



Stichting Trudo – Jaarverslag 2023

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. 4 oktober 2023

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.....	5
2	MISSIE, VISIE EN STRATEGIE	6
3	VOORRAAD.....	9
4	ENVIRONMENT	12
4.1.	Duurzaamheid	12
4.1.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	15
5	SOCIAL	18
5.1	Beschikbaarheid	18
5.1.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	19
5.2.	Betaalbaarheid.....	21
5.2.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	22
5.3.	Leefbaarheid.....	23
5.3.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	25
5.4.	Wonen en Zorg.....	27
5.4.1.	Prestaties vs prestatieafspraken	28
5.5.	Dienstverlening.....	29
5.5.1.	Verhuren	29
5.5.2.	Verkopen	29
5.5.3.	Sociaal beheer.....	30
5.5.4.	Onderhoud.....	30
6	GOVERNANCE	32
6.1.	Werkgebied.....	32
6.2.	Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen.....	32
6.3.	Organisatie	33
6.4.	Onze stakeholders.....	34
6.5	Intern toezicht - verslag van de RvC	35
6.5.1	Inleiding	35
6.5.2	Visie op besturen en toezichhouden	35
6.5.3	Governance & Governancecode	35
6.5.4	Verslag vanuit de toezichhoudende rol	37
6.5.5	Verslag vanuit de werkgeversrol	39
6.5.6	Verslag vanuit de klankbordfunctie.....	41
6.5.7	Samenstelling en functioneren	41
6.5.8	Functioneren.....	43
6.5.9	Bezoldiging	44
6.5.10	Commissies & vergaderingen.....	44
6.5.11	Overleg met huurders(vertegenwoordiging).....	46
6.5.12	Overleg met overige stakeholders.....	46
6.6	Risicomangement.....	47
6.6.1	Risico's	48

6.6.2	Actualiteiten 2023	50
7	FINANCIAL.....	52
7.1	Kengetallen.....	52
7.2	Analyse van het jaarresultaat	52
7.2.1	Resultatenrekening.....	52
	7.2.2 Balans	54
7.3	Financiële continuïteit.....	55
7.4	Marktwaaarde & beleidswaarde	58
7.4.1	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde	58
7.4.2	Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde.....	58
7.4.3	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.....	60
7.5	Resultaat Trudo Holding BV	60
8	Jaarrekening 2023.....	61
8.1	Geconsolideerde jaarrekening.....	62
8.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	64
8.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	65
8.4	Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023	67
8.4.1	Balanswaardering: Activa	71
8.4.2	Balanswaardering: Passiva	80
8.4.3	Waardering winst- en verliesrekening	83
8.4.4	Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa	86
8.4.5	Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva	93
8.4.6	Financiële instrumenten	96
8.4.7	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	97
8.4.8	Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening.....	98
8.5	Enkelvoudige balans per 31 december 2023	103
8.6	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023.....	105
8.7	Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023.....	106
8.7.1	Activa	107
8.7.2	Passiva	111
8.7.3	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	114
8.7.4	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	114
8.8	Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB	115
8.9	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ...	125
9	Overige gegevens	127
9.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	128
9.2	Verklaring van het bestuur.....	144
9.3	Verklaring van de Raad van Commissarissen	145
10	Meldingsplichtige besluiten.....	146

1 VOORWOORD

2023 was het jaar waarin Trudo haar visie voor de toekomst heeft herijkt en vastgelegd in Supporting People: Let's Innovate! Hierin stellen we ambitieuze doelen op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, aantrekkelijke plekken en inclusiviteit, om een zo impactvol mogelijke bijdrage te kunnen leveren aan de grote maatschappelijke opgaven: het terugdringen van het woningtekort, het tegengaan van klimaatverandering en tegengaan van kansenongelijkheid.

Daarvoor zullen we ons innovatieve vermogen moeten vergroten en met innovatieve oplossingen moeten komen voor complexen problemen. Met dat doel investeert Trudo in het innovatiecultuurprogramma dat in 2024 wordt uitgerold.

We hebben in 2023 niet alleen nagedacht over de toekomst, we hebben ook volkshuisvestelijke prestaties geleverd waar wij en onze samenwerkingspartners trots op mogen zijn.

Zo hebben we in 2023 de laatste fase van de vernieuwing van Plan Celsius in Woensel West afgerond. We wikkelden de verhuring van 363 huurwoningen af en verkochten 381 Slimmer Kopen@-woningen. We namen 104 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 in Woensel-West, op Eikenburg, Vredeoord, in Haasje Over en de Trudo Toren. We isoleerden 424 woningen en legden zonnepanelen op 130 woningen. We voerden pilots uit waarin we experimenteerden met verschillende technieken voor het aardgasvrij maken van onze voorraad, zoals een warmtewinberging, een CV-inductieketel en we plaatsten op vijf woningen groendaken die tevens energie opwekken en water en CO₂ opslaan. Onze voorraad bereikte in 2023 gemiddeld energielabel A en Trudo maakte in 2023 volgens de Energiemonitor 2024 van Atriensis de grootste labelsprong van 102 deelnemende corporaties.

Al deze en een groot aantal andere volkshuisvestelijke prestaties hebben we gerealiseerd met een positief geconsolideerd jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van € 11,3 miljoen. Het totale geconsolideerde jaarresultaat is € 61,8 miljoen positief.

In dit jaarverslag wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de volkshuisvestelijke en financiële resultaten over 2023. Ook doet de Raad van Commissarissen verslag over het toezicht in 2023.

Raad van Commissarissen & Bestuur van Trudo

2 MISSIE, VISIE EN STRATEGIE

Missie

‘Wij geloven in een duurzame toekomst waarin mensen een fijn thuis hebben, onderdeel kunnen zijn van een gemeenschap die hen ondersteunt en in staat stelt kansen te creëren en te benutten. Om hun leven te kunnen leven zoals zij dat willen. Trudo helpt daarbij’.

Dat is Supporting People. Dat is onze missie. Het **waarom** van onze organisatie.

Kernwaarden

Kenmerkend voor de manier waarop organisaties hun missie nastreven, is de houding, het gedrag en de motivatie die worden ingezet. Oftewel, de kernwaarden die herkenbaar zijn voor de binnen- en buitenwacht. Trudo heeft drie kernwaarden.

Innovatie

In de afgelopen decennia heeft Trudo met vernieuwende producten, diensten en projecten, die toegevoegde waarde bieden voor bewoners en voor de stad, laten zien innovatief te zijn. Slimmer Kopen®, het kidsproject in Woensel West, de transformatie van het industriële erfgoed op Strijp-S zijn maar enkele sprekende voorbeelden. Nu we leven in tijden waarin de crises zich opstapelen en de omstandigheden waarin we werken steeds complexer worden, zullen we de innovatiekracht van onze organisatie en van onze partners nog meer moeten aanspreken om de komende jaren een betekenisvolle bijdrage te kunnen leveren aan de maatschappelijke opgaven. Door onze ambities extreem hoog te leggen (**moonshots**), door het ontwikkelen van een **innovatiecultuur** voor een uitdagend **innovatieprogramma**, willen we de innovatiekracht van Trudo verder versterken.

Lef

Met lef bedoelen we dat we **complexe doelgroepen** en **complexe opgaven** niet uit de weg gaan. We lopen de gaten dicht die anderen niet vullen. We buigen niet bij tegenwind en zijn bereid ons hoofd boven het maaiveld uit te steken. We **zoeken de grenzen op** van de (wettelijke) kaders om onze ambities voor onze bewoners, de stad en de regio, te realiseren. De huidige crises maken de opgaven waar we voor staan uiterst complex. Op onze handen gaan zitten is geen optie. We gaan lef nodig hebben om onze ambities toch te kunnen realiseren.

Verbindend

De complexe opgaven waar we voor staan, kunnen we alleen het hoofd bieden door samen te werken met een breed scala aan partijen uit ons netwerk. Alleen met inzet van hun kennis en kunde kunnen we onze ambities realiseren. En samen zijn we in staat meer invloed uit te oefenen dan vanuit onze solitaire positie. Daarom zullen we met gelijkgestemden samen optrekken om misstanden aan de kaak te stellen of om beperkende regels en voorschriften aangepast te krijgen. Dat kan samen zijn met collega-corporaties, maatschappelijke organisaties, het bedrijfsleven. Brede en duurzame verbondenheid blijft daarom uiterst belangrijk.

Visie

Trudo heeft in 2023 haar visie herijkt om een bijdrage te kunnen leveren aan de grote maatschappelijke opgaven waarmee de samenleving op dit moment te maken heeft. Deze herijking was nodig omdat de omgeving waarin Trudo opereert de afgelopen jaren drastisch veranderd is en complexer geworden.

Trudo wil een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven, zoals het tekort aan woningen. In Nederland moeten er volgens Minister de Jonge in de periode tot en met 2030 975.000 woningen bij komen. Ook in de regio waarin Trudo opereert, is er een grote druk op de woningmarkt. ABF heeft berekend dat er in de periode 2020 tot 2050 zo'n 93.000 extra woningen gebouwd moeten worden. Daarnaast is er onzekerheid over de prognoses vanwege de explosieve groei van ASML en de grote toestroom van vluchtelingen. Achter de alarmerende cijfers van het woningtekort gaan schrijnende verhalen schuil van mensen met een laag of middeninkomen die geen betaalbare woning kunnen vinden. De bouw van nieuwe, betaalbare woningen is dan ook een belangrijke maatschappelijke taak. Echter, er zijn verschillende bottlenecks die dit complex maken, zoals de gestegen rente, het tekort aan vakmensen en materialen, de schaarste aan bouwgrond, strengere wet- en regelgeving, een gebrek aan capaciteit en mandaten bij de gemeente, de stikstofproblematiek en energieonzekerheid.

Een andere maatschappelijke opgave waar Trudo zich op wil richten, is het tegengaan van klimaatverandering. We willen immers bijdragen aan een duurzame toekomst voor de huidige en toekomstige bewoners. Corporaties worden ook geacht hieraan bij te dragen. Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties, heeft de doelstelling om voor 2050 klimaatneutraal te zijn omarmd. Ook de gemeente Eindhoven heeft de ambitie om de stad al voor 2030 klimaatneutraal te maken. Corporaties moeten hun woningvoorraad verduurzamen, duurzame nieuwbouw realiseren, circulaire materialen gebruiken, zorgdragen voor klimaatadaptieve en biodiverse woonomgevingen. Hier zijn echter ook knelpunten, zoals de gestegen rente, de hoge kosten van gasloze installatieconcepten, de grenzen van de capaciteit van het elektriciteitsnet, het ontbreken van bewezen technologie voor grootschalige energieopslag en beperkende regelgeving.

Daarnaast wil Trudo zich inzetten voor het tegengaan van kansenongelijkheid. Er is sprake van twee snelheden in de samenleving, waarbij een deel van de bevolking profiteert van de welvaart in de regio en kansen krijgt, terwijl een ander deel niet profiteert en weinig kansen krijgt om maatschappelijk te stijgen. Onderzoek laat zien dat mensen in buurten met een lage sociaaleconomische status over de gehele levensloop minder kansen krijgen op de thema's gezondheid, onderwijs, veiligheid, wonen, werk & inkomen en participatie.

Kansenongelijkheid heeft ook ongewenste neveneffecten als verharding, toenemende ontevredenheid en afnemend vertrouwen in de politiek en instanties. Trudo heeft van oudsher een rol in het organiseren van huisvesting voor kwetsbare en minder draagkrachtige huishoudens. Daarnaast draagt Trudo op andere manieren bij aan het tegengaan van kansenongelijkheid, bijvoorbeeld door projecten voor kinderen in de wijk Woensel West en woonondersteuning aan bijzondere klanten.

Al met al beschrijft de visie "Supporting People: Let's Innovate" hoe Trudo wil bijdragen aan de grote maatschappelijke opgaven, terwijl ze tegelijkertijd dicht bij zichzelf blijft.

De visie beschrijft het fundament van Trudo, een organisatie die een impactvolle bijdrage wil leveren aan maatschappelijke opgaven. Om dit te bereiken, is innovatiekracht nodig bij zowel Trudo als haar partners. Het algemene beeld van Trudo is vastgelegd in de missie en kernwaarden van de organisatie.

Het fundament van Trudo bestaat ook uit strategische thema's, namelijk beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, aantrekkelijke plekken en inclusiviteit. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zijn generieke thema's waar elke corporatie zich op richt. Daarnaast heeft Trudo twee typische thema's, namelijk aantrekkelijke plekken en inclusiviteit, waarmee ze zich onderscheidt van andere corporaties.

Trudo houdt vast aan het sociale en middensegment. Ze maakt gebruik van het Slimmer Kopen® businessmodel, waarmee ze het kopen van een woning bereikbaar maakt voor mensen met een bescheiden inkomen. Trudo investeert maximaal binnen de financiële ratio's en heeft een gedegen risicobeheersingsproces.

