarlijks worden de strategische risico's in samenspraak met het bestuur en RvC geactualiseerd. De methodiek om de strategische risico's te bepalen en de strategische risico's zullen worden benoemd in paragraaf 10.2 van het Volkshuisvestingsverslag.

Over de strategische risico's is in 2022 per kwartaal 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 12 oktober 2022 is het onderwerp risicobereidheid met het bestuur en RvC besproken. In hoofdstuk 10.3 zal nader worden ingegaan

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.

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 2022 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 risicomanagement van Trudo, waarin in elk geval is opgenomen van:

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

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

8. *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 risicomanagement) van Trudo herijken. In 2023 zal deze herijking van de visie plaatsvinden.

10.2. Risico's

De selectie van deze risico's komt middels een vaste methodiek tot stand. De gehanteerde methodiek is de volgende. In 2020 hebben we op basis van verschillende bronnen (waaronder het business risk model van WSW) en op basis van input vanuit medewerkers, externe controller, directie en RvC een basislijst met potentiële risico's opgesteld. Die lijst wordt jaarlijks opnieuw beoordeeld en aangevuld met nieuwe risico's die aansluiten bij de actualiteiten. De lijst bestond uit een 46-tal risico's die in potentie het realiseren van Trudo's ambities in gevaar zouden kunnen brengen. Deze potentiële risico's zijn geordend in twee geïdentificeerde hoofd risico's op het hoogste abstractieniveau namelijk: financiële schade of reputatieschade.

Vervolgens is een inschatting gemaakt van de kans en de impact van het betreffende potentiële risico in de situatie van najaar 2021. De meeste risico's hebben een hoge impact wanneer deze zich voordoen, een aantal hebben er een middelgrote impact. Potentiële risico's met een lage impact ontbreken. Dat is logisch, die zijn immers niet geselecteerd als potentieel strategische risico. De variatie zit hem daarom

vooral in de inschatting van de actuele kans. Deze kan klein, middelgroot of groot zijn. De risico's worden ingeschat conform onderstaand schema.

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

Over de risico's die als **Groot (6)** en **Groot (5)** en **Middel (4)** zijn ingeschat is in 2022 per kwartaal gerapporteerd.

De geselecteerde risico's voor 2022 zijn

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)
16. Fraude en integriteit

Eind 2023 zijn de belangrijkste strategische risico's opnieuw door het bestuur in samenspraak met de RvC beoordeeld en geselecteerd.

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. Majeure veranderingen in de rente
7. In sector beschikbare software sluit onvoldoende aan op ons businessmodel
8. Niet financieren van het product Slimmer Kopen® door financierders
9. Beperkingen vanuit wet- en regelgeving in wat wel en niet mag
10. Druk vanuit de overheid (met name gemeente) om nog meer te investeren in beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.
11. Onderpresteren van collega-corporaties in Eindhoven

12. Technisch gebrek in ons vastgoed (bijv. instorten van balkons, warmteproblemen)
13. Beperking investeringscapaciteit vanwege beoordelingskader AW/WSW
14. Toenemende lastendruk overheid
15. Niet realiseren van begrootte verkoopaantallen en -opbrengsten (door bijvoorbeeld teruglopen mutatiegraad en/of toename van het aantal te huisvesten statushouders)
16. Restrictiever huurprijsbeleid vanuit de overheid (huurbevrozing, huurverlaging)
17. Betaalbaarheidsproblemen bewoners (als gevolg van stijgende energieprijzen)
18. Betaalbaarheidsproblemen BOG-huurders
19. Fraude- en integriteitsissues

10.3. Actualiteiten 2022

Sessie risicobereidheid RVC en Bestuur

Trudo heeft samen met Finance Ideas de kennissessie over risicobereidheid georganiseerd. Deze sessie is een volgende stap in het professionaliseren van het risicomangement bij Trudo en is tevens bedoeld om beter binnen de organisatie te positioneren. Tijdens deze sessie stond het concretiseren van de risicobereidheid centraal. Middels het opzetten van een survey die door bijna de deelnemers is gevuld is de risicobereidheid opgehaald. De uitkomsten van de survey vormen de basis van de discussie over risicobereidheid. De sessie is gestart met een korte introductie over de definitie van risicobereidheid. Deze risicobereidheid kan zowel betrekking hebben op financiële als kwalitatieve doelstellingen. Het 1^e onderdeel van de survey stond in het teken van de persoonlijke risicobereidheid van de deelnemers en 2^e onderdeel bestond uit thema's die bij Trudo actueel zijn. Het gevolg was een goede discussie tussen bestuur en RVC over de mate van risicobereidheid. In navolging van deze sessie zal ook een dergelijke sessie over risicobereidheid in najaar 2023 worden geagendeerd.

ESG-risico's

De ESG-risico's zijn bij Trudo reeds verankerd in de geselecteerde risico's zoals in paragraaf 10.2 beschreven. In de bepaling van de strategische risico's komt duidelijk naar voren dat deze ESG risico's de afgelopen jaren een steeds prominentere rol krijgen binnen de organisatie.

11 RECHTSPERSONEN

Over stichting Sint Trudo

De oorsprong van onze corporatie ligt in 1916, toen woningvereniging Sint Trudo werd opgericht. De huidige Stichting Sint Trudo ontstond in 1994, uit een fusie tussen Sint Trudo en het gemeentelijk woningbedrijf.

Netwerkcorporatie

Trudo is een netwerkcorporatie die een deel van de uitvoerende werkzaamheden zelf doet, maar ook een deel van die werkzaamheden heeft neergelegd bij partijen uit haar netwerk. Het functioneren in een sterk netwerk van partijen uit het maatschappelijk middenveld en bedrijven stelt ons in staat om efficiënt te werken. Bovendien kunnen we mét ons netwerk meer en hogere ambities realiseren, dan van een corporatie van onze omvang zou mogen worden verwacht.

Kleine teams

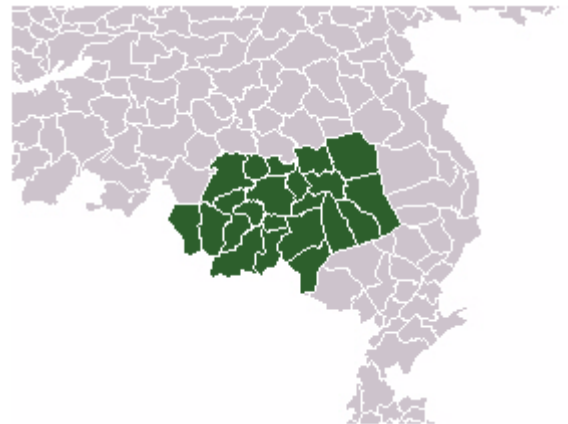
Trudo kent een zeer platte organisatiestructuur. Kleine teams, die aangestuurd worden door vier managers, nemen verschillende ondersteunende en kernactiviteiten voor hun rekening. Ze opereren zelfstandig en kennen hun eigen netwerken en stakeholders.

Directe, eenvoudige lijnen

Een belangrijk voordeel van deze platte organisatiestructuur is dat de leiding van de corporatie stevig is verankerd in het werkapparaat. De twee directieleden, die samen ook het bestuur van Trudo vormen, zitten dicht op de uitvoering. Daarin worden ze ondersteund door een vierhoofdig managementteam en is een directe en eenvoudige lijn tussen directie, personeel, werk en belanghouders gegarandeerd.