De visie beschrijft ambities voor de middellange (tot 2028) en lange termijn (tot 2035). Voor de lange termijn worden zeer ambitieuze doelen gesteld door het toepassen van moonshot thinking om radicale veranderingen en verbeteringen te realiseren. De moonshots die Trudo voor 2035 wil bereiken, zijn het verdubbelen van de woningproductie, het worden van een klimaatneutrale organisatie en het zorgen dat de woonquote (inclusief energie) voor geen enkele bewoner meer dan 30% van het netto besteedbaar inkomen bedraagt.

Om het realiseren van deze doelen op de lange termijn kansrijk te maken en daarmee een echt impactvolle bijdrage te kunnen leveren aan de maatschappelijke opgaven wil Trudo in de komende jaren haar innovatieve vermogen vergroten. In de visie wordt aangegeven hoe de Trudo-organisatie dat wil bereiken.

Trudo wil een sterke innovatiecultuur opbouwen om haar ambitieuze doelen te bereiken. Hierbij wordt benadrukt dat innovatie geen specifieke functie is, maar een gedrag dat door velen, zowel intern als extern, moet worden omarmd.

Om dit te bevorderen, zet Trudo in op innovatief leiderschap, stelt het ambitieuze doelen en moedigt het onconventioneel denken aan. Medewerkers worden gestimuleerd om hun ideeën te delen, te experimenteren met Design Thinking en innovatief gedrag wordt beloond, zelfs als een experiment niet

slaat. Daarnaast wil Trudo medewerkers trainen in ondernemerschap en hun netwerkvaardigheden verbeteren.

Trudo onderzoekt mogelijkheden voor externe samenwerking, zoals het vormen van innovatieclusters en het opzetten van leergemeenschappen. Trudo benadrukt het belang van het verkrijgen van externe inzichten en inspiratiebronnen om te vertalen naar haar werkveld.

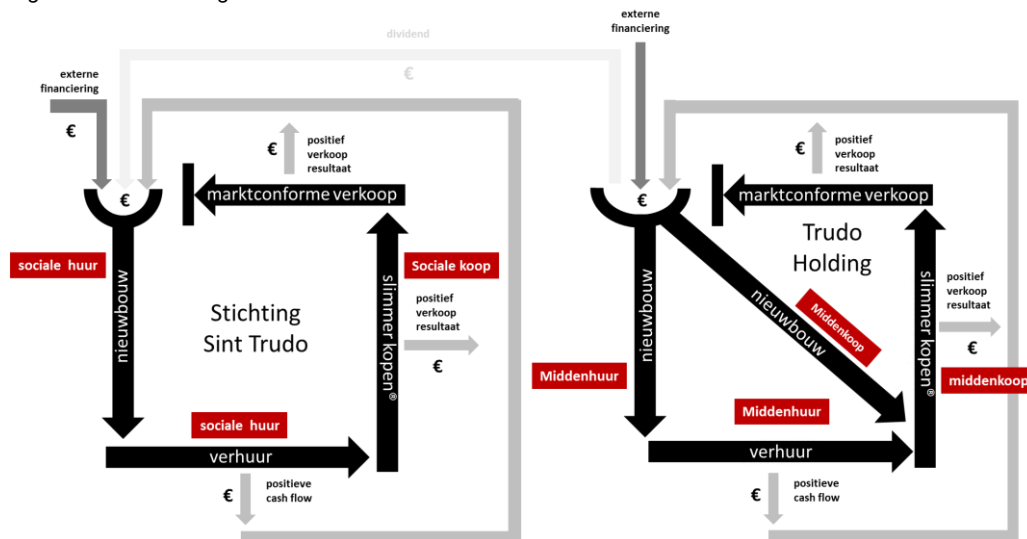
Innovatie wordt geïntegreerd in de organisatie, met aandacht voor personeelsontwikkeling en ondersteuning. Trudo wil de externe gerichtheid vergroten door lobbyactiviteiten en samenwerkingen voor aanpassingen in wet- en regelgeving en het delen van innovatieve concepten met collega-corporaties. Dit alles met als doel versnelling en vernieuwing te bewerkstelligen.

De ambities en doelen uit deze visie zullen worden vertaald naar een concreet (innovatie)programma met projecten, waarvan het vergroten van Trudo's investeringsruimte prioriteit heeft. Andere voorbeelden van projecten in het programma zijn verduurzaming van appartementen in VVE's, pilots met gasloze installatieconcepten en (collectieve) opwekking en opslag van energie, ruimte bieden aan woongenootschappen, Bijzonder vastgoed voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld Hospice voor Jongeren en nieuw concept voor opvang asielzoekers) en de doorontwikkeling van de aanpak van gemeenschapsvorming.

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: 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.

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

3 VOORRAAD

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.

Onderstaand overzicht toont de opbouw van de vastgoedportefeuille van Trudo naar gemeente.

Gemeente Eindhoven	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	5.020	1.680	540	68
Slimmer Kopen	3.816	527		
Totaal	8.836	2.207	540	68

Gemeente Helmond	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	4	4		
Slimmer Kopen	100	32		
Totaal	104	36		

Gemeente Deurne	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	17			
Slimmer Kopen	18			
Totaal	35			

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

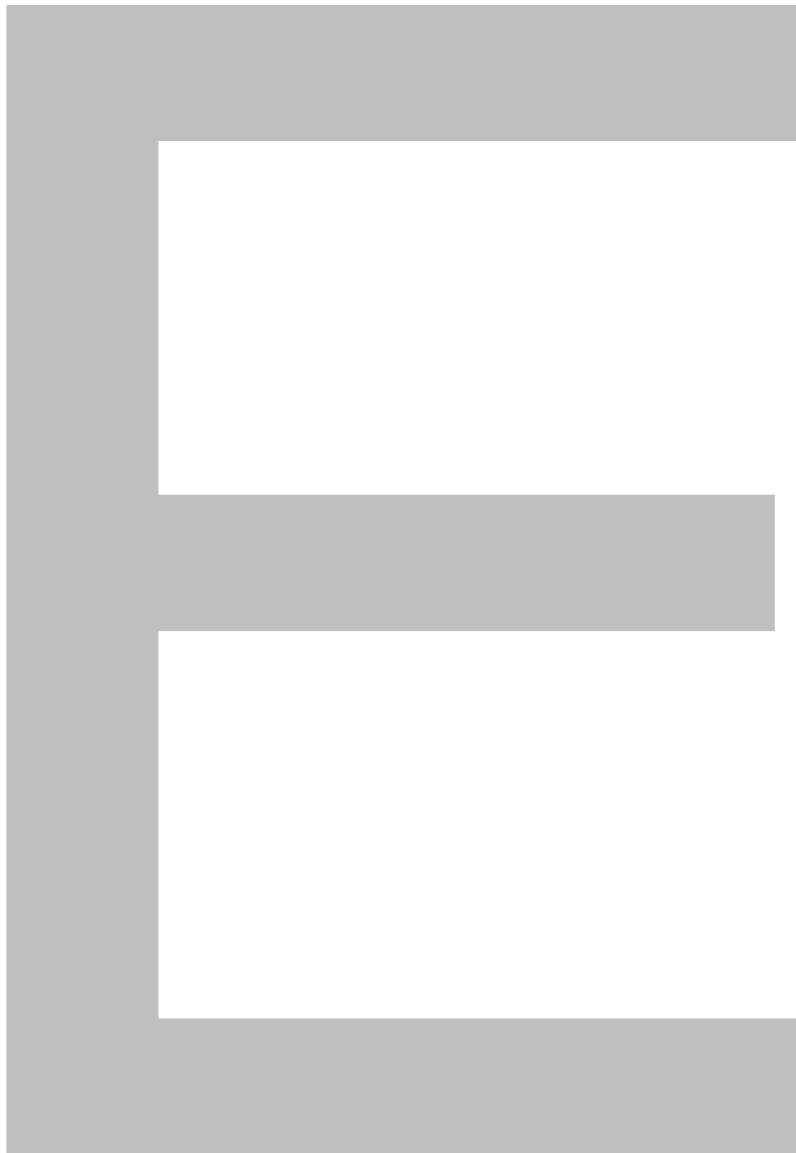
Gemeente Laarbeek	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	0			
Slimmer Kopen	34			
Totaal	34			

Gemeente Heeze-Leende	Woning	Parkeerplaats	BOG/MOG	ZOG
Verhuur	0			
Slimmer Kopen	25			
Totaal	25			

Opbouw vastgoedportefeuille naar entiteit

Het bezit van Trudo zit verdeeld over twee entiteiten Stichting Trudo (de toegelaten instelling) en Trudo Holding BV.

Samenstelling bezit	Aantal 31-12-2023	Aantal 31-12-2022
Stichting Trudo (inclusief Slimmer Kopen®)	9.935	9.917
Huurwoningen	4.801	4.945
ZOG	65	66
MOG	68	60
Bedrijfsruimte (BOG)	166	155
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	1.249	1.241
Verkochte Slimmer Kopen woningen	3.586	3.450
Trudo Holding BV (inclusief Slimmer Kopen®)	1.435	1.536
Huurwoningen	243	262
ZOG	-	-
MOG	3	3
Bedrijfsruimte (BOG)	306	361
Parkeren garages	435	459
Verkochte Slimmer Kopen woningen	448	451
Totaal	11.370	11.453



4 ENVIRONMENT

4.1. Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid streeft Trudo naar duurzame nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande voorraad, de opwekking (en opslag) van duurzame energie en een klimaatadaptieve en biodiverse woonomgevingen.

Duurzame nieuwbouw

Duurzame nieuwbouw realiseren we door goed geïsoleerde gasloze woningen te bouwen. Daarnaast hebben we de doelstelling om in toenemende mate circulair te bouwen. Trudo heeft de afgelopen jaren binnen verschillende projecten ervaring opgedaan met circulair bouwen (paviljoen Galileïstraat, Pannenhoef/Leemerhoef). De komende jaren gaan we samen met onze partners binnen het duurzaamheidspact proberen om van circulair bouwen “het nieuwe normaal” te maken.

Trudo geeft bij circulair bouwen prioriteit aan het gebruik van biobased materialen. Daarmee wordt meteen ook invulling gegeven aan het verkleinen van de embodied carbon (de uitstoot van CO₂ bij de realisatie van het gebouw) en vergroten van de construction stored carbon (de in bouwmaterialen opgeslagen CO₂). Bovendien draagt het toepassen van biobased materialen bij aan het realiseren van onze moonshot om in 2035 klimaatneutraal te zijn. Door gebouwen te bouwen die meer CO₂ opslaan dan bij de bouw wordt geproduceerd kan CO₂-uitstoot (van onze bestaande voorraad) gecompenseerd worden.

Op 9 maart 2023 is door 13 partijen van MRE, waaronder Trudo, in het kader van het programma Building Balance een commitmentverklaring getekend om te starten met de stapsgewijze groei van inkoop van isolatiemateriaal voor dak en gevel op basis van biobased vezels in renovatie- en nieuwbouwprojecten.

De afgelopen jaren hebben we bij verschillende nieuwbouwprojecten (in oplopende moeilijkheidsgraad) gepioneerd met bouwen met tweedehands materialen. Zo is de nieuwbouw Pannenhoef/Leemerhoef op Eikenburg gebouwd met onderdelen van het gesloopte gebouw aangevuld met CLT-bouw.

Met elk nieuwbouwproject proberen we de circulariteitslat weer wat hoger te leggen. Op dit moment wordt gewerkt aan de planontwikkeling van o.a. Mainelaan, Matchbox (in uitvoering), Veld D op Strijp S, Rustenburgstraat, VB terrein, Sierlijke dames. In al deze projecten speelt circulariteit een rol. Bij de één wat meer dan bij de ander.

Verduurzaming bestaande voorraad

Woningen die we slopen vervangen we door goed geïsoleerde gasloze nieuwe woningen. 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, hebben zo'n eerste verduurzamingsbeurt gehad.

Met de uitgevoerde isolatiewerkzaamheden (aanbrengen HR++glas, isoleren spouwmuren en dak, verbeteren kierdichting en aanbrengen mechanische ventilatie) zijn onze woningen goed voorbereid op het t.z.t. vervangen van de gasketel door een gasloze verwarmingsinstallatie.

In 2023	Bij	Bij	Totaal
	Planmatig onderhoud	mutatieonderhoud	
	#	#	#
Bestaande woningen verduurzaamd	310	114	424

In 2023 zijn op deze wijze in totaal 424 woningen verduurzaamd waarvan 310 in combinatie met planmatig onderhoud en 114 tijdens mutatieonderhoud.

Onderstaande tabel toont de stand van zaken van de verduurzaming van de woningvoorraad van Trudo.

Stand per 31-12-2023			Stand per 31-12-2023		
	#	% van de voorraad	Energie labels	#	% van de voorraad
Aantal gasloze woningen	1.420	27%	A++++	3	0%
Aantal woningen gasloos-ready	2.424	46%	A+++	148	3%
			A++	120	2%
			A+	503	10%
			A	2.179	43%
			B	523	10%
			C	750	15%
			D	375	7%
			E	208	4%
			F	63	1%
			G	61	1%
			onbekend	111	2%
				5.044	100%

Inmiddels ligt het gemiddelde energielabel in de voorraad van Trudo op label A. 27% van onze woningvoorraad wordt aardgasvrij verwarmd. Daarnaast heeft 46% van de woningen een gasgestookte ketel en een label B of beter. Deze beschouwen we “aardgasvrij-ready”². Dat betekent dat in nog zo’n 26% van de woningen (isolatie)maatregelen moeten worden genomen om ze aardgasloos te kunnen verwarmen. Ongeveer de helft daarvan betreft appartementen die vaak onderdeel zijn van een VvE. De andere helft bestaat uit nog te slopen woningen, eengezinswoningen die nog verduurzaamd moeten worden (bijvoorbeeld aanbouw 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).

Veel woningen met nog een relatief slecht energielabel zijn onderdeel van een VvE. In onze VvE-complexen proberen we samen met VB&T VVE Beheer de andere eigenaren te overtuigen om verduurzamingsmaatregelen in de MJOP’s op te nemen.

Met de huidige hoge energieprijzen krijgen steeds meer appartementseigenaren interesse in verduurzaming. VB&T VVE Beheer 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.

Tegelijk met het isoleren van woningen, experimenteren we al enkele jaren op kleine schaal met gasloze installatieconcepten. Zo hebben we in 2023:

- een “warmteberging” geplaatst in de achtertuin van een woning. Deze berging met warmtepomp, boiler, buffervat, warmtepanelen en een warmtebatterij, voorziet de woning van warmte en warm tapwater.
- in de Botenbuurt door Knaapen 5 huurwoningen laten voorzien van een door hen ontwikkeld ROEF-dak. ROEF® is een groendak dat energie opwekt, isoleert, water en CO₂ opslaat en past op 99% van de grondgebonden corporatiewoningen. Extra bijzonder, ROEF® is volledig circulair. Alle materialen in het dak – waarvan veel al gerecyclede materialen – zijn volledig losmaakbaar en na de levensduur van het dak (>50 jaar) herbruikbaar. Een compleet gesloten kringloop dus;
- een woning gasloos gemaakt d.m.v. een CVi-ketel, radiatoren en een extra set PV-panelen.

² Een woning noemen we “aardgasvrij ready” als hij met water van 50 tot 55 graden betaalbaar en comfortabel te verwarmen is. Je huis is geschikt als je isolatie goed is. Maar het hoeft niet per se van het isolatieniveau ‘bijna energieneutraal’ te zijn. Voor 50-55 graden heb je genoeg aan de volgende isolatie: goede dakisolatie aan de binnenkant van het dak (Rc = 4), goede vloerisolatie (Rc =3,5), ten minste spouwmuurisolatie, en HR++ glas in de ramen.

Deze en eerdere experimenten hebben ons de nodige kennis opgeleverd. Zo zijn er voor verschillende woningtypen al best wat toepasbare installatieconcepten bekend. We willen daarom de komende jaren deze kleinschalige experimenten geleidelijk gaan opschalen naar pilots met meerdere woningen. Bij planmatige vervanging van CV-ketels gaan we (in daarvoor geschikte complexen) bewoners de keuze geven om hun woning volledig gasloos te maken. Op die manier denken we het tempo van het gasloos maken van onze woningen langzaam op te kunnen voeren, zodanig dat onze installateurs het werk aan kunnen en onze bewoners niet gedwongen worden ergens aan mee te werken waar ze geen zin in hebben.

Samen met de gemeente Eindhoven en de andere Eindhovense corporaties, verenigd in het Eindhovense duurzaamheidspact (DZH-pact), 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). Hiervoor zal allereerst het elektriciteitsnet verzaard moeten worden. Deze transitie naar gasloos is een opgave voor de langere termijn.

Duurzame energie

Tegelijkertijd met het isoleren van woningen bij planmatig onderhoud of bij mutatie, installeren we daar waar mogelijk een set zonnepanelen. In totaal hebben nu zo'n 2.183 woningen PV-panelen op hun dak. 130 daarvan zijn in 2023 van PV-panelen voorzien. Dat is minder dan voorzien vanwege het feit dat het kabelnetwerk van Enexis op een aantal locaties niet zwaar genoeg is.

	In 2023 #	In totaal #
Woningen voorzien van zonnepanelen	130	2.183

Omdat het niet altijd mogelijk is om direct op de woningen zonnepanelen te leggen, zullen we moeten onderzoeken of we op andere manieren duurzame energie kunnen opwekken (zoals bijvoorbeeld met de Powernest op het dak van Haasje Over).

Vanaf 1-1-2022 is de Woningwet op een aantal punten aangepast waardoor er iets meer mogelijk lijkt te zijn op het gebied van verduurzaming. Zo mogen corporaties opgewekte energie voortaan direct aan het net terugleveren om de opbrengst vervolgens met de huurders te verrekenen. Daarnaast mogen woningcorporaties (voor maximaal 20%) deelnemen in energiecoöperaties.

Naast experimenten en innovaties met betrekking tot energieopwekking willen we op termijn ook aan de slag met de (collectieve) opslag van energie. Hoewel de afbouw en afschaffing van de salderingsregeling door de Rijksoverheid inmiddels op de lange baan is geschoven lijkt de opslag van energie op de lange termijn een essentiële schakel in het streven naar klimaatneutraliteit in combinatie met stabiel lage energielasten. We denken dan zowel aan de opslag van elektriciteit als de opslag van warmte. Op dit moment is de techniek nog niet zo ver dat we op korte termijn kansen zien voor praktische toepassing op grote schaal, maar we volgen de ontwikkelingen en houden de mogelijkheid open om hier in de toekomst mee te gaan experimenten.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit woonomgeving

Bij de herijking van de strategische visie van Trudo zien we een sterke cross-over tussen de strategische thema's Aantrekkelijke plekken en Duurzaamheid. En dan vooral op het gebied van klimaatadaptief bouwen en onderhouden. Trudo vindt dat klimaatbestendig bouwen moet leiden tot:

- minder wateroverlast;
- minder hittestress;
- minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling;
- een grotere biodiversiteit;
- aantrekkelijke plekken met hoge kwaliteit van leven.

Met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit realiseren we naast groene en klimaat robuuste, ook gezonde en prettige buurten met een hoog standaard voor kwaliteit van leven.

Bewustwording / bewonersgedrag

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

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

Binnen het Duurzaamheidspact werken we ook aan bewustwording en bewonersgedrag via de pijler Expertise bewonersparticipatie & inspirerende communicatie. Dit doen we onder meer met de activiteiten: Energiebox 2.0, Bewonersparticipatie en De Groene Wijk Week (DGWW).

Energiebox omvat het leveren van een doos met energiebesparingsartikelen en het geven van energieadvies aan huurders. Met het energieadvies binnen de Energiebox maken we bewoners ervan bewust dat ze met kleine maatregelen al geld kunnen besparen.

In 2023	#
Energieadviezen ikv Energiebox	143

Bewustwording creëren vergt tijd en herhaling. Wil je komen tot gedrags- of cultuurverandering, dan zullen we na moeten denken over hoe we hier een terugkerende activiteit van kunnen maken.

Door bijvoorbeeld een follow-up te organiseren voor De Groene Wijk Week houden we verbindingen in stand, blijven we focus houden op de verduurzamingsthema's en werken we aan het meer leefbaar maken van buurten.

Uitgaven duurzaamheid

In 2023	€
Uitgaven duurzaamheid	€ 13.074.733

In 2023 heeft Trudo € 13.074.733 uitgegeven aan duurzaamheid.

4.1.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Duurzaamheid		
nr.	kern van de afspraak	realisatie
3.2	Ontwikkelen KPI's en benoemen mijlpalen	Voor de thema's energie & CO ₂ neutraal, materialen & gesloten kringlopen en Natuurlijke stad binnen het Duurzaamheidspact is inmiddels een strategiekaart met KPI's en doelstellingen vastgesteld. Voor het thema kwaliteit van leven gaat men begin 2024 een dergelijke strategiekaart opstellen. In 2024 gaan we dit vervolgens monitoren en bijsturen waar nodig.
3.2	Gebiedsgericht werken in pionierbuurten	Woensel Zuid-West In de 1e helft van 2024 worden gebiedskaders gemaakt door een integraal team van Ruimtelijk, Economisch en Sociaal domein. Corporaties en andere externe stakeholders worden hierbij betrokken. Hiermee scheppen we duidelijkheid voor initiatiefnemers en borgen we dat we positieve impact hebben op de leefomgeving en de 4 pijlers uit het DZH-pact.

		Generalenbuurt De uitrol van het Warmtenet is hier leidend onder regie van de gemeente en in nauwe samenwerking met de corporaties. Daarbij wordt zoveel mogelijk de koppeling gelegd met andere opgaven in- en extern, zodat we werk met werk kunnen maken en ook bijdragen aan de andere DZH-pijlers.
Bijlage	Aanbrengen zonnepanelen bij 194 woningen bestaand bezit	130
Bijlage	Renovatie schil, isolatie bij 309 woningen	424
Bijlage	Verduurzaming in pandig; zoals aanbrengen duurzame verwarmingsinstallaties, inductie bij 100 woningen	7
Bijlage	Gasloos maken bestaand bezit 12	5
Bijlage	Energieadvies aan bewoners 127	143
Bijlage	Energie neutrale 34 nieuwbouwwoningen	49

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2023



5 SOCIAL

5.1 Beschikbaarheid

Opleveringen

Na in de periode 2019 tot en met 2022 in totaal 1.134 woningen te hebben opgeleverd zijn 2023 en 2024 voor Trudo qua opleveringen van nieuwbouw tussenjaren waarin we relatief weinig woningen opleveren. Veel plannen bevinden zich in de voorbereidingsfase.

In 2023	Eenheden
Nieuwbouwwoningen opgeleverd	# 49

In 2023 hebben 49 woningen opgeleverd in project fase 4 van Plan Celsius. Daarmee is de gehele ontwikkeling in vier fasen van Plan Celsius in Woensel-West afgerond.

Plan Celsius

Tijdens het gehele stedelijke vernieuwingstraject in Woensel-West zijn in totaal zo'n 500 van de 900 woningen van Trudo vervangen door een vergelijkbaar aantal woningen. In de plint aan de Edisonstraat realiseerden 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 moesten levendige en kleurrijke buurtjes worden met (gelet op de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens) kleinere woningen (gemiddeld 68 m² bvo). Het werd een soort stedenbouw-estafette: elke volgende fase borduurt voort op de vorige, maar voegt er ook steeds wat aan toe.

De uitvoering van fase 1 van plan Celsius, 97 woningen en 16 bedrijfsruimtes bij de voormalige Jan van der Bildtstraat, is in 2017 afgerond. Dit project was genomineerd voor de tweejaarlijkse architectuurprijs van de gemeente Eindhoven, de Dirk Roosenburgprijs. De 129 woningen en 13 bedrijfsruimten van fase 2 zijn in 2019 opgeleverd.

De laatste fasen (3 en 4) van Plan Celsius zijn 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.

Het Celsiusplein aan het eind van de Edisonstraat is een plein voor de hele wijk. Het Waaggebouw is hier het hoogteaccent en tevens het buurthuis voor heel de wijk. Aan de rand van het plein zitten kleine winkeltjes en horeca net als op andere plekken in de Edisonstraat te vinden zijn.

Het Waaggebouw, de commerciële ruimtes en resterende 49 woningen van fase 4 zijn in 2023 opgeleverd.

Harde investeringsprogramma

Trudo heeft voor de komende jaren een hard investeringsprogramma van in totaal 1.907 eenheden. Het harde investeringsprogramma betreft projecten waarvan Trudo de grond reeds in eigendom heeft (of harde afspraken heeft over de verwerving daarvan), de grond een woonbestemming heeft. Projecten in het harde investeringsprogramma zijn opgenomen in de Meerjarenbegroting.

	Eenheden
	#
Investeringsprogramma	1.907
(Sociale) huurwoningen	1.226
Koopwoningen	202
Parkeerplaatsen	390
Maatschappelijk onroerend goed	4
Bedrijfsmatig onroerend goed	85

In het investeringsprogramma zitten posities voor 1.226 nieuwe huurwoningen, 202 koopwoningen, 390 parkeerplaatsen, 4 eenheden maatschappelijk onroerend goed en 85 eenheden bedrijfsmatig onroerend goed³. Op dit moment staan deze projecten geprogrammeerd in de periode 2024-2028. De haalbaarheid daarvan in de tijd is van vele factoren afhankelijk, waarop we als Trudo niet altijd invloed op hebben. We spannen ons tot het uiterste in om planningen te halen.