11.1. Werkgebied

Het werkgebied van Trudo betreft de zogeheten Metropoolregio Eindhoven. Dit werkgebied omvat alle 21 gemeenten die zich daarin bevinden. In de praktijk is Trudo actief in met name Eindhoven. In enkele andere gemeenten (Laarbeek, Helmond, Eersel) is Trudo ook kleinschalig actief.



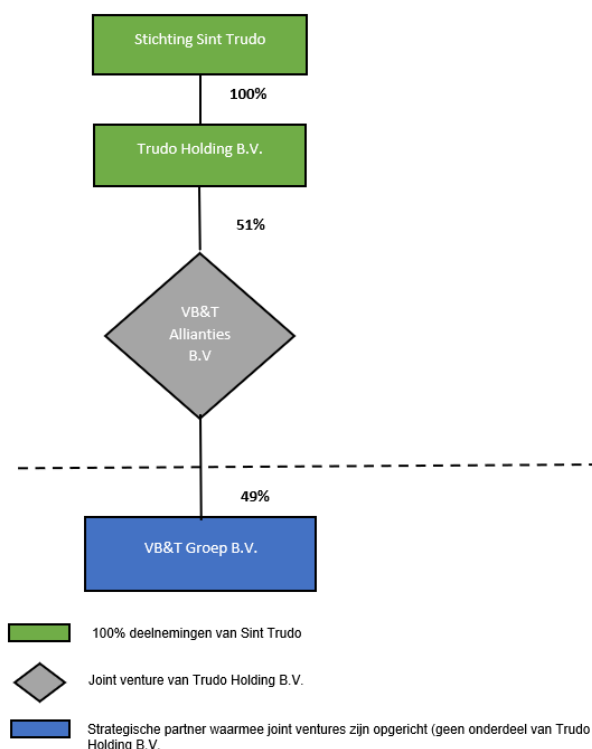
11.2. Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

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

Alle entiteiten binnen de Holding zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Trudo. 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 2022 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.

11.2.1. Organisatiestructuur

Per 31 december 2022 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:



11.2.2. Trudo Holding BV

Het boekjaar 2022 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 9,4 miljoen negatief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2022
VB&T Allianties BV	439.386
Trudo Holding BV	-9.405.700
Totaal resultaat deelneming	-8.966.314

VB&T Allianties BV

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

VB&T Allianties BV heeft in 2022 een positief resultaat gerealiseerd van € 869.116. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 439.386 (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 2022 een negatief resultaat van € 8.966.314.

12 Jaarrekening 2022

Stichting Sint Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

Kvk: 17024183

- 12.1 Geconsolideerde balans per 31 december over 2022
- 12.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022
- 12.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022
- 12.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022
- 12.5 Enkelvoudige balans per 31 december over 2022
- 12.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022
- 12.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022
- 13 Overige gegevens

12.1. Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2022

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

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
	in Euro's	in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Immateriële vaste activa	1.011	1.417
Totaal immateriële vaste activa	1.011	1.417
MATERIELE VASTE ACTIVA		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	464	559
Totaal materiële vaste activa	464	559
VASTGOEDBELEGGINGEN		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	921.244	884.180
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.657	124.591
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	671.137	649.819
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.557	48.393
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.746.595	1.706.983
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
7. Andere deelnemingen	0	0
8. Latente belastingvorderingen	18.294	20.749
Totaal financiële vaste activa	18.294	20.749
Totaal vaste activa	1.766.364	1.729.708
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
9. Voorraad teruggekochte woningen	14.617	458
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	223	0
11. Overige voorraden	0	2
Totaal voorraden	14.840	460
Vorderingen		
12. Huurdebiteuren	107	337
13. Overige debiteuren	2.971	846
14. Overlopende activa	2.077	2.315
Totaal vorderingen	5.155	3.498
15. Liquide middelen	29.755	15.316
Totaal vlottende activa	49.750	19.274
TOTAAL ACTIVA	1.816.114	1.748.982

Geconsolideerde balans per 31 december 2022

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

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
	in Euro's	in Euro's
GROEPSVERMOGEN		
16. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	833.199	830.422
17. Aandeel van derden in het groepsvermogen	173	238
Totaal groepsvermogen	833.372	830.660
VOORZIENINGEN		
18. Voorziening onrendabele investeringen	3.291	207
19. Overige voorzieningen	207	63
	3.498	270
LANGLOPENDE SCHULDEN		
20. Leningen kredietinstellingen	291.114	276.764
21. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	645.613	621.999
Totaal langlopende schulden	936.727	898.763
KORTLOPENDE SCHULDEN		
22. Onderhanden projecten	0	37
23. Schulden aan kredietinstellingen	32.650	10.899
24. Schulden aan leveranciers	2.095	1.400
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.724	2.957
26. Overlopende passiva	6.048	3.997
Totaal kortlopende schulden	42.517	19.289
TOTAAL PASSIVA	1.816.114	1.748.982

12.2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

Sint Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2022 in euro's	2021 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	40.096	37.115
Opbrengsten servicecontracten	1.803	1.758
Lasten servicecontracten	-1.803	-1.758
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.973	-2.451
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.399	-9.417
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.344	-5.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.380	19.592
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	8.425	19.297
Toegerekende organisatiekosten	-1.758	-1.511
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.719	-12.347
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.948	5.439
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.968	-11.387
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.786	115.104
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-2.201	23.787
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.383	127.504
Opbrengst overige activiteiten	1.306	1.363
Kosten overige activiteiten	-1.822	-1.779
Netto resultaat overige activiteiten	-516	-416
Overige organisatiekosten	-2.959	-6.207
Leefbaarheid	-969	-907
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	365	104
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.090	-4.885
Saldo financiële baten en lasten	-4.725	-4.781
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6.776	140.224
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-430	-595
Belastingen	-3.569	2.173
resultaat deelnemingen	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.777	141.802

12.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

Sint Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	39.478	36.869
Vergoedingen	1.604	1.529
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	2.983	1.365
Ontvangen interest	267	0
Saldo ingaande kasstromen	44.332	39.763
Uitgaven:		
Erfpacht	492	482
Betalingen aan werknemers	3.761	3.930
Onderhoudsuitgaven	10.797	9.706
Overige Bedrijfsuitgaven	11.300	9.021
Betaalde interest	4.704	5.069
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	164	203
Verhuurdersheffing	0	378
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	964	914
Vennootschapsbelasting	397	0
Totaal uitgaande kasstromen	32.579	29.703
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.753	10.060

	2022	2021
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	33.789	35.113
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	37.988	62.626
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.892	3.837
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.733	-1.456
Totaal ingaande kasstroom MVA	71.936	100.120
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	43.453	72.349
Verbeteruitgaven	7.120	2.224
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	2.725	2.735
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	51.025	41.626
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	187	393
Totaal MVA uitgaande kasstroom	104.510	119.327
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-32.574	-19.207
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.078	247
Ontvangsten overig	367	0
Uitgaven verbindingen	-1.331	-609
Uitgaven overig	-1.029	-2.772
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-915	-3.134

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-33.489	-22.341
	2022	2021
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	42.500	22.127
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	12.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	18.039	10.533
Aflossing ongeborgde leningen	286	286
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	36.175	11.308
Mutatie liquide middelen	14.439	-974
Liquide middelen per 1 januari	15.316	16.290
Liquide middelen per 31 december	29.755	15.316

12.4. Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2022

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 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	Vestigingsplaats	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

12.4.1. 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 bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
woongelegenheden							e.v.
Prijsinflatie	8,00%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	8,00%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	14,00%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