Sloop

In 2023 heeft Trudo 72 woningen gesloopt met het oog op vervangende nieuwbouw. Dit betreft de projecten Sportlaan-Hastelweg (39) en Telefoonstraat (33). In de komende jaren (2024-2025) staat nog de sloop van 57 woningen op de planning.

5.1.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Beschikbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	realisatie
1.1.3 1.1.4	Totale opgave in de periode 2023-2026 bedraagt 3.166 woningen; dat is de optelsom van de opgave voor de komende jaren + de achterstand uit voorgaande jaren. De benodigde productie is <u>gemiddeld</u> 600 per jaar.	Als we kijken naar de ontwikkeling van de sociale voorraad van Trudo (sociale huur + Slimmer Kopen®) dan was er in 2023 sprake van een afname van de sociale voorraad met 50 woningen (nieuwbouw: 49 – sloop: 72 – marktconforme verkoop: -27). Door de omzetting van sociale huurwoningen naar Slimmer Kopen®-woningen (129), nam de sociale huurvoorraad van Trudo af met 179 woningen.
1.1.5	Realiseren verplaatsbare woningen	Er zijn door Trudo in 2023 geen verplaatsbare woningen gerealiseerd. Voor 2024 staat de oplevering van 18 verplaatsbare woningen in project Ovaal op het programma.
1.1.5	Toepassen conceptwoningen (Verloop van de tender voor periode na 2023)	De corporaties hebben Brink Groep de opdracht gegeven om de aanbesteding van de WoonST 2.0 uit te werken. Het traject loopt. In de procedure richten de corporaties ons nog steeds conform planning op het sluiten van de overeenkomsten in mei/juni 2024.
1.1.6	Slimmer samenwerken tussen corporaties en gemeente. 1) Plan van aanpak slimmer werken. 2) Locaties. 3) Leidende rol corporaties	Loopt goed. Leidende rol voor corporaties moet nog wel worden uitgekristalliseerd.
1.1.7	Beter benutten bestaande voorraad	Sinds 2022 hanteert Trudo een verruimde hospiteregeling. Er is n.a.v. de themabijeenkomst in Q4 is een aanvullende prestatieafpraak gemaakt om medio 2024 woningdelen te implementeren, hospitaerverhuur te verbeteren en nieuwbouwprojecten te beoordelen op geschiktheid voor het concept.
1.1.8	Voorraad flexwoningen op peil (minimaal 1.000 woningen)	Trudo heeft 180 woningen gelabeld voor flexwonen.

³ 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.

1.1.9	Kwaliteitseisen sociale woningbouw	De gemeente heeft zorgen over de mogelijke impact die het vaststellen van aanvullende kwaliteitseisen voor sociale huur zou kunnen hebben op de woningbouwproductie. De corporaties vinden dat er niet alleen gebouwd moet worden, maar dat deze woningen ook een goede prijs-kwaliteit verhouding moeten hebben. Partijen zijn hierover in gesprek met de bedoeling om dit te laten landen in de actualisatie van het woonprogramma in 2024.
1.2.1	Omvang sociale koop in beeld brengen + uitbreiden met 920 eenheden (periode 2023-2027)	In 2023 werden door Trudo 129 eerste verkopen (Slimmer Kopen® afkomstig uit verhuur) gerealiseerd. Het aantal eerste verkopen blijft achter t.o.v. het begrootte aantal voor 2023. Dit komt door diverse omstandigheden: zo werden meer woningen beschikbaar gehouden voor verhuur om bijzondere groepen zoals statushouders te huisvesten. De mutatiegraad bleef in 2023 achter. Ook werden enkele nieuwe complexen nog niet in verkoop genomen.
1.3.1	Omvang en ontwikkeling middenhuur. (Gemiddeld 200 eenheden per jaar/ 914 eenheden in periode 2023-2027)	Trudo heeft in 2023 geen middenhuurwoningen toegevoegd aan de voorraad.
1.3.2	Toewijzing. Toewijzing van max. 15% aan middeninkomens + bevorderen doorstroming	Trudo heeft 99,4% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de woningzoekenden met een inkomen onder de EU-grens.
1.4	Middenkoop. Toevoeging 380 woningen in periode 2023-2027	Er zijn geen nieuwbouwopleveringen in dit segment geweest in 2023
1.5	Woonwagens. Behoeftte aan toename 48 standplaatsen. Toename tot 2027 met 20 standplaatsen	Woonwagens / standplaatsen zijn geen onderdeel van de voorraad van Trudo
1.6	Innovatieagenda opstellen in 2023	De input uit de sessies heeft geleid tot een (met partijen aangescherpte) innovatieagenda: doelen die gemeente wil bereiken en waarop innovatieve oplossingen worden gezocht. Daarnaast is opgehaald wat er nodig is aan interventies en samenwerking om innovaties tot realisatie en opschaling te brengen. Corporaties hebben aangegeven in welke innovatiestrategieën ze geïnteresseerd zijn om verder met het opgebouwde innovatie netwerk met partijen en kennisinstellingen samen te werken én kennis uit te wisselen. Gemeente gaat in 2024 vervolg geven en ziet graag de actieve betrokkenheid, inbreng en partnerschap van de corporaties op verdere uitvoering.
6.1	Onderzoek in periode tot 2026 kansrijkheid bestrijding woningnood.	Het woningbehoefteonderzoek is gegund aan Companen en zal voor de zomer van 2024 gereed zijn. In Q3-Q4 2024 wordt de actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid vormgegeven.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2023

5.2. Betaalbaarheid

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 96,0% van de woningen een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens. Omdat gedurende 2023 het beleid van Trudo was om verreweg het grootste deel van de sociale huurwoningen af te toppen op de eerste aftoppingsgrens lag per 31-12-2023 95,7% ook onder die eerste aftoppingsgrens.

In 2023		#
Huurders met huurverlaging naar € 575,03		1.273
		%
Maximale huurhoging sociale huurwoningen		2,2%
Maximale huurverhoging vrije sector huurwoningen		3,1%
Gemiddelde huurverhoging (inclusief huurverlaging)		-0.93%
Huurachterstand huurders woningen op 31-12-2023		0,48%
Huurachterstand huurders BOG op 31-12-2023		7,99%
		#
Ontruimingen als gevolg van huurachterstand		3

Stand per 31-12-2023		
	#	%
< € 452,20	821	16,3%
€ 452,21 - € 647,19	4.005	79,4%
€ 647,20 - € 693,60	15	0,3%
€ 693,61 - € 808,06	111	2,2%
> € 808,06	92	1,8%
Totaal	5.044	100%

Huurverhogingsbeleid

In 2023 heeft Trudo lag de maximale huurverhoging bij Trudo voor de huurders van de sociale huurwoningen op 2,2% en voor huurders van geliberaliseerde huurwoningen op 3,1%. Daarnaast heeft Trudo de huren van 1.273 huurders verlaagd naar € 575,03 conform de Nationale Prestatieafspraken. Om deze reden en omdat verreweg de meeste huren bij Trudo worden afgetopt op de eerste aftoppingsgrens was er bij Trudo gemiddeld sprake van een huur**verlaging** met 0,93%.

Incassobeleid

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 huurders 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 ontruimingen 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.

De huurachterstand van zittende huurders van woningen bedroeg aan het einde van het verslagjaar 0,48 procent van de jaarhuur. Van de huurders van bedrijf onroerend goed bedroeg de huurachterstand op dat moment 7,99%.

In 2023 zijn op basis van gerechtelijke vonnissen twee huurders ontruimt wegens huurachterstand.

5.2.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Betaalbaarheid		
nr.	kern van de afspraak	realisatie
2.1	≥ 80% van de voorraad beschikbaar voor de doelgroep.	95,7% van de woningen van Trudo heeft een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens
2.1	Verlagen huur	1.273 huurders van Trudo hebben een huurverlaging gekregen. Dit is ruim 26 % van alle huurders.
2.2	Huurstijging maximaal CAO loonontwikkeling minus 0,5%	Trudo voerde een huurverhoging door van 2,2% voor sociale huur en 3,1% voor geliberaliseerde huur. Inclusief huurverlaging komt de huursomaanpassing uit op -0,93%.
2.2b	Geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Differentiatie huursom max. 0,5% dan huurverhogingspercentage	Conform prestatieafspraken
2.3	Woonlasten & verduurzaming	Er lopen twee initiatieven in dit verband vanuit de gemeente en de gezamenlijke corporaties: de energiebox waarbij huurders een box met energiebesparende maatregelen en een energieadvies op maat ontvangen en de klusbus, van waaruit energiebesparende maatregelen worden aangebracht bij bewoners.
6.2	Maximale inspanning voorkoming huurachterstanden via Vroegsignalering en werkgroep schulden.	Gemeente, corporaties en Wijeindhoven werken goed samen en kennen de weg naar elkaar om snel te kunnen inspringen als de situatie van huurders daarom vraagt. Hulpmijders blijven aandacht vragen. Er bestaat echter onduidelijkheid over het effect van Vroegsignalering. In 2024 voert de gemeente een evaluatie uit en gevraagd is daarbij de corporaties te betrekken. Bij partijen bestaat de indruk dat de effectiviteit laag is ten opzichte van de inspanning.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2023

5.3. 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 vier kwadranten onder te verdelen: voorzieningen, fysieke omgeving, sociale omgeving en veiligheid.

Schoon, heel en veilig

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

Ondersteuning initiatieven van bewoners

Trudo heeft een budget beschikbaar voor de ondersteuning van activiteiten vanuit bewoners zelf, gericht op de leefbaarheid in de buurt. In 2023 zijn er 35 aanvragen gedaan voor in totaal ruim 40 activiteiten. In totaal zijn 30 aanvragen gehonoreerd.

In 2023	Aanvragen #	Gehonoreerd #	Activiteiten #
Ondersteuning initiatieven van bewoners	35	30	45

Woonondersteuning

Gericht op het voorkomen van overlast lopen er ook achter de voordeur programma's voor Bijzondere Klanten. Deze woonondersteuning richt zich op succesvol wonen van Bijzondere Klanten in de wijk met daarbij oog voor persoonlijke omstandigheden of kwetsbaarheden van de bewoner, draagvlak, en goed buurschap, maar ook voor de leefbaarheid en het woongenot van omwonenden. Zie paragraaf 5.4 voor een uitgebreidere omschrijving van woonondersteuning voor bijzondere klanten.

Elke statushouder een mentor

Elke statushouder die Trudo huisvest krijgt het aanbod om een jaar lang ondersteuning te krijgen door een mentor. Die mentoren zijn bij voorkeur huurders en kopers van Trudo die dicht bij de statushouder in de buurt wonen. Eind 2023 waren er 35 actieve koppelingen tussen vrijwilligers (mentoren) en statushouders.

Stand per 31-12-2023	Aantal #
Actieve koppelingen tussen statushouder en vrijwilligers in mentorenproject	35

In 2023 zijn er in totaal 16 nieuwe koppelingen geweest en acht zijn er uitgestroomd/afgerond. Er is nog steeds sprake van een continue instroom van voldoende nieuwe vrijwilligers. Naast het succesvolle mentorenproject voor statushouders starten we in 2024 een pilot mentoren voor bijzondere klanten vanuit DOOR!

Aan de slag 040

Elke huurder van Trudo met een afstand tot de arbeidsmarkt, die wil werken, kreeg, via project Aan de Slag 040!, de mogelijkheid om in een traject richting werk te komen. Om dit doel te bereiken werkte Trudo met verschillende organisaties samen in een keten over die organisaties heen, waarbij de rol van Trudo het aandragen van huurders voor het project was. Dit project is eind 2023 gestopt. De kandidaten in de workload (121 personen) worden nog wel ondersteund maar er worden geen nieuwe kandidaten meer aangedragen.

Woensel-West

Deze buurt is vanaf het begin van de jaren zeventig in een neerwaartse spiraal terechtgekomen. 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 is getransformeerd tot een hippe, levendige en kleurrijke wijk voor jonge mensen. De weg daarnaartoe is alweer jaren geleden ingezet door de Buurtonderneming.

Hun aanpak heeft ervoor gezorgd dat de atmosfeer in de buurt aan het kantelen is. Dat is gestart met de aanpak van de veiligheid (o.a. concentratie prostitutie Baekelandplein, sluiting cafés, verplaatsing heroïneprostitutie), maar de afgelopen jaren vooral het effect van het zogenaamde Kidsproject, dat inmiddels de naam Kansen voor Kinderen heeft. Dit programma 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.

Stand per 31-12-2023	Aantal #
Ingeplaatste bewoners die meehelpen aan Kansen voor Kinderen Programma	106

Woensel-West had eind 2023 106 ingeplaatste bewoners die na een zorgvuldige sollicitatieprocedure bij de activiteiten meehelpen aan het Kansen voor Kinderen Programma. Er zijn in 2023 37 nieuwe deelnemers ingestroomd en 37 deelnemers uitgestroomd. De ontwikkelingen voor de strategische samenwerking met Kansen voor Kinderen verloopt positief. De voortgang wordt systematisch gemonitord en de doelstellingen voor 2024 zijn vastgesteld.