EGW en zorgeneid (extramuraal)	€ 425 - € 2.253	(2021: € 815 - € 1.806)
MGW	€ 425 - € 1.940	(2021: € 661 - € 1.918)
Studenteneenheid	€ 490	(2021: € 446)

Beheerkosten per vhe:

EGW en zorgeneid (extramuraal)	€ 481	(2021: € 467)
MGW	€ 472	(2021: € 459)
Studenteneenheid	€ 445	(2021: € 432)

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11 %	(2021: 0,11%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2021: 0,07%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,0%	(2021: 0,49%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2021: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexploteren	8,4%	(2021: 7,8%)
Mutatiekans bij uitponden	8,4%	(2021: 7,8%)
Mutatieleegstand DAEB	0-3 maanden	(2021: 0-3 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	0-3 maanden	(2021: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	(2021: 1,20)
Disconteringsvoet:	5,77%	(2021: 6,01%)

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021 € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,50	(2021: € 6,00)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 7,90	(2021: € 7,30)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 0	(2021: € 10,45)
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 0	(2021: € 12,20)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2021: 3%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2021: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,30%	(2021: 0,31%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2021: 0,12%)
Disconteringsvoet:	8,41%	(2021: 8,70%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,50	(2021: € 9,70)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	(2021: € 33,30)
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	(2021: 2,5%)
Belastingen, verzekeringen, OZB en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2021: 0,34%)
Disconteringsvoet:	6,26%	(2021: 6,50%)

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 waarderen marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Sint Trudo de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Sint Trudo opereert.

Markthuur

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

Holding: € 45 - € 155 / m2 / per jaar

TI: € 45 - € 210 / 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: 4,63% - 10,08%

TI: 4,49% - 10,75%

Disconteringsvoet

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

Holding: 5,45% - 9,00%

TI: 5,50% - 9,75%

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: € 1.853
Trudo TI-Niet-DAEB: € 388
Trudo Holding (Niet-DAEB) € 934
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: € 1.378
Trudo TI-Niet-DAEB: € 1.815
Trudo Holding (Niet-DAEB) € 1.089

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:

	2022	2021
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	77%	84%
Onderhoudsnorm	€ 1.800	€ 1.350
Beheerlastennorm	€ 1.374	€ 1.346
Verhuurderheffing	0	€ 1.154
Discontovoet	5,38%	5,85%

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

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

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen verkocht onder voorwaarden die zijn teruggekocht en waarvan het voornemen bestaat om deze wederom onder voorwaarden te verkopen.

Op balansdatum heeft verkoop nog niet plaatsgevonden. Waardering geschied op basis van het aankoopbedrag, of lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden: Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Vorderingen en effecten

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

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

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

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.

12.4.2. 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.

In 2022 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de berekeningswijze van de herwaarderingsreserve. Voorheen werd de herwaarderingsreserve op complexniveau berekend met de software van Aareon. In 2022 is de overstap gemaakt naar Ortec als softwareleverancier voor de marktwaardeberekening en is er voor gekozen om de herwaarderingsreserve per eenheid uit te rekenen. Dit geeft een betrouwbaarder beeld van de herwaarderingsreserve. Door deze wijziging is de herwaarderingsreserve in 2022 gestegen met € 24.075.594, ten laste van de overige reserve. Beide posten zijn onderdeel van het eigen vermogen, waardoor er geen mutatie in het vermogen of resultaat heeft plaatsgevonden maar enkel een presentatiewijziging binnen het eigen vermogen.

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.

12.4.3. 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 aangevane 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, schuldsaneringen, tweede kansbeleid.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten o.a. uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht,

schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorzieningen pensioenen.

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

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is 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.

12.4.4. Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Software	1.011	1.417
Totaal immateriële vaste activa	1.011	1.417

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 2021			
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.256	2.264
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-839	-847
Boekwaarde 1 januari 2022	0	1.417	1.417
Mutaties 2022			
Investerings		50	50
Herrubriceringen			0
Subsidies			
Desinvesteringen			
De-consolidatie DNC BV			
Afschrijvingen	0	-456	-456
Afschrijvingen desinvesteringen			0
Waardeverminderingen			
Terugneming van waardeverminderingen			
Totaal mutaties 2022	0	-406	-406
Stand per 31 december 2022			
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.306	2.314
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-1.295	-1.303
Boekwaarde 31 december 2022	0	1.011	1.011

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	464	559
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	464	559

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 2021					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	3.029	183	42	3.464
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-68	-2.726	-105	-6	-2.905
Boekwaarde 1 januari 2022	142	303	78	36	559
Mutaties 2022					
Investeringen		7	24	29	60
Herrubriceringen					
Subsidies					
Desinvesteringen			0		
De-consolidatie DNC BV					
Afschrijvingen	-14	-106	-31	-4	-155
Afschrijvingen desinvesteringen			0		0
Waardeverminderingen					
Terugneming van waardeverminderingen					
Totaal mutaties 2022	-14	-99	-7	25	-95
Stand per 31 december 2022					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	3.037	207	71	3.524
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-82	-2.833	-136	-10	-3.060
Boekwaarde 31 december 2022	128	204	71	61	464

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)	31-12-2022	31-12-2021
2. DAEB vastgoed in exploitatie	921.244	884.180
3. niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.657	124.591
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	671.137	649.819
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.557	48.393
Totaal vastgoedbeleggingen	1.746.595	1.706.983

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-22</i>		
Verkrijgingsprijzen	466.920	92.441
Cumulatieve herwaardering	460.390	44.466
Cumulatieve waardeverminderingen	-43.130	-12.316
Boekwaarde 1 januari 2022	884.180	124.591
<i>Aanpassing Software</i>		
Cumulatieve herwaardering	5.997	18.079
Cumulatieve waardevermindering	-5.997	-18.079
<i>Mutaties</i>		
Investerings	66.522	22.385
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesterings	-15.541	-2.730
Herwaardering	31.303	4.553
Terugneming van herwaardering	-47.920	-12.296
Waardeverminderingen	-15.658	-6.758
Terugneming van waardeverminderingen	18.470	563
Herclassificaties	-112	349
Totaal mutaties	37.064	6.066
<i>31-dec-22</i>		
Verkrijgingsprijzen	517.789	112.445
Cumulatieve herwaardering	449.770	54.802
Cumulatieve waardeverminderingen	-46.315	-36.590
Boekwaarde 31 december 2022	921.244	130.657

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.207 woningen en 1.700 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.285.511.266.

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 2021	884.180	124.591
Boekwaarde 1 januari 2022	884.180	124.591
Verschillen door wisselen van software	-263	-241
Voorraadmutaties	13.545	11.427
Vastgoedgegevens	101.323	5.386
Methodische wijzigingen	5.537	-430
Validatie	33.102	2.319
Leegwaarde-indexatie	-105.771	-6.940
Overige marktontwikkelingen	-10.409	-5.455
Totaal mutaties	37.064	6.066
Boekwaarde per 31 december 2022	921.244	130.657

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.”