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 veel 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. In 2022 is op initiatief van het samenwerkingsverband tussen Trudo en het Maxima Medisch Centrum het 'lekker in je vel'-loket gestart. Verschillende zorg- en welzijnspartners uit de wijk hebben in dit project een fysieke plek gecreëerd waar bewoners terecht kunnen met vragen over gezondheid en vitaliteit. Via dit loket zijn in 2023 95 bewoners uit de Bennekel geholpen.

Lakerlopen

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 versterken / uitbreiden van het taalprogramma in de buurt

en 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 Lakerloperen was een woning aan het Rembrandtplein die tijdelijk was ingericht als een buurtinfowinkel. In 2023 is een onderzoek van Fontys afgerond dat vanuit de bewoners meer zicht geeft in de sociale cohesie, participatie, onderlinge verbinding en kansen(on)gelijkheid. De resultaten geven mede richting aan toekomstige activiteiten in Lakerloperen ter verbetering van de leefbaarheid.

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 door enerzijds het leggen van een goede voedingsbodem voor een hechte community, door naast een beperkt deel van de woningen dat vrij wordt toegewezen via Wooniezie en aan urgenten en spoedzoekers, een relatief groot deel toe wijzen op basis van een motivatiebrief.

En anderzijds, wanneer de community er eenmaal is, deze te ondersteunen bij activiteiten en initiatieven. De insteek bij het opzetten en ondersteunen van communities moet vooral zijn wat de bewoners zelf willen. Op Strijp-S en in Woensel West wordt daartoe ter ondersteuning gebruik gemaakt van de App "Area of People", waarmee de bewoners met elkaar in contact kunnen komen.

Uitgaven leefbaarheid 2023

In 2023	€
Uitgave leefbaarheid	€ 974.421

In totaal heeft Trudo in 2023 € 974.421 uitgeven aan Leefbaarheid.

5.3.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Leefbaarheid en veiligheid		
nr.	kern van de afspraak	realisatie
5.2	Ontwikkelen aanpak verhoging slaagkans jongeren.	Trudo heeft in 2023 12,7% van de huurwoningen toegewezen aan jongeren tot 23 jaar. Jongeren krijgen indien nodig huurkorting totdat ze 23 jaar zijn.
5.3	Toevoegen sociale huurwoningen in buurten met minder dan 40% sociale huurwoningen	Het is haast onmogelijk om zo te sturen op waar er woningen moeten komen. Sturen op aantallen is al lastig, laat staan op exacte buurt.
5.3	Beschikbaarheid voor senioren geschikte woningen vergroten.	Dit wordt meegenomen in het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.
5.4	Beperking overlast in buurten.	Partijen werken samen in tegengaan woonoverlast conform convenant. Daarnaast zijn zij ook fysiek aanwezig in buurten ter bevordering van leefbaarheid.
5.5	Maken van afspraken ter voorkoming te grote concentraties kwetsbaren in buurten.	Trudo spreidt kwetsbaren zo goed als mogelijk over haar voorraad.
5.6	Afspraken over ontwikkeling voldoende huisvesting bijzondere doelgroepen, verspreid over de stad.	Onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie.
5.7	Organiseren van loket om shoppende instellingen te coördineren	Deels gestart via woonzorgoverleg. Is ook onderdeel van het uitvoeringsprogramma woonzorgvisie.
6.1	Opstellen van een jaarplan polarisatie en radicalisering	Conform afspraak afgerond.
6.1	Ontwikkelen kader en trainingen voor corporatiemedewerkers m.b.t. ondermijning.	Trainingen zijn enthousiast bezocht door corporatiemedewerkers.
6.1	Opstellen (her-)definitie woonfraude en onderzoek naar omvang ervan.	Dit wordt in 2024 opgepakt.

Leefbaarheid en veiligheid

nr.	kern van de afspraak	realisatie
6.3	Maximaal voorkomen ontruiming.	Bij Trudo was er in 2023 sprake van 10 aanzegging tot ontruiming, waarvan er zeven te maken hadden met overlast of woonfraude, twee met huurschulden en één met een combinatie van beide.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2023

5.4. Wonen en Zorg

Daar waar het gaat om wonen en zorg ligt de focus van Trudo op de huisvesting en ondersteuning van Bijzondere klanten.

Bijzondere Klanten zijn mensen die (veelal tijdelijk) alleen kunnen wonen in combinatie met een bepaalde vorm van ondersteuning, begeleiding of zorg. Meer specifiek gaat het om voormalig dak- en thuislozen, mensen die instromen vanuit een intramurale setting, uitvallers of overlastgevers, bewoners met psychiatrische problematiek en statushouders. Om hen zo goed mogelijk te ondersteunen, werken we samen met een groot aantal ketenpartners. We zien erop toe dat de bewoners hun woonvaardigheden kunnen vergroten en dragen zorg voor draagvlak in de directe woonomgeving. Trudo stelt alles in werking om het samen wonen in een woonwijk tot een succes te maken.

Huisvesting voor Bijzondere Klanten

Trudo draagt op verschillende manieren bij aan de huisvesting van Bijzondere klanten: door panden te verhuren aan instellingen, die daar vervolgens hun cliënten in huisvesten, door woningen rechtstreeks aan bijzondere klanten te verhuren (zoals aan statushouders) en door woningen te verhuren via 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, WIJ 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.

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2023 met betrekking tot de huisvesting en ondersteuning van Bijzondere klanten.

In 2023	Eenheden	Bewoners
	#	#
Nieuwe verhuringen aan instellingen	10	23
Nieuwe verhuringen via DOOR!	33	33
Nieuwe verhuren statushouders (individueel op naam)	34	53
Nieuwe verhuringen Skaeve Huse & de Luwte (individueel op naam)	7	7
Totaal	84	116
Uitstroom bijzondere klanten naar reguliere verhuur		-59
Bijzondere klanten die woonondersteuning hebben gekregen	198	

Stand per 31-12-2023	Eenheden	Panden
	#	#
Totaal in verhuur aan instellingen	347	in 113 panden
Totaal in verhuur via DOOR! (incl. omgeklapt)	266	
Totaal in verhuur individueel op naam	18	
Totaal in verhuur voor bijzondere klanten	631	

Stand per 31-12-2023	Eenheden	Panden	Bewoners
	#	#	#
Opvang Oekraïense vluchtelingen	53	11	206

Woonondersteuning voor Bijzondere Klanten

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. 198 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. Wanneer bijzondere klanten geen ondersteuning meer nodig hebben dan stromen ze uit naar reguliere verhuur. Dat waren er in 2023 59.

Opvang Oekraïense vluchtelingen

Toen in februari 2022 Rusland Oekraïne binnenviel en Europa's grootste vluchtelingen crisis sinds de Tweede Wereldoorlog veroorzaakte, opende Trudo al binnen enkele dagen haar eerste opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Ultimo 2023 vangt Trudo 206 Oekraïense vluchtelingen op in 53 eenheden.

5.4.1. Prestaties vs prestatieafspraken

Wonen en zorg		
Artikel	kern van de afspraak	realisatie
4.2	De corporaties dragen gezamenlijk zorg voor een zorgvuldige uitstroom van cliënten uit zorginstellingen (sociaal urgenten) naar reguliere sociale huurwoningen via DOOR! (een samenwerkingsplatform van een aantal regionale woningcorporaties en zorginstellingen).	Met de regeling Door! heeft Trudo in 2023 33 mensen gehuisvest.
4.3	In kaart brengen van vraag naar huisvestingsvoorzieningen Maatschappelijke Opvang.	In het 6-wekelijks overleg Wonen en Zorg met corporaties en gemeente komen instellingen hun vraagstukken delen. De voorzieningen zijn door de gemeente gegund aan Springplank. De gemeente blijft zelf eigenaar van het vastgoed. De corporaties spelen hier geen rol meer in.
4.4	Opvang Oekraïense vluchtelingen	Trudo ving eind 2023 206 vluchtelingen op.
4.4	Complexen voor inwoners met zorg- of begeleiding in beheer hebben.	Dit doet Trudo conform afspraak.
4.4	Evaluatie van groot naar beter + adverteren van toegankelijkheid van woningen voor mensen met een beperking	Naar aanleiding van de evaluatie is afgesproken om de pilot te continueren en door te ontwikkelen (waaronder het uitbreiden naar de regio), om deze in 2024 vast onderdeel uit te laten maken van de dienstverlening.
5.7	Oprichten van een werkgroep die onderzoek doet naar extra huisvestingsmogelijkheden statushouders	Mede n.a.v. de brainstormsessie van 30 augustus 2023 en het uitstel van de actualisatie van de regionale urgentieregeling moet helaas worden geconcludeerd dat er geen snelle oplossing is voor dit probleem. De gemeente wil nu vooral gaan inzetten op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door (vrijwillig) woningdelen.

Tabel: Collectieve Prestatieafspraken Corporaties - Gemeente – Bewonersorganisaties 2023

5.5. Dienstverlening

In deze paragraaf tonen we de resultaten van onze dienstverlening in het kader van verhuren, verkopen, sociaal beheer en onderhoud.

5.5.1. Verhuren

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2023 met betrekking tot verhuur.

In 2023	Eenheden	Klanttevredenheid
	#	#
Nieuwe verhuringen woningen	363	8,4
Huuropzeggingen woningen	424	8,7
Huisvesting van urgenten		
Maatschappelijke urgenten	8	
Medisch urgenten	10	
Sociaal urgenten	33	
Statushouders (volkshuisvestelijke urgenten)	34	
Herhuisvesters (volkshuisvestelijke urgenten)	7	
Totaal	92	
Inkomenstoetsing		
	gerealiseerd	norm
	%	%
Voldaan aan EU-toewijzingsnorm	99,4%	85% ⁴
Voldaan aan passend toewijzen	99,6%	95%

In 2023 heeft Trudo 363 woningen verhuurd. 92 daarvan (25%) zijn verhuurd aan urgenten. De klanttevredenheid van nieuwe huurders voor de dienstverlening van Trudo lag met een 8,4 hoog. Met een 8,7 waren ook huurders die huur hebben opgezegd zeer tevreden met de dienstverlening van Trudo.

Trudo voldeed in 2023 ruimschoots aan zowel de EU-toewijzingsnorm als de norm van passend toewijzen.

5.5.2. Verkopen

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2023 met betrekking tot verkoop.

	Eenheden	Klanttevredenheid
	#	#
Aantal verkopen		
Eerste verkopen Slimmer Kopen® (van huur naar koop)	129	8,3
Terugkopen Slimmer Kopen®	248	8,5
Wederverkopen Slimmer kopen®	252	8,3
Marktconforme verkopen	27	
Verkoopsnelheden		
	Dagen	
	#	
Eerste verkopen Slimmer Kopen® (van huur naar koop)	41	
Wederverkopen Slimmer kopen®	39	
Marktconforme verkopen	142	
Stand per 31-12-2023		
Aantal Slimmer Kopen®-woningen	4.034	

⁴ Omdat de Eindhovense corporaties en de gemeente dit hebben vastgelegd in de prestatieafspraken is het 85%. Voor corporaties die dit niet in de prestatieafspraken hebben opgenomen ligt de norm op 92,5%

In 2023 heeft Trudo in totaal 381 Slimmer Kopen®-woningen verkocht, waarvan 129 eerste verkopen (van huur naar koop) en 252 wederverkopen (van koop naar koop). De klanttevredenheid met betrekking tot de dienstverlening lag daarbij gemiddeld op een 8,3. Per 31-12-2023 bestond de Slimmer Kopen®-voorraad van Trudo uit 4.034 woningen.

5.5.3. Sociaal beheer

Onder sociaal beheer verstaan we onze aanpak van overlast en woonfraude. Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2023 met betrekking tot sociaal beheer.

		Zaken
		#
Afgewikkelde zaken		
Overlast		104
Woonfraude		40

Aanzeggingen tot ontruiming	Ontruiming	Zelf sleutels ingeleverd
Reden aanzegging	#	#
Huurschuld	2	0
Woonfraude	0	3
Overlast	0	4
Dubbele grondslag	1	0
Totaal	3	7

In 2023 handelde Trudo 104 overlast- en 40 woonfraudezaken af. Er waren in dat jaar in totaal 10 aanzeggingen voor ontruiming. In drie gevallen was woonfraude de oorzaak en in vier gevallen overlast. Bij zeven van de 10 aanzeggingen hebben de huurders uiteindelijk zelf de sleutels ingeleverd. In drie gevallen was er sprake van een feitelijke ontruiming door de deurwaarder.

5.5.4. Onderhoud

Onderstaande tabel toont de belangrijkste resultaten in 2023 met betrekking tot onderhoud.