Uit de validatie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktwaardeontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardeontwikkeling ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 circa 3,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van de woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Markthuur	+10%	71.546.173	7%
	-10%	-35.548.531	-3%
Leegwaarde	+10%	50.384.919	5%
	-10%	-25.672.184	-2%
Disconteringsvoet	+0,5 %-punt	-66.996.036	-6%
	-0,5 %-punt	138.505.457	13%
Exit yield	+0,5 %-punt	-3.822.683	0%
	-0,5 %-punt	4.427.007	0%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 717.027.026. Van deze beleidswaarde heeft € 120.545.313 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2022	921.244	130.657
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	112.143	6.607
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-333.846	-789
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-28.617	10.694
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-98.921	-2.145
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-349.241</i>	<i>14.367</i>
Beleidswaarde per 31 december 2022	572.003	145.024

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-70.356.647	-10%
	- 0,5 %-punt	99.798.165	14%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	1.725.734	0%
	- 0,5 %-punt	9.570.629	1%
Beleidsbeheer	+ €100	-14.520.569	-2%
	- €100	25.238.979	4%
Beleidsonderhoud	+ €100	-14.520.569	-2%
	- €100	25.238.979	4%

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 2022	649.819
Mutaties 2022	
Investerings	67.744
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 43.381
Herwaardering	- 3.045
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	21.318
Boekwaarden per 31 december 2022	671.137

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.901 verhuureenheden opgenomen (2021: 3.833 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 2022	48.393
Mutaties	
Investerings	41.796
Desinvesteringen	-640
Waardeverminderingen	-10.046
Terugneming van waardeverminderingen	5.601
Overboeking naar Activa in exploitatie	-64.961
Overboeking van Activa in exploitatie	3.414
Overboeking naar onderhanden projecten	0
Totaal mutaties	-24.836
Boekwaarde 31 december 2022	23.557

8. Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
8. Latente belastingvorderingen	18.294	20.749
Totaal financiële vaste activa	18.294	20.749

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 2022	20.749
dotatie	-2.455
Stand per 31 december 2022	18.294

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,11% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 19,7 miljoen.

Overzicht van de gewaardeerde tijdelijk verschillen:

	31-dec-22			31-dec-21		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	10.606	0	0	7.802	0	0
Materiële vaste activa in exploitatie	7.688	0	0	12.525	0	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0	0	422	0	0
	18.294	0	-14.142	20.749	0	-12.953

Niet-gewaardeerde tijdelijke verschillen en op lange termijn tot nul resulterende verschillen:

De niet opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen heeft betrekking op rentelasten (ATAD) en de op lange termijn tot nul. resulterende verschillen hebben betrekking op vastgoed. Bij de waardering is de veronderstelling gehanteerd dat er geen afwikkelmoment binnen een afzienbare termijn zal zijn van de te vormen latenties.

	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Vershil	Nominale waarde latentie
	€	€	€	€
Materiële vaste activa in exploitatie	595.127	510.373	84.124	21.704
Vastgoed bestemd voor verkoop	411.170	356.356	54.814	14.142
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	457	1.204	-747	-193
Rentelasten (ATAD)	0	5.785	-5.785	-1.492
Totaal	1.006.754	873.718	132.406	34.161

VLOTTENDE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
9. Voorraad teruggekochte woningen	14.617	458
10. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	223	0
11. Overige voorraden	0	2
Totaal vlottende activa	14.840	460

VORDERINGEN

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
12. Huurdebiteuren	107	337
13. Overige debiteuren	2.971	846
14. Overlopende activa	2.077	2.315
Totaal vorderingen	5.155	3.498

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)	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	425	862
af: voorziening wegens oninbaarheid	-318	-525
Totaal Huurdebiteuren	107	337

15. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Liquide middelen	29.755	15.316
Totaal Liquide middelen	29.755	15.316

De stand liquide middelen is € 29,7 miljoen ultimo 2022. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

12.4.5. 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

	2022	2021
1 januari	238	335
Aandeel derden in winstdeling	429	595
Dividend	-494	-692
Overig	0	0
Totaal aandeel derden	173	238

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
18. Voorziening onrendabele investeringen	3.291	207
19. Overige voorzieningen	207	63
Totaal voorzieningen	3.498	270

18. Voorziening onrendabele investeringen

2022	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Geconsolideerd
Stand per 1 januari	35	172	207
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	3.315	0	3.315
Onttrekkingen	-59	-172	-231
Vrijval	0	0	0
Stand per 31 december	3.291	0	3.291

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)	31-12-2022	31-12-2021
19. Leningen kredietinstellingen	291.114	276.764
Totaal langlopende schulden	291.114	276.764

19. Leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	276.764	262.231
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	10.899	10.818
Saldo per 1 januari	287.663	273.049
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: nieuwe leningen	54.500	22.127
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	3.305
- periodieke en contractuele aflossingen	-18.325	-10.818
- vrijval agio leningen	-74	0
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	323.764	287.663
Herrubricering naar kortlopende schulden	-32.650	-10.899
Boekwaarde per 31 december	291.114	276.764

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2021	Aflossing-verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
323.764	32.650	78.170	212.943

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 2022 minus de aflossingsverplichting 2022 bedraagt € 291.113.653 (€ 323.763.638 -/- € 32.649.985).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 293.628.038. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2022 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
22.582	11.189	23.196	21.203

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 302.335.066 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,49 procent. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2022	2021
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	323.764	287.663
Gemiddelde rente	1,53%	1,47%
Gemiddelde looptijd	14,17	13,44
Reële waarde	290.057	342.877
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	1,866%	-0,413%
Gemiddelde looptijd	3,88	4,88
Reële waarde	2.000	2.005

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 0,172%. 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

	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	3.305	0
Mutaties		
Nieuw	0	3.305
Vrijval	-74	0
Boekwaarde 31 december	3.231	3.305
Stand per 31 december	3.231	3.305
Herrubricering naar kortlopend	-75	-74
Boekwaarde per 31 december	3.156	3.231

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.

21. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
21. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	645.613	621.999
Totaal langlopende schulden	645.613	621.999

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<i>1-jan-22</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	477.793
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	144.206
Schuld per 1 januari 2022	621.999
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	67.744
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	- 41.621
Herwaardering	- 2.509
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31-dec-22</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	503.916
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	141.697
Schuld per 31 december 2022	645.613

KORTLOPENDE SCHULDEN

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
22. Onderhanden projecten	0	37
23. Schulden aan kredietinstellingen	32.650	10.899
24. Schulden aan leveranciers	2.095	1.400
25. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.724	2.957
26. Overlopende passiva	6.048	3.997
Totaal kortlopende schulden	42.517	19.289

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.

12.4.6. 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 € 107.389 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 € 29.755.234 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 2022 is berekend op € 290.056.527 (2021: € 342.876.516).

Overige

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

12.4.7. 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 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 136.430) en het gecommiteerde obligo 0%.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 7,4 miljoen per 31 december 2022 (€ 7,1 miljoen per 31 december 2021). 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 € 27 miljoen betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 2,4 miljoen op onderhoud en € 2,4 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 € 21.482 per jaar welke zijn aangegaan per 31 december 2018 met een; looptijd van 5 jaar;
- Automatisering en telecommunicatie. De jaarlijkse vaste verplichtingen bedragen € 385.420; 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 2022 € 3,1 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 zijn er per balansdatum fiscaal compensabele verliezen aanwezig. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa € 42,5 miljoen ultimo 2022.