In 2023	Reparaties	Uitgaven	Klanttevredenheid
	#	€	#
Klachtenonderhoud	5.236	€ 2.445.052	8,0

	Uitgaven
	€
Mutatieonderhoud	€ 1.063.644

	Uitgaven	Klanttevredenheid
	€	#
Planmatig onderhoud (inclusief contract en groenonderhoud)	€ 8.301.077	7,7

	Uitgaven
	€
CV-aanleg	€ 255.715

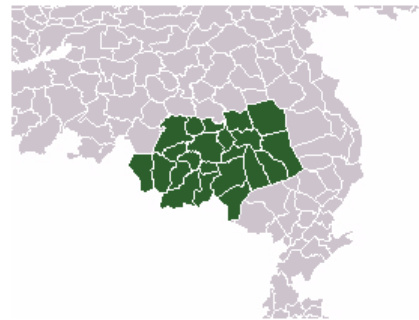
	Uitgevoerd	Uitgaven
	#	€
Opplusregeling	59	€ 58.458

G

6 GOVERNANCE

6.1. 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.



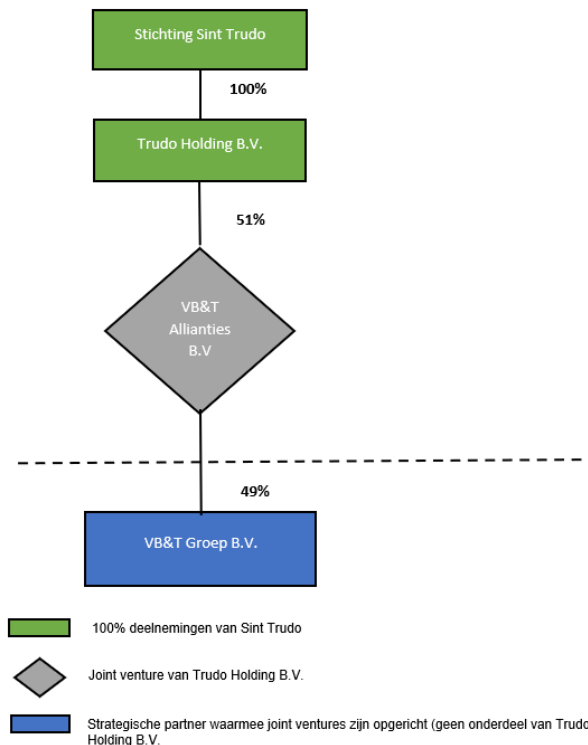
6.2. Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen

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 2023 bij de directeur-bestuurders van Stichting Trudo, ir. J.J.M. Goijaerts MM en E.J.P. Jansen MSc QC. Het toezicht op de holdingstructuur is in handen van de Raad van Commissarissen van Stichting Trudo.

Organisatiestructuur

Per 31 december 2023 ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:

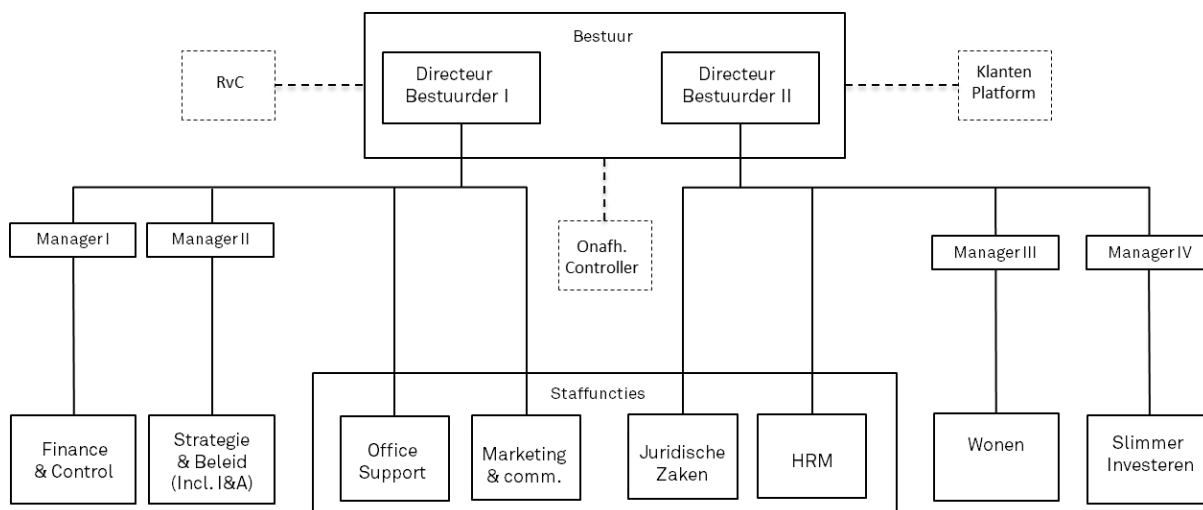


6.3. Organisatie

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 relatief platte organisatie.

De onderstaande figuur laat de organisatiestructuur op 31 december 2023 zien.



Personeelsinformatie

Onderstaande tabel geeft inzicht in de omvang en samenstelling van de organisatie.

Stand per 31-12-2023		Bepaalde tijd		Onbepaalde tijd	
	#	#	#		#
Medewerkers	59	4			55
FTE	55,63				
Leeftijdsverdeling in dienst		Gemiddelde leeftijd		Man	
Twintiger	7%	45,14 jaar		Vrouw	39
Dertiger	27%				61
Veertiger	27%				
Vijftiger	32%				
Zestiger	7%				
Inhuur in 2023					
Vervanging medewerker	10				
Specialisatie	3				

Het bestuur van Trudo bestaat uit twee heren. Daarnaast heeft Trudo twee heren en twee dames in de functie van manager op leidinggevende posities.

Integriteit

Trudo kent een integriteitscode die gepubliceerd is op de website van Trudo. Over 2023 zijn geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers en bestuur van Trudo. Er is in 2023 ook geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling. Ook vonden er in 2023 geen transacties plaats waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van medewerkers of bestuur van Trudo.

De genoemde Klokkenluidersregeling is in december 2023 geactualiseerd. Deze staat op de website van Trudo.

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. Trudo is in 2023 gestart met een Phishing Awareness training voor haar medewerkers.

Verslag van de ondernemingsraad

In januari 2023 bestond de OR uit vijf leden. In juni 2023 is een OR-lid voortijdig gestopt, omdat de werkzaamheden niet meer te combineren waren met dagelijkse werkzaamheden. Van twee OR-leden liep de tweede termijn in september af. In september 2023 hebben verkiezingen plaatsgevonden voor drie vacante vacatures. Er hebben zich vier collega's beschikbaar gesteld voor de OR-verkiezingen. Er is door bijna alle collega's een stem uitgebracht. Vanaf eind september 2023 was de OR weer op volle sterkte.

In 2023 vond ongeveer elke zes weken overleg plaats tussen OR en directie. De agenda werd in onderling overleg opgesteld. Er is onder andere gesproken over de RI&E, teamplannen, stand van zaken HRM, eerste ervaringen nieuw bestuursmodel, fietsenplan, Trudogids, regeling hybride werken, Strategische Personeelsplanning, klokkenluiders- en stageregeling.

In januari 2023 vond een kennismaking plaats tussen de nieuwe voorzitter RvC en voorzitter van de OR. Daarnaast hebben OR en RvC elkaar in maart en september van 2023 gesproken. Deze gesprekken vinden conform afspraak twee keer per jaar plaats.

6.4. 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. Zo hebben we in april 2023 een stakeholdersbijeenkomst gehouden in het kader de herijking van de strategische visie.

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.

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 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.

Naast de reguliere overleggen in 2023 (zie onderstaande tabel) is er in 2023 een bustour (op 6 juli) georganiseerd langs recent opgeleverde projecten en andere interessante projecten van Trudo. Bij de bustour was ook de Raad van Commissarissen van Trudo aanwezig. Daarnaast is er op 23 maart door Trudo en het Klantenplatform samen een denktank over Klimaatadaptatie georganiseerd. Ook heeft Trudo in 2023 samen met het Klantenplatform een themabijeenkomst over toewijzing en sociaal beheer georganiseerd.

Tabel: Agendapunten overleg Trudo - Klantenplatform

Datum	Document / Onderwerp
27 februari	Huurbeleid 2023 Duurzaamheid en Innovatie Jaarplan en begroting 2023 Voortgang jaarplan Q4 2022

Datum	Document / Onderwerp
	Prestatieafspraken 2023-2026 Jaarprogramma 2023 Klantenplatform Trudo in het nieuws
5 juni	Jaarverslag Klantenplatform 2022 en kascommissie Trudo Reglement Klantenplatform Herijking Strategische Visie Visitatierapport Trudo Jaarverslag Klachtencommissie 2022 Klachtenprocedure Rapportage woonruimteverdeling 2022 Voortgang jaarplan Q1 2023 Gewijzigd proces prestatieafspraken 2024 Trudo in het nieuws
5 juli	Leefbaarheid Parkeerbeleid Herijking strategische visie
2 oktober	Jaarverslag 2022 Voortgang jaarplan Q2 2023 Herijking strategische visie Woonzorgvisie Reglement Klantenplatform Trudo in de media
27 november	Begroting Klantenplatform 2024 Jaarprogramma 2024 Klantenplatform Reglement en profielschets leden klachtencommissie Begroting Trudo 2024 Voortgang jaarplan Q3 2023 Huurconvenant Herijking strategische visie Trudo in de media

Overleg met de gemeente

Jaarlijks maakt Trudo prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven, de overige Eindhovense woningcorporaties en de bewonersorganisaties. Begin 2023 zijn de afspraken voor de periode 2023-2026 vastgesteld. Partijen hebben afgesproken gedurende de looptijd die afspraken jaarlijks via een addendum te agenderen. In dit jaarverslag vindt men in de paragrafen 4.1 tot en met 5.4 een overzicht van de belangrijkste collectieve prestatieafspraken die de corporaties, de gemeente en de bewonersorganisaties voor 2023 hebben gemaakt. Daar waar mogelijk is weergegeven welke specifieke bijdrage Trudo daar in 2023 aan heeft geleverd.

6.5 Intern toezicht - verslag van de RvC

6.5.1 Inleiding

In januari 2023 is Marieke Prins als nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen (RvC) gestart en is de RvC uitgebreid met een zesde lid, Martijn Paulen, met Innovatie als profiel. Hiermee was begin 2023 de RvC weer op volle sterkte.

6.5.2 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.

In 2023 is gestart met het opstellen van een nieuwe Visie op besturen en toezichthouden. Deze visie zal in 2024 gereedkomen en de versie uit 2020 vervangen.

6.5.3 Governance & Governancecode

De governancestructuur van Trudo is opgebouwd uit statuten, reglementen en regelingen. Deze 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 (in 2022 geactualiseerd op het gebied van Permanente Educatie en solidariteit), 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 handelt 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) en het Klantenplatform. De RvC heeft expliciet stilgestaan bij het vraagstuk van mogelijke individuele belangenverstrengeling in enerzijds verhuur/vastgoedposities en anderzijds in nevenfuncties. Wat betreft verhuur/vastgoedposities is geconstateerd dat dit vraagstuk zich bij de commissarissen en het bestuur van Trudo niet voordoet. Wat betreft de nevenfuncties van de nieuw benoemde commissarissen (eind 2022 en begin 2023) zijn expliciete afspraken gemaakt over de informatievoorziening aan en beoordeling in de RvC van hun andere activiteiten voor zover relevant voor de combinatie met het commissariaat bij Trudo. Zo is in de vergadering van 20 juni, waarin gesproken is over de huisvesting van de Design Academy, expliciet stilgestaan bij een mogelijke belangenverstrengeling met RvC-lid Martijn Paulen, en is geconcludeerd en genotuleerd dat daarvan geen sprake bleek te zijn.

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 bij de herbenoeming afspraken gemaakt over competentieontwikkeling. De voortgang daaromtrent wordt meegenomen in de brede evaluatie van het bestuursmodel binnen twee jaar na invoering van dat model.

3.12 RVC hanteert een toetsingskader.

Door RvC en bestuur is een Toezicht- en Toetsingskader opgesteld. Het Toezichtkader vertrekt vanuit formele kaders: wetgeving, statuten en reglementen. Het toetsingskader refereert aan eigen inhoudelijke beleidskaders zoals de Strategische Visie en de Nota Vastgoed en geeft richting aan afwegingen op het gebied van bijvoorbeeld investeringen.

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. Het Klantenplatform heeft daarmee bijgedragen aan het proces van werving en selectie van de nieuwe voorzitter en het nieuwe lid, die beiden in januari 2023 zijn gestart.

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 die gezamenlijk het introductieprogramma in 2023 hebben gevolgd. Dit gebeurde onder andere via een reeks kennissessies.

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 de voorzitter draagt hiervoor een specifieke eerste 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.

In 2023 is gewerkt aan het verder verbinden en ontwikkelen van het team. Eind 2023 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden (zie paragraaf 6.5.8).

3.25 De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder). Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan doorgaans vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.

De RvC spreekt twee keer per jaar (voorafgaand aan de RvC vergadering van juni en november) met de onafhankelijke externe controller zonder dat de bestuurders daarbij aanwezig zijn. Met enige regelmaat sluiten er medewerkers van Trudo aan bij de RvC-vergaderingen om agendapunten nader toe te lichten. Zo werd in 2023 de stand van zaken met betrekking tot de herijking van de strategische visie periodiek aan de RvC toegelicht door de manager strategie en beleid.

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. Hierbij wordt stilgestaan tijdens de jaarlijkse zelfevaluatie. Hiervan is een verslag gemaakt en genoemde zinsnede kan daaruit en uit de aangehechte bijlage worden opgemaakt.

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

De RvC van Trudo kent een auditcommissie en 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 2023.

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

In het najaar van 2023 heeft de RvC kennissessies gehouden over de visie op Bestuur en Toezicht (samen met de bestuurders) en over effectief communiceren. Daarnaast heeft op 22 november de jaarlijkse zelfevaluatie plaatsgevonden waar de genoemde onderwerpen aan de orde zijn gekomen.

6.5.4 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

Herijking strategische visie

De RvC en het bestuur hebben tijdens elke vergadering in 2023 stil gestaan bij de stand van zaken met betrekking tot de herijking van de strategische visie. Daarbij zijn vanuit de rol als klankbord door de RvC verschillende suggesties aan het bestuur gedaan zoals ten aanzien van het versterken van het innovatieve vermogen en het genereren van tractie om samen met anderen het realiseren van de ambitieuze doelen uit de visie mogelijk te maken. De RvC heeft de strategische visie Supporting People: Let's Innovate! in de novembervergadering van 2023 goedgekeurd.

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 september 2023 deelgenomen aan een interne georganiseerde kennissessie over dit onderwerp. In diverse RvC vergaderingen is de positionering van het product Slimmer Kopen® en de mogelijkheden van een Slimmer Kopen Investeringsfonds (SKIF) besproken.

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 de stakeholdersbijeenkomst die Trudo op 25 april 2023 organiseerde als onderdeel van de herijking van de visie.

Het huurdersbelang staat bij bestuur en RvC hoog in het vaandel. Het bestuur voert periodiek overleg met het Klantenplatform van Trudo. Zie paragraaf 6.5.11 voor een beschrijving van de werkwijze en de in 2023 besproken onderwerpen.

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 2023 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.

Op 6 juni 2023 heeft de Auditcommissie in het bijzijn van de onafhankelijk accountant het jaarverslag 2022 en het accountantsverslag 2022 besproken. Tijdens de RvC vergadering d.d. 20 juni 2023 zijn in aanwezigheid van de onafhankelijk accountant het accountantsverslag en het jaarverslag besproken en vastgesteld.

Toezicht op Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

Het volkshuisvestelijk verslag is door de RvC op 20 juni 2023 behandeld en vastgesteld.

Prestatieafspraken gemeente, corporaties en bewonersvertegenwoordiging

Voor de periode 2023-2026 zijn gezamenlijke doorlopende prestatieafspraken voor de gehele periode gemaakt die jaarlijkse worden geactualiseerd met een addendum. Partijen hebben ook afgesproken dat er gedurende die periode ook geen bod jaarlijkse bod op de woonvisie wordt gedaan. De prestatieafspraken 2023-2026 zijn op 14 februari 2023 in de RvC behandeld.

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.

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 2023 zijn er 30 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 het najaar van 2022 zijn de prestaties van Trudo tegen het licht gehouden door een visitatiecommissie van Ecorys. Deze commissie beoordeelde de prestaties over de periode 2018 – 2022. Dat deed ze op basis van vier perspectieven. Voor alle vier kreeg Trudo een goede waardering:

- Presteren naar opgaven en ambities: cijfer 7,7
- Presteren volgens belanghebbenden: cijfer 8,2
- Presteren naar vermogen: cijfer 9,0
- Governance van maatschappelijk presteren: cijfer 7,8

Het visitatierapport in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd is op 18 april 2023 door de RvC besproken.

Toezicht op risicobeheersing

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

De Auditcommissie heeft in 2023 onder andere aandacht gehad voor risicomanagement en zowel bestuur als RvC geïnformeerd. De belangrijkste strategische risico's zijn herijkt en besproken. 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.

Oprichtingsverplichting onafhankelijk accountant

De RvC benoemt de onafhankelijk accountant voor een periode van maximaal vier jaar. PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. is Trudo's huidige onafhankelijk 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 onafhankelijk accountant. De onafhankelijk accountant heeft zowel aan de Auditcommissie als aan de RvC gerapporteerd. In 2023 kwam er een einde aan de maximale termijn van 5 jaar van Ton Vercammen als accountant van Trudo en is Jimmy Berns namens PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn opvolger.

6.5.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

Bestuursstructuur en samenstelling bestuur

Trudo had geheel 2023 een tweehoofdig bestuur bestaande uit ir. Jos Goijaerts MM, Edwin Jansen MSc. QC. Het dienstverband van drs. Theo van Kroonenburg MMO is formeel per 20 januari 2023 beëindigd. Vanwege het opnemen van resterende vakantiedagen was het feitelijke afscheid reeds op 15 november 2022.

Tabel: Personalie bestuur op 31 december 2023

Naam	Functie	M / V	Geboortedatum	Nevenfuncties 2023	Werkzaam in huidige functie sinds	Werkzaam in organisatie sinds
ir. J.J.M. Goijaerts MM	Directeur-bestuurder <i>Portefeuille: Slimmer Investeren Team Wonen, Juridische zaken, HRM</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: Strategie & Beleid, Finance & Control, Informatisering & Automatisering, Marketing en Communicatie, Office Support</i>	M	08-04-1968	RvC lid St. Lucas tot 15-3-2024. In 2023 Bestuurslid Stichting FCE Talent Support (vanaf 14-1-2024 voorzitter)	1 maart 2018	1 juni 2015

Permanente educatie

Tabel: PE-punten per 31 december 2023

Naam	2023	2022	2021	2020
J. Goijaerts	39	47	36	0
E. Jansen	35,5	49	27	54

De heer Goijaerts heeft in 2023 de masterclass van Coincide 'Wonen Zorg en Welzijn' gevolgd en deelgenomen aan een bijeenkomst van AKD over 'Wetsvoorstel versterking regie op de Volkshuisvesting'.

De heer Jansen heeft in 2023 aan drie SOM-seminars deelgenomen, over: 'Actualiteit Financiering Woningcorporaties', 'Financieel Beleid Woningcorporaties' en 'Actualiteit Control en Interne Beheersing bij Woningcorporaties'. Daarnaast heeft hij deelgenomen aan de 24 uren PWC-academy, een sessie over 'Opdrachtgeverschap, Nieuw Oud en Vernieuwend' van Management Platform MRE en tenslotte een bijeenkomst met de titel 'Stenen met Potentie' georganiseerd door Kjenning.

Werkwijze

Het bestuur neemt besluiten tijdens de tweewekelijkse directievergadering, waaraan naast de twee directeur-bestuurders ook de vier managers deelnemen. De managers hebben daarbij een adviserende rol richting het bestuur. Over meer specifieke onderwerpen worden besluiten genomen c.q. besproken in het tweewekelijkse Vastgoedoverleg (VO) (met betrekking tot het vastgoedbeleid), het wekelijkse Projectenoverleg (PO) (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 VO of PO bekrachtigd. De twee bestuurders zijn om en om elk telkens een jaar (technisch) voorzitter. In 2023 heeft de heer Jansen als (technisch) voorzitter gefungeerd. Alle bestuursbesluiten worden gearchiveerd.

Beoordelingskader

In 2023 zijn er functionerings- (juli) en beoordelingsgesprekken (november) met de bestuursleden gevoerd; zowel individuele gesprekken als een gesprek met het volledige bestuur. Bij de gesprekken in november is er met name gesproken over de organisatieontwikkeling, de randvoorwaarden voor innovatie, de stijlverschillen en soms meningsverschillen tussen beide bestuurders en hoe daarmee wordt omgegaan, de positionering en samenwerking in het Eindhovense netwerk en ieders rol daarin en tenslotte de relatie tussen RvC en bestuur.

De input en uitkomsten van die gesprekken zijn gedeeld met de voltallige RvC.

Bezoldiging bestuurders

Het bezoldigingsbeleid van het bestuur zoals dat door de RvC is vastgesteld, is conform de wettelijke kaders uitgevoerd. 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 Trudo. Het voor Stichting Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

Onderstaande tabel toont een overzicht van de bezoldiging van de bestuurders van Trudo in 2023.

	J.J.M Goijaerts	E.J.P. Jansen	T.A.G. van Kroonenburg
Aanvang functievervulling in 2022	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023
Einde functievervulling in 2022	31-12-2023	31-12-2023	20-1-2023
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1
Beloning plus belastbare onkosten vergoedingen	€ 165.826	€ 165.826	€ 8.265
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.174	€ 21.174	€ 1.101
Totaal	€ 187.000	€ 187.000	€ 9.366

Organisatie, cultuur en integriteit

Bestuur, RvC en medewerkers van Trudo hebben gedurende 2023 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 Klokkenuidersregeling. De Klokkenuidersregeling is in december 2023 geactualiseerd.

Over 2023 zijn er geen gevallen bekend van schending van de integriteitscode door medewerkers en bestuur van Trudo. Er is in 2023 geen gebruik gemaakt van de Klokkenluidersregeling. Ook vonden er in 2023 geen transacties plaats waarbij op enigerlei wijze sprake zou kunnen zijn van belangenverstrengeling van het bestuur.

6.5.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC heeft naast haar toezichthoudende rol en werkgeversrol ook een klankbordfunctie. Zo heeft de RvC in 2023 haar feedback gegeven op de herijking van de strategische visie.

Regelmatig wordt van gedachten gewisseld hoe met andere corporaties samen te werken en 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.

6.5.7 Samenstelling en functioneren

Samenstelling

De Raad van Commissarissen dient, conform de statuten van Stichting 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 2023 bestond de Raad van Commissarissen uit de volgende personen.

Tabel: Personalia leden Raad van Commissarissen

Naam:	Ir. M.M.C. Prins
Gender:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2023):	62
Functie binnen de RvC:	Voorzitter RvC, lid Selectie- en remuneratiecommissie (sinds 30-1-2023)
Beroep:	Eigenaar van Marieke Prins, organisatieadvies in publiek vastgoed
Nevenfuncties:	Lid van de Raad van Toezicht van woningcorporatie Thuisvester (Oosterhout), bestuursvoorzitter van muziekpodium Paradox (Tilburg)
Datum van benoemen:	1-1-2023
Jaar van aftreden:	1-1-2027
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Volkshuisvesting, publiek vastgoed, governance, organisatiekunde
Behaalde PE-punten in 2023:	22 in 2023
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	5 van 5

Naam:	Drs. Sybrant Walsma
Gender:	Man
Leeftijd (op 31/12/2023):	67
Functie binnen de RvC:	Lid & Vice voorzitter RvC, lid selectie- en remuneratiecommissie (tot 30-1-2023), lid auditcommissie (vanaf 30-1-2023).
Beroep:	Zelfstandig ondernemer
Nevenfuncties:	Controller Stichting Vrienden van Effatha
Datum van benoemen:	23-07-2020
Datum van aftreden:	23-07-2024
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance, Finance & Control
Behaalde PE-punten in 2023:	3 in 2023 (en 6 in 2022 en 11 in 2021)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	5 van 5

Naam:	Drs. Alfred Wiemer RA RC
Gender:	Man
Leeftijd (op 31/12/2023):	57
Functie binnen de RvC:	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie.
Beroep:	Docent Accountancy
Nevenfuncties:	Bestuurslid Stichting Bij Jan
Datum van benoemen:	1-9-2020
Datum van aftreden:	1-9-2024

Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Finance & Control
Behaalde PE-punten in 2023:	3 in 2023 (en 11 in 2022 en 7 in 2021)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	5 van 5

Naam:	Drs. Yvonne Leenen MPM
Gender:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2023):	66
Functie binnen de RvC:	Lid RvC, voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie (tot 18-4-2023)
Beroep:	Zelfstandig ondernemer GO4VO (Governance for Values in Operation)
Nevenfuncties:	Lid RvT Xpect 013, primair onderwijs en kinderopvang Tilburg, Lid RvC BCO Onderwijsadvies en -ondersteuning Venlo, Lid Programmaraad VTW-academie, Zoetermeer, Vrijwilliger Van Abbe Museum Eindhoven, Adviseur kunstbeschouwing Nederlands Lithografiemuseum Valkenswaard
Datum van benoemen:	4-1-2021
Datum van aftreden:	4-1-2025
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Governance
Behaalde PE-punten in 2023:	32 in 2023 (en 44 in 2022 en 6 in 2021)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	4 van 5