12.4.8. Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Te ontvangen huren	40.719	38.235
AF:		
a. wegens leegstand	-794	-880
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	171	-240
Totaal huuropbrengsten	40.096	37.115

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,05% (juli 2021 0%)

Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Leveringen en diensten	1.939	1.896
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-136	-138
Totaal vergoedingen	1.803	1.758

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)	2022	2021
Leveringen en diensten	1.939	1.896
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-136	-138
Totaal vergoedingen	1.803	1.758

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)	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	-1.424	-1.219
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.361	-1.049
Toegerekende afschrijvingen	-188	-183
Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten	-2.973	-2.451

Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Klachtenonderhoud	2.252	2.450
Mutatieonderhoud	681	718
Planmatig onderhoud	10.466	6.249
Totaal lasten onderhoud	13.399	9.417

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)	2022	2021
Erfpacht	-492	-482
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-2.918	-2.648
Verhuurderheffing	0	-393
Sector specifieke heffingen	-175	-192
Verzekeringen	-348	-270
Overige lasten	-2.411	-1.670
Totaal overige directe exploitatie lasten woningen	-6.344	-5.655

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.425	19.297
Toegerekende organisatiekosten	-1.758	-1.511
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.719	-12.347
Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.948	5.439

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.609	-3.593
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	5.000	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-9.359	-7.794
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.968	-11.387

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	13.729	103.718
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6.943	11.386
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	6.786	115.104

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde

	2022	2021
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-537	13.715
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.664	10.072
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	-2.201	23.787

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Opbrengst overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	740	719
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	566	644
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.306	1.363

Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2022	2021
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.822	-1.779
Totaal kosten overige activiteiten	-1.822	-1.779

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(in duizenden euro's)	2022	2021
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-1.006	-891
Kosten uit hoofde van treasury	-148	-86
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-59	-58
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-473	-540
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-59	-59
Kosten uit hoofde van IT	-297	-499
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-917	-769
Kosten uit hoofde agio Vestia lening	0	-3.305
Totaal organisatiekosten	-2.959	-6.207

LEEFBAARHEID

(in duizenden euro's)	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-886	-848
Overige leefbaarheidsuitgaven	-83	-59
Totaal opbrengsten overige activiteiten	-969	-907

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Overige rentebaten	365	104
Totaal rentebaten	365	104

Rentelasten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-5.090	-4.885
Totaal rentelasten	-5.090	-4.885

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

(in duizenden euro's)	2022	2021
Acute belastingen	-1.114	-369
Mutatie latente belastingen	-2.455	2.542
Totaal	-3.569	2.173

De acute belastinglast is als volgt bepaald. (in duizenden euro's)	2020	2019
<i>Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening</i>		6.611
Resultaat voor belastingen VB&T Allianties B.V. niet in fiscale eenheid	1.115	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	6.617	
Fiscaal resultaat teruggekochte woningen	12.818	
Fiscaal verkoopresultaat projecten	-1.409	
Fiscaal geactiveerde productie eigen bedrijf	-532	
Fiscale afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-3.191	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.384	
Fiscaal afwijkende onderhoudslasten	-14	
Fiscal volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-1.652	
Fiscaal activeren vermindering verhuurderheffing	-3.513	
Fiscaal te activeren rentelasten	662	
Generieke aftrekbeperking ATAD	2.241	
Fiscaal (dis)agio rentelasten i.v.m. VSO2	3	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-10	
Fiscaal niet aftrekbare kosten en lasten	13	
Fiscaal aanwending HIR	-13.967	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		2.565
<i>Belastbaar bedrag</i>		9.176
<i>Verliesverrekening</i>		-4.530
VPB last deelneming VB&T Allianties B.V.		246
Verschuldigde winstbelasting		868

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt ultimo 2022 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 12,1% 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.

De acute belastingpost betreft de acute belastinglast van de deelneming VB&T Allianties B.V. welke niet is opgenomen in de fiscale eenheid en de acute belastinglast van de fiscale eenheid Sint Trudo. Van het positieve belastbare bedrag van de fiscale eenheid ad € 8,0 miljoen kan € 4,5 miljoen worden verrekend met verrekenbare verliezen uit het verleden. Ultimo 2022 bedraagt het totaal van verrekenbare verliezen € 42,5 miljoen.

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 2022 en 2021 zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het vormen van een herinvesteringsreserve;
- Verwerken van de zonnepanelen;

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)	2022	2021
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-430	-595
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-430	-595

Afschrijvingen op (im)materiele vaste activa

(in duizenden euro's)	2022	2021
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-122	-108
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	456	442
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	334	334

Lonen, salarissen, sociale lasten

(in duizenden euro's)	2022	2021
Lonen en salarissen	4.608	4.285
Sociale lasten	683	619
Pensioenlasten	565	485
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten	5.856	5.389

Gemiddeld aantal werknemers

Per 31 december 2022 waren 74,18 werknemers in dienst (2021: 70,73). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 18,89 in 2022 (2021: 17,89). Daarnaast heeft Sint Trudo 4,15 fte (2021: 4,15) 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 2022 133,7 procent en ligt daarmee onder het vereiste minimum van 127,7 procent.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Onafhankelijke accountantskosten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Onderzoek van de jaarrekening	160	129
Andere controle opdrachten	30	27
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0

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

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan

12.5. Enkelvoudige balans per 31 december 2022

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

ACTIVA	31-12-2022 in Euro's	31-12-2021 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	1.011	1.417
Totaal Immateriële vaste activa	1.011	1.417
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	457	547
Totaal materiële vaste activa	457	547
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	921.244	884.180
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.321	25.558
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	563.819	538.693
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.076	36.607
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.531.460	1.485.038
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	101.279	110.245
Belastinglatenties	18.294	20.749
Totaal financiële vaste activa	119.573	130.994
Totaal vaste activa	1.652.501	1.617.996
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Voorraad teruggekochte woningen	11.944	458
Overige voorraden	0	2
Totaal voorraden	11.944	460
Vorderingen		
Huurdebiteuren	95	158
Vorderingen op groepsmaatschappijen	292	2.121
Overige debiteuren	2.637	307
Overlopende activa	920	970
Totaal vorderingen	3.944	3.556
Liquide middelen	21.762	9.746
Totaal vlottende activa	37.650	13.762
TOTAAL ACTIVA	1.690.151	1.631.760

Enkelvoudige balans per 31 december 2022

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

PASSIVA	31-12-2022 in Euro's	31-12-2021 in Euro's
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	371.968	221.052
Herwaarderingsreserve	458.454	467.568
Resultaat boekjaar	2.777	141.802
Totaal eigen vermogen	833.199	830.422
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	3.291	207
Overige voorzieningen	68	57
Voorziening latente belastingverplichtingen	123	0
	3.482	264
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	270.314	267.335
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	542.652	515.638
Totaal langlopende schulden	812.966	782.973
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	32.021	10.614
Schulden aan leveranciers	1.701	964
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	45
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.034	3.226
Overlopende passiva	4.748	3.252
Totaal kortlopende schulden	40.505	18.101
TOTAAL PASSIVA	1.690.151	1.631.760

12.6. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

Sint Trudo (x € 1.000)

	2022 in euro's	2021 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	35.363	33.178
Opbrengsten servicecontracten	628	632
Lasten servicecontracten	-628	-632
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.849	-2.413
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.029	-8.178
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.358	-4.796
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.127	17.791
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.485	8.485
Toegerekende organisatiekosten	-3.390	-3.307
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-629	-5.324
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.534	-146
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.634	-8.175
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.637	105.633
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-1.682	21.525
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.321	118.983
Opbrengst overige activiteiten	21	21
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	21	21
Overige organisatiekosten	-2.533	-5.745
Leefbaarheid	-969	-907
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	358	104
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.779	-4.712
Saldo financiële baten en lasten	-4.421	-4.608
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	15.012	125.391
Belastingen	-3.269	2.542
resultaat deelnemingen	-8.966	13.870
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.777	141.802

12.7. Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2022

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 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.

12.7.1. Activa

Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
DAEB vastgoed in exploitatie	921.244	884.180
niet DAEB vastgoed in exploitatie	23.321	25.558
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	563.819	538.693
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	23.076	36.607
Totaal vastgoedbeleggingen	1.531.460	1.485.038

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
<i>1-jan-22</i>		
Verkrijgingsprijzen	466.920	24.278
Cumulatieve herwaardering	460.390	7.177
Cumulatieve waardeverminderingen	-43.130	-5.897
Boekwaarde 1 januari 2022	884.180	25.558
<i>Aanpassing Software</i>		
Cumulatieve herwaardering	5.997	2.534
Cumulatieve waardevermindering	-5.997	-2.534
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	66.522	326
Overnames / nieuwe consolidatie	0	0
Desinvesteringsen	-15.541	-1.570
Herwaardering	31.303	314
Terugneming van herwaardering	-47.920	-1.341
Waardeverminderingen	-15.658	-599
Terugneming van waardeverminderingen	18.470	285
Herclassificaties	-112	349
Totaal mutaties	37.064	-2.236
<i>31-dec-22</i>		
Verkrijgingsprijzen	517.789	23.382
Cumulatieve herwaardering	449.770	8.684
Cumulatieve waardeverminderingen	-46.315	-8.745
Boekwaarde 31 december 2022	921.244	23.321

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 2021	884.180	25.558
Boekwaarde 1 januari 2022	884.180	25.558
Verschillen door wisselen van software	-263	10
Voorraadmutaties	13.545	-1.374
Vastgoedgegevens	101.323	1.188
Methodische wijzigingen	5.537	-142
Validatie	33.102	152
Leegwaarde-indexatie	-105.771	-860
Marktontwikkelingen	-10.409	-1.211
Totaal mutaties	37.064	-2.237
Boekwaarde per 31 december 2022	921.244	23.321

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Markthuur	+ 10%	62.237.852	7%
	- 10%	-28.947.954	-3%
Leegwaarde	+ 10%	47.186.914	5%
	- 10%	-23.920.976	-3%
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-61.137.445	-6%
	- 0,5 %-punt	127.903.228	14%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-2.698.344	0%
	- 0,5 %-punt	3.157.376	0%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 596.481.713.

De opbouw van de beleidswaarde van Sint Trudo per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2022	921.244	23.321
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	112.143	-75
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-333.846	624
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-28.617	1.301
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-98.921	-692
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-349.241</i>	<i>1.158</i>
Beleidswaarde per 31 december 2022	572.003	24.479

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-58.219.373	-10%
	- 0,5 %-punt	84.031.487	14%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	2.850.073	0%
	- 0,5 %-punt	8.300.998	1%
Beleidsbeheer	+ €100	-13.514.150	-2%
	- €100	24.232.560	4%
Beleidsonderhoud	+ €100	-13.514.150	-2%
	- €100	24.232.560	4%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Boekwaarden per 1 januari 2022	538.693
Mutaties 2022	
Investerings	63.916
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 36.278
Herwaardering	- 2.512
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	25.126
Boekwaarden per 31 december 2022	563.819

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.450 verhuureenheden opgenomen (2021: 3.363 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 2022	36.607
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	33.497
Desinvesteringen	-640
Waardeverminderingen	-5.151
Terugneming van waardeverminderingen	5.601
Overboeking naar Activa in exploitatie	-47.273
Overboeking van Activa in exploitatie	435
Overboeking naar onderhanden projecten	0
Totaal mutaties	-13.531
Boekwaarde 31 december 2022	23.076

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Deelnemingen	101.279	110.245
Latente belastingvorderingen	18.294	20.749
Totaal financiële vaste activa	119.573	130.994

Deelnemingen

	2022	2021
Stand per 1 januari	110.245	96.375
Investeringen	0	0
Resultaat deelnemingen	-8.966	13.870
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	101.279	110.245

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2021
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i> Trudo Holding B.V., Eindhoven	100 %	-8.966	110.245

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)	31-12-2022	31-12-2021
Overige voorraden	0	2
Voorraad teruggekochte woningen	11.944	458
Totaal vlottende activa	11.944	460

Vorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	95	158
Overige debiteuren	2.637	307
Vorderingen op groepsmaatschappijen	292	2.121
Overlopende activa	920	970
Totaal vorderingen	3.944	3.556

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)	31-12-2022	31-12-2021
Vrij opneembare banktegoeden:		
- kasgelden	21.762	9.746
Totaal liquide middelen	21.762	9.746

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Sint Trudo.

12.7.2. Passiva

Eigen vermogen

(in duizenden euro's)	2022	2021
Overige reserve	371.968	221.052
Herwaarderingsreserve	458.454	467.568
Resultaat boekjaar	2.777	141.802
Totaal eigen vermogen	833.199	830.422

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	221.052	276.844
Resultaat voorgaand boekjaar	141.802	16.941
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	9.114	-72.733
Stand 31 december	371.968	221.052

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2022	2021
Stand 1 januari	467.568	394.834
Realisatie	-16.730	-8.035
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-914	80.769
Overige mutaties	8.530	0
Stand 31 december	458.454	467.568

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 458 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 468 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 waarderen 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 € 348 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 markthuurlen 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 2022 ten bedrage van 2.777.091 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Voorziening onrendabele investeringen	3.291	207
Overige voorzieningen	191	57
Totaal voorzieningen	3.482	264

Voorziening onrendabele investeringen

2022	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed	Geconsolideerd
Stand per 1 januari	35	172	207
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	3.315	0	3.315
Onttrekkingen	-59	-172	-231
Vrijval	0	0	0
Stand per 31 december	3.291	0	3.291

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)	31-12-2022	31-12-2021
Leningen kredietinstellingen Stichting Trudo	270.314	267.335
Totaal langlopende schulden	270.314	267.335

Leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	267.335	252.517
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	10.614	10.532
Saldo per 1 januari	277.949	263.049
Mutaties in het boekjaar		
- bij: nieuwe leningen	42.500	22.127
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	3.305
- periodieke en contractuele aflossingen	-18.040	-10.532
- af: vrijval agio leningen	-74	0
Saldo lang vreemd vermogen	302.335	277.949
Herrubricering naar kortlopende schulden	-32.021	-10.614
Boekwaarde per 31 december	270.314	267.335

Leningen kredietinstellingen Sint Trudo

Stand per 31 december 2022	Aflossing-verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
302.335	32.021	75.656	194.658

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 2022 minus de aflossingsverplichting 2022 bedraagt € 270.313.653 (€ 302.335.066 -/- € 32.021.413).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 274.588.778. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2022 als basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen.

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

Aflosbaar over 2e jaar	Aflosbaar over 3e jaar	Aflosbaar over 4e jaar	Aflosbaar over 5e jaar
21.953	10.560	22.567	20.574

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 302.335.066 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,49 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2022	2021
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	302.335	277.949
Gemiddelde rente	1,49%	1,48%
Gemiddelde looptijd	14.28	13,49
Reële waarde	371.104	332.492
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld(inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	1,866%	-0,413%
Gemiddelde looptijd	3,88	4,88
Reële waarde	2.000	2.005

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 0,172%. 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)	31-12-2022	31-12-2021
Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	542.652	515.638
Totaal terugkoopverplichting	542.652	515.638

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
<i>1-jan-22</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	398.950
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	116.688
Schuld per 1 januari 2022	515.638
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	63.916
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	- 34.843
Herwaardering	- 2.059
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31-dec-22</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	428.023
Verminderingen/ vermeerderingen na overdracht	114.629
Schuld per 31 december 2022	542.652

Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan kredietinstellingen	32.021	10.614
Schulden aan leveranciers	1.702	964
schulden aan groepsmaatschappijen	0	45
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.034	3.226
Overlopende passiva	4.748	3.252
Totaal kortlopende schulden	40.505	18.101

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.

12.7.3. 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.

12.7.4. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Resultaat deelneming

(in duizenden euro's)	2022	2021
Trudo Holding BV	-8.966	13.870
Totaal resultaat deelneming	-8.966	13.870

Overige informatie

Werknemers

De vaste formatie van Sint Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 51,14 fte
Per 31 december 2022 zijn hiertoe 59 personen in dienst bij Trudo (2021: 56). Daarnaast heeft Trudo
nog 4,15 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

12.8. 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 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	1.011	1.417
Totaal materiële vaste activa	1.011	1.417
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	457	547
Totaal materiële vaste activa	457	547
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	921.244	884.180
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	561.198	536.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.511	35.959
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.504.953	1.457.083
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	114.291	124.973
Latente belastingvorderingen	18.294	20.749
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.791	15.791
Totaal financiële vaste activa	148.376	161.513
Totaal vaste activa	1.654.797	1.620.561
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	0	2
Vorraad teruggekochte woningen	11.944	458
	11.944	460
Vorderingen		
Huurdebiteuren	57	71
Vorderingen op groepsmaatschappijen	205	3.068
Overige debiteuren	2.628	301
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	690	964
Totaal vorderingen	3.580	4.404
Liquide middelen	17.003	4.486
Totaal vlottende activa	32.527	9.350
TOTAAL ACTIVA	1.687.324	1.629.911

PASSIVA	DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	380.652	228.229
Herwaarderingsreserve	449.770	460.391
Onverdeeld resultaat	2.777	141.802
Totaal eigen vermogen	833.199	830.422
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	3.291	35
Overige voorzieningen	68	57
Voorziening latente belastingverplichtingen	123	0
	3.482	92
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	270.314	267.335
Leningen groepsmaatschappijen	0	0
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	540.063	513.928
Totaal langlopende schulden	810.377	781.263
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	32.021	10.614
Schulden aan leveranciers	1.702	964
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	250
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.021	3.226
Overlopende passiva	4.522	3.080
Totaal kortlopende schulden	40.266	18.134
TOTAAL PASSIVA	1.687.324	1.629.911

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

	DAEB 2022	DAEB 2021
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	33.654	31.773
Opbrengsten servicecontracten	498	511
Lasten servicecontracten	-498	-511
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.668	-2.243
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.556	-7.635
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.884	-4.468
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.546	17.427
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.255	8.485
Toegerekende organisatiekosten	-3.344	-3.282
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-436	-5.324
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1.525	-121
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-365	-8.312
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.852	103.718
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-1.360	21.638
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.127	117.044
Opbrengst overige activiteiten	20	20
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	20	20
Overige organisatiekosten	-2.341	-5.586
Leefbaarheid	-969	-907
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	650	396
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.779	-4.712
Saldo financiële baten en lasten	-4.129	-4.316
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	16.729	123.561
Belastingen	-3.269	2.542
resultaat deelnemingen	-10.683	15.699
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.777	141.802

Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	33.398	31.810
Vergoedingen	505	502
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	36	1
Ontvangen interest	559	292
Saldo ingaande kasstromen	34.498	32.605
Uitgaven:		
Erfpacht	492	482
Betalingen aan werknemers	2.627	2.426
Onderhoudsuitgaven	8.908	7.588
Overige Bedrijfsuitgaven	6.706	5.933
Betaalde interest	4.522	4.900
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	164	203
Verhuurdersheffing	0	378
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	964	914
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	24.383	22.824
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.115	9.781

	DAEB 2022	DAEB 2021
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	30.223	28.231
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	33.362	49.583
Verkoopontvangsten nieuwbouw	2.892	3.837
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.721	-3.278
Totaal ingaande kasstroom MVA	63.756	78.373
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	33.297	55.944
Verbeteruitgaven	6.417	2.031
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	2.162	1.019
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	44.262	35.556
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	187	393
Totaal MVA uitgaande kasstroom	86.325	94.943
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-22.569	-16.570
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.075	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	-565	-4.088
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	510	-4.088

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-22.059	-20.658
--	----------------	----------------

	DAEB 2022	DAEB 2021
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	42.500	22.127
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	18.039	10.533
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	24.461	11.594

Mutatie liquide middelen	12.517	717
Liquide middelen per 1 januari	4.486	3.769
Liquide middelen per 31 december	17.003	4.486

Enkelvoudige gescheiden balans niet DAEB (x € 1.000)

ACTIVA	niet DAEB 31-12-2022	niet DAEB 31-12-2021
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	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	23.321	25.558
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.621	1.749
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	565	648
Totaal Vastgoedbeleggingen	26.507	27.955
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	101.279	110.245
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Totaal financiële vaste activa	101.279	110.245
Totaal vaste activa	127.786	138.200
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	0	0
Voorraad teruggekochte woningen	0	0
	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	38	86
Vorderingen op groepsmaatschappijen	87	329
Overige debiteuren	10	7
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	230	5
Totaal vorderingen	365	426
Liquide middelen	4.759	5.261
Totaal vlottende activa	5.124	5.687
TOTAAL ACTIVA	132.910	143.887

PASSIVA	niet DAEB 31-12-2022	niet DAEB 31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	116.289	102.097
Herwaarderingsreserve	8.684	7.177
Onverdeeld resultaat	-10.682	15.699
Totaal eigen vermogen	114.291	124.973
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	0	172
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
	0	172
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	0	0
Leningen groepsmaatschappijen	15.791	15.790
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	2.590	1.710
Totaal langlopende schulden	18.381	17.500
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	1.070
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13	0
Overlopende passiva	225	171
Totaal kortlopende schulden	238	1.242
TOTAAL PASSIVA	132.910	143.887

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

	Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	1.709	1.405
Opbrengsten servicecontracten	130	121
Lasten servicecontracten	-130	-121
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-180	-170
Lasten onderhoudsactiviteiten	-473	-543
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-474	-328
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	582	364
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	230	0
Toegerekende organisatiekosten	-46	-25
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-193	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-9	-25
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-328	137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.156	1.915
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-322	-113
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.806	1.939
Opbrengst overige activiteiten	1	1
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1	1
Overige organisatiekosten	-192	-158
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	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-292	-292
Saldo financiële baten en lasten	-292	-292
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.716	1.829
Belastingen	0	0
resultaat deelnemingen	-8.966	13.870
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-10.682	15.698

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB (x € 1.000)

	niet DAEB 2022	niet DAEB 2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	1.548	1406
Vergoedingen	97	118
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	2	1
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	1.647	1.525
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	150	140
Onderhoudsuitgaven	574	745
Overige Bedrijfsuitgaven	600	375
Betaalde interest	292	292
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal uitgaande kasstromen	1.616	1.552
Kasstroom uit operationele activiteiten	31	-27
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	881	412
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	220	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-45	5
Totaal ingaande kasstroom MVA	1.056	417
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	892	1289
Verbeteruitgaven	0	53
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	215	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal MVA uitgaande kasstroom	1.107	1.342
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-51	-925
FVA		
Ontvangsten verbindingen	226	932
Ontvangsten overig	367	0
Uitgaven verbindingen	-1.075	0
Uitgaven overig	0	323
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-482	1.255

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-533	330
	niet DAEB	niet DAEB
	2022	2021
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	-502	303
Liquide middelen per 1 januari	5.261	4958
Liquide middelen per 31 december	4.759	5.261

12.9. 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 2022 € 181.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2022 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2022	2021
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling	1-1-2022	1-1-2021
Einde functievervulling	31-12-2022	31-12-2021
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	162.123	152.000
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	18.877	18.251
<i>Sub totaal</i>	<i>181.000</i>	<i>170.251</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	175.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	181.000	175.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2022	2021
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	J.J.M. Goijaerts	J.J.M. Goijaerts
Aanvang functievervulling	1-1-2022	1-1-2021
Einde functievervulling	31-12-2022	31-12-2021
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	162.123	152.845
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	18.877	18.251
<i>Sub totaal</i>	<i>181.000</i>	<i>171.096</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	175.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	181.000	175.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2022	2021
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	T.A.G. van Kroonenburg	T.A.G. van Kroonenburg
Aanvang functievervulling	1-1-2022	1-1-2021
Einde functievervulling	31-12-2022	31-12-2021
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	162.154	151.856
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	18.846	18.251
<i>Sub totaal</i>	<i>181.000</i>	<i>170.107</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000	175.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	181.000	175.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Toezicht houdende topfunctionarissen

2022	J.A. Dunnewijk	A.Wiemer	S. Walsma	S. Walsma	M.L.A. Fillipini	Y. Leenen	D. Woostenberg
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2021	1-1-2022	1-1-2022	1-1-2022	22-12-2022	1-1-2022	1-1-2022	22-11-2022
Einde functievervulling in 2021	21-12-2022	31-12-2022	21-12-2022	31-12-2022	19-2-2022	31-12-2022	31-12-2022
Totale bezoldiging	21.125	14.480	14.083	595	1.984	14.335	1.477
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.406	18.100	17.604	744	2.479	18.100	1.984
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2021	J.A. Dunnewijk	A.Wiemer	S. Walsma	M.L.A. Fillipini	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.

Eindhoven, 20 juni 2023

Het bestuur,

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

De Raad van Commissarissen,

Mevr. Ir. M. Prins

Dhr Drs S. Walsma

Dhr Drs. A. Wiemer RA RC

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

Mevr. Mr. Drs. D. Woostenberg MA MA

Dhr Drs. M. Paulen

13 Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

13.1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2022

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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 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 2022;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; 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.

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Boschdijktunnel 10, 5611 AG Eindhoven, Postbus 6365,
5600 HJ Eindhoven
T: 088 792 00 40, F: 088 792 94 13, www.pwc.nl*

'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 gedeponereerd 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' 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 waardering van het vastgoed in exploitatie (BOG/MOG/ZOG) volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, het frauderisico ten aanzien van 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 en WNT in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €18.161.000.
- Specifieke materialiteit: €516.000.

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	€18.161.000
Specifieke materialiteit	€516.000
Hoe is de materialiteit bepaald	<p>Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Sint Trudo.</p> <p>Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten.</p> <p>Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.</p>

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke 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 balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €908.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €25.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Sint Trudo is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Sint Trudo. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen op pagina 78 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 zicht 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%
Balanstotaal	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 uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen

voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Sint Trudo en haar omgeving en 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 en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 10 'Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dit 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 frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

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



<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i> 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. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. 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 van het vastgoed in exploitatie volgens de basis-versie van het Handboek modelmatig waarderen, 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 vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.
<ul style="list-style-type: none">• Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens	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.

-
- het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
 - Schattingen.
 - Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in 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.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers

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 niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Wij hebbende 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 onderhoudskosten.

Wij hebben aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

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 belangenverstremgeling of omkoping.



Wij hebben 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 van 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.

Kernpunten

Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat 'Vastgoedbeleggingen' in hoofdstuk '12.4.1 Balanswaardering: Activa'

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Sint Trudo past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Sint Trudo.

Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.

In reactie op dit risico hebben wij Stichting Sint Trudo gevraagd een 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.

Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar

Kernpunten

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

'Beleidswaarde' in hoofdstuk '12.4.1 Balanswaardering: 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

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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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 per 31 december 2022 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.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

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

Kernpunten

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

'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' in hoofdstuk '12.4.1

Balanswaardering: 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 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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

onderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Sint Trudo worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

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

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 projectcalculaties, de voortgangsrapportages en de status van de besluitvorming omtrent de projecten. Wij hebben de juistheid van de verantwoorde projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals [afgesloten contracten/projectbegrotingen/in het verleden gerealiseerde projectkosten bij vergelijkbare projecten].

Kernpunten

die zijn gehanteerd voor de waardebepaling 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

Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht besteed aan het risico dat de inschatting bewust of onbewust te optimistisch is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde projectrapportages ook mondeling informatie ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Op basis van deze gesprekken en vanuit andere controlewerkzaamheden hebben wij geen tegenstrijdige informatie geconstateerd.

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 2022 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 5 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 punt '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 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, 20 juni 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A.J.M. Vercammen RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 van Stichting Sint Trudo

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

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

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

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

13.2. 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 2022 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, 20 juni 2023

Het bestuur

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

13.3. 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 2022 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 20 juni 2023 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 20 juni 2023

De Raad van Commissarissen

Voorzitter: Mevr. Ir. M. Prins

Leden: Dhr. Drs S. Walsma

Dhr. Drs. A. Wiemer RA RC

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

Mevr. Mr. Drs. D. Woestenberg MA MA

Dhr. Drs. M. Paulen

14 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 ministerieel toestemming vooraf. In deze gevallen dient enkel nog achteraf te worden verantwoord dat wordt voldaan aan de in de regeling opgenomen voorwaarden. In het bijzonder moeten we denken aan de afspraken over terugbetaling van de verleende korting en de deling van de waardeontwikkeling.

Het grootste deel van onze Slimmer Kopen®-projecten waren reeds bekend en gestart op het moment van verschijnen van de Woningwet. Wij hebben in het verleden alle voornemens rondom Slimmer Kopen® vooraf gemeld aan VROM, nu bekend als het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Het ministerie heeft deze destijds allemaal goedgekeurd. Voor nieuwbouwprojecten onder Slimmer Kopen®-voorwaarden beschikken we sinds 2007 over een schriftelijke toezegging dat we deze projecten niet vooraf behoeven te melden.

In 2022 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. Toestemming van de Belastingdienst is noodzakelijk, zonder deze toestemming mogen er geen wijzigingen aangebracht worden in de modelovereenkomsten. Op 13 maart 2019 heeft ook 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 Slimmer Kopen®-projecten. Projecten die we voor het eerst in Slimmer Kopen® verkoop hebben genomen, worden jaarlijks op deze manier doorgegeven aan de Belastingdienst. We informeren de Belastingdienst uiterlijk op 1 maart 2023 over de projecten in het jaar 2022.

Melding terugkopen Slimmer Kopen®

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. Vanaf 1 januari 2021 is het overigens tijdelijk niet nodig om vooraf toestemming te vragen voor niet-DAEB activiteiten. De markttoets is tot 1 januari 2024 buitenwerking gesteld. Trudo hoeft voor de betreffende terugkopen daarom in ieder geval tot 1 januari 2024 geen toestemming te vragen. We houden de ontwikkelingen rondom de buitenwerkingstelling in de gaten. Het is nog onduidelijk of de markttoets per 1 januari 2024 in de oude vorm terugkeert. Mogelijk wordt de buitenwerkingstelling verlengd en/of wordt de regelgeving op dit onderdeel gewijzigd.

Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2022 hebben we concreet 5 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.