Naam:	Mr. drs. D.P.J. Woestenbergh MA MA
Gender:	Vrouw
Leeftijd (op 31/12/2023)	43
Functie binnen de RvC:	Lid RvC, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie (vanaf 18-4-2023)
Beroep:	Bestuurslid CNV, Voorzitter CNV Onderwijs, Voorzitter CNV Internationaal, Docente Levensbeschouwing
Nevenfuncties:	Adviseur van de Medische Missie Zusters Nederland, vertrouwenscontactpersoon Hockeyclub HC Eersel, vertrouwenscontactpersoon Voetbalvereniging EFC Eersel, Bestuurslid Prinsjesdag Ontbijt Den Haag, vertrouwenspersoon Parochie Sint Wilibrordus Eersel, Communie werkgroep Parochie Sint Wilibrordus Eersel
Datum van benoemen:	22-11-2022
Datum van aftreden:	22-11-2026
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Juridisch
Behaalde PE-punten in 2023:	14 in 2023 (en 8,5 in 2022)
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	5 van 5

Naam:	M.W. Paulen
Gender:	Man
Leeftijd (op 31/12/2023)	53
Functie binnen de RvC:	Lid RvC
Beroep:	Directeur Bestuurder Dutch Design Foundation
Nevenfuncties:	Raad van Advies Next Nature Evoluon Raad van Advies Industrial Design TU Eindhoven Voorzitter Stichting denksport voor jeugd
Datum van benoemen:	18-1-2023
Datum van aftreden:	18-1-2027
Komt in aanmerking voor herbenoeming:	Ja
Specifieke deskundigheid:	Innovatie
Behaalde PE-punten in 2023:	6 in 2023
Aantal malen aanwezig bij RvC vergadering met bestuur	5 van 5

Wijzigingen in 2023

Na de in 2022 doorlopen wervings- en selectieprocedure (zie jaarverslag 2022) is Mevrouw Prins per 1 januari 2023 benoemd tot voorzitter van de RvC. Gedurende de selectieprocedure voor de nieuwe kandidaat RvC leden in 2022 heeft de RvC het besluit genomen de Raad uit te breiden met een zesde lid. 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 (medio mei 2022). Deze profielschets is gebruikt bij de werving- en selectie van nieuwe commissarissen in 2022.

Rooster van aftreden

De Raad van Commissarissen bestaat sinds 18 januari 2023 uit zes commissarissen. Het rooster van aftreden is onderdeel van dit jaarverslag (in het schema met de personalia van de leden van de RvC) en is gepubliceerd op de website van Trudo.

Nevenfuncties

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

6.5.8 Functioneren

Werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 vijfmaal formeel vergaderd samen met het bestuur (februari, april, juni, oktober en november).

Indien er belangrijke ontwikkelingen zijn, worden extra vergaderingen georganiseerd. In 2023 hebben geen formele extra vergaderingen plaatsgevonden.

Bijna maandelijks worden er kennissessies voor de RvC-leden georganiseerd. In de meeste gevallen is ook het Bestuur daarbij aanwezig en in een aantal gevallen ook medewerkers uit de Trudo-organisatie. Onderwerpen die in deze sessies in 2023 zijn behandeld, zijn onder anderen Slimmer Kopen®, de visie op besturen en toezicht houden en effectief communiceren.

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

Besluitvormingsproces

Statutair is bepaald welke besluiten moeten worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. 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 met het bestuur tijdens de vergadering van de zogeheten agendacommissie. Vervolgens worden twee weken voor de vergadering de agenda en de stukken ter beschikking gesteld aan de commissarissen.

Met uitzondering van het overleg over het functioneren van de bestuurders en 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 verschillende invalshoeken kunnen worden besproken en dat de voorzitter vervolgens 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. Dit heeft op 24 november 2023 plaatsgevonden onder begeleiding van Marilieke Engbers.

Een belangrijk onderdeel van de zelfevaluatie was om elkaar nader te leren kennen. Daar is dan ook veel tijd aan gependend. Daarnaast is er gesproken over het type toezicht ("het governance paradigma") dat past bij de relatie tussen RvC en bestuur van Trudo. Omdat de RvC ziet dat de

organisatie en dus ook de bestuurders goed presteren, kan de RvC gepaste afstand houden tot de bestuurders zodat zij hun taak goed kunnen vervullen maar de RvC wel de organisatie kritisch blijft monitoren en de bestuurders ondersteunt met advies en hun netwerk

Er is ook kort aandacht besteed aan het traject van de aanstaande drie herbenoemingen. Het is belangrijk dit goed, zorgvuldig en transparant te organiseren. De discussie over de grootte van de raad, met opties voor een raad van zes of van vijf leden, heeft ook plaatsgevonden. De argumenten voor een raad van zes of vijf leden zijn kort aangestipt. In de loop van 2024 zal hierover een besluit genomen worden.

Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

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 6.5.7.

Integriteit en onafhankelijkheid,

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

De commissarissen hebben geen financiële voordelen van de corporatie gekregen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De 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.

Zoals eerder aangegeven heeft de RvC expliciet stilgestaan bij het vraagstuk van mogelijke individuele belangenverstrengeling in verhuur/vastgoedposities en geconstateerd dat dit vraagstuk zich bij de commissarissen en het bestuur van Trudo niet voordoet.

Er was in 2023 geen sprake van tegenstrijdige belangen van RvC-leden.

6.5.9 Bezoldiging

De bezoldiging van de RvC valt binnen de geldende wettelijke kaders. De WNT is van toepassing op Stichting Trudo. Het voor Stichting Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 27.282 voor de voorzitter en € 18.700 voor de leden (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F).

De onderstaande tabel toont de bezoldiging in 2023 van de leden van onze Raad van Commissarissen.

Tabel: Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2023

Naam	Functie	Vergoeding
M.M.C Prins	Voorzitter RvC, Lid selectie- en remuneratiecommissie (vanaf 30-1-2023)	€ 22.440
S. Walsma	Lid RvC, Lid selectie- en remuneratiecommissie (tot 30-1-2023), Lid auditcommissie (vanaf 30-1-2023)	€ 14.960
A. Wiemer	Lid RvC, voorzitter auditcommissie	€ 14.960
Y.H.M.P. Leenen	Lid RVC, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie (tot 18-4-2023)	€ 14.253
D. Woestenbergh	Lid RVC, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie (vanaf 18-4-2023)	€ 14.667
M.W. Paulen	Lid RVC (vanaf 18-1-2023)	€ 13.310
		€ 94.590

6.5.10 Commissies & vergaderingen

Kerncommissies

Er waren in 2023 twee actieve kerncommissies: een (selectie- en) remuneratiecommissie en een auditcommissie.

(Selectie- en) remuneratiecommissie

Begin 2023 is in verband met de start van drie nieuwe leden op verzoek van de voorzitter van de RvC de aandacht van de commissieleden gericht op het ontwikkelproces van de RvC als geheel en zijn de overige, lopende zaken even opgeschort. De selectie- en remuneratiecommissie heeft een

functionerings- en beoordelingsgesprek met bestuurders gevoerd waarvoor input en uitkomsten in de RvC zijn besproken.

Auditcommissie

Deze commissie ziet onder andere toe op de werking van interne risicobeheersings- en controlesystemen, en op de financiële informatieverschaffing, met name de trajecten van begroting en jaarrekening, en treasury. De Auditcommissie heeft in 2023 vijfmaal vergaderd (februari, mei, juni, september en november). De Auditcommissie heeft zich laten informeren over onder meer treasury, audit en fiscaal jaarplan, risicomangement met bijzondere aandacht voor fraude en integriteit en cyberbeveiliging.

Onderwerpen in vergaderingen Raad van Commissarissen 2023

In het onderstaande overzicht staan de onderwerpen en documenten die in 2023 ter besluitvorming, informatie of bespreking aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd in de vergaderingen met het bestuur.

Tabel: Onderwerpen vergaderingen Raad van Commissarissen met bestuur in 2023

Datum	Document / Onderwerp	Ter
	Besluiten buiten vergadering RvC - Benoeming M. Prins per 1-1-2023 tot voorzitter - Benoeming M. Paulen per 18-1-2023 - Wijziging leden remuneratie- en auditcommissie per 30-1-2023	Besluitvorming
14 februari 2023	Stand van zaken BOG Stand van zaken organisatie Stand van zaken visitatie Update Herijking strategische visie Prestatieafspraken Treasury Jaarplan 2023 Vorbereidingsbesluit Prins Hendrikstraat Systematiek besluitvorming Projecten Stand van zaken RvC Honorering RvC periode 21 t/m 31 december 2022 AW Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021 (dd. 29 november 2022) BNG Overeenkomst tot wijziging financieringsovereenkomst (dd. 28 december 2022) Q4 Kwartaalrapportage Stichting Sint Trudo en Trudo Holding B.V. Q4 rapportage Voortgang jaarplan 2022 Q4 controllersrapportage 2022 Memo Jaarverslag 2022 Huurverhogingsvoorstel 2023 Afwikkeling dienstverband T. van Kroonenburg HRM Kengetallen Trudo Trudo in het nieuws	Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Bespreking Info Info Info Info Info Info Info Info Info Info
18 april 2023	Informatie m.b.t. stikstof Statuten Stichting Sint Trudo (herzien) Uitvoeringsbesluit slotfase Sportlaan/Hastelweg Benoeming D. Woestenbergh tot voorzitter remuneratiecommissie Stand van zaken RvC Werkwijze projectontwikkeling, besluitvorming en investeringsstatuut Update herijking strategische visie Maatschappelijke visitatie Trudo 2018 t/m 2022 Jaarverslag Plek 2022 Trudo in het nieuws	Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Info Info Info Info
20 juni 2023	Stand van zaken SKIF Stand van zaken strategische visie Stand van zaken organisatiemodel/management development Ontwikkelingen Ennatuurlijk Nieuwsuur onderzoek (vragen m.b.t. privé vastgoed Bestuur en Raad) Jaarverslag 2022 Stichting Sint Trudo Jaarverslag 2022 Trudo Holding B.V. Accountantsverslag 2022 PWC Financiële eindafrekening Trudo Toren Financiële eindafrekening Haasje Over Financiële eindafrekening Celsius Fase 2	Info Info Info Info Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming

Datum	Document / Onderwerp	Ter
	Herijking volmacht WSW Prestatieafspraken 2024 Standaardisering integrale rapportages Planning RvC vergaderingen 2024 Remuneratiecommissie Stand van zaken visie op Bestuur en Toezicht en update reglementen Jaarverslag Klachtencommissie 2022 Voortgang jaarplan 2023 1e kwartaal Kwartaalrapportage 2023 1e kwartaal Controllersrapportage 2023 1e kwartaal Trudo in het nieuws Update Trudo futureproof	Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Bespreking Bespreking Info Info Info Info Info Info
26 september 2023	Voortgang projecten Vorbereidingsbesluit Tribune Uitvoeringsbesluit mr. Jan (Generaal de Collaertpad) Uitvoeringsbesluit Prins Hendrikstraat 32-34 Uitvoeringsbesluit Matchbox & Kantoor Trudo in Matchbox Uitvoeringsbesluit Edisons Lamp Herijking strategische visie 2024 – 2028 Evaluatie overleg- en organisatiestructuur Leidraad AW inzake Meerjarenbegroting en dPi 2023 (AW d.d. 13 juli 2023) Brief WSW-borgingsplafond (d.d. 5 juli 2023) Verslag bespreking WSW (d.d. 30 augustus 2023) Voortgang jaarplan 2023 2 ^e kwartaal Kwartaalrapportage 2023 2 ^e kwartaal Controllersrapportage 2023 2 ^e kwartaal Trudo in het nieuws	Bespreking Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Info Info Info Info Info Info
21 november 2023	Terugkoppeling werkconferentie Meerjarenbegroting 2024 Herijking Strategische visie Uitvoeringsbesluit project Mainelaan Financiële eindafrekening project Tiny Houses GGZE Financiële eindafrekening project Sportlaan – 14 renovatiewoningen Financiële eindafrekening project Telefoonstraat Bezoldiging bestuurders en RvC 2024 Strategische risico's 2024 RvC-planningsschema 2024 Handreiking opnieuw beoordelen bezit vastgoed van Aedes en VTW Toezichtbrief AW 2023 Voortgang jaarplan 2023 3e kwartaal Kwartaalrapportage 2023 3e kwartaal Controllersrapportage 2023 3e kwartaal Trudo in het nieuws	Info Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Besluitvorming Bespreking Bespreking Info Info Info Info Info

6.5.11 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

Klantenplatform

In juli 2023 zijn RvC en Klantenplatform op een gezamenlijke excursie geweest langs projecten van Trudo. In oktober 2023 heeft er een informeel overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van het Klantenplatform.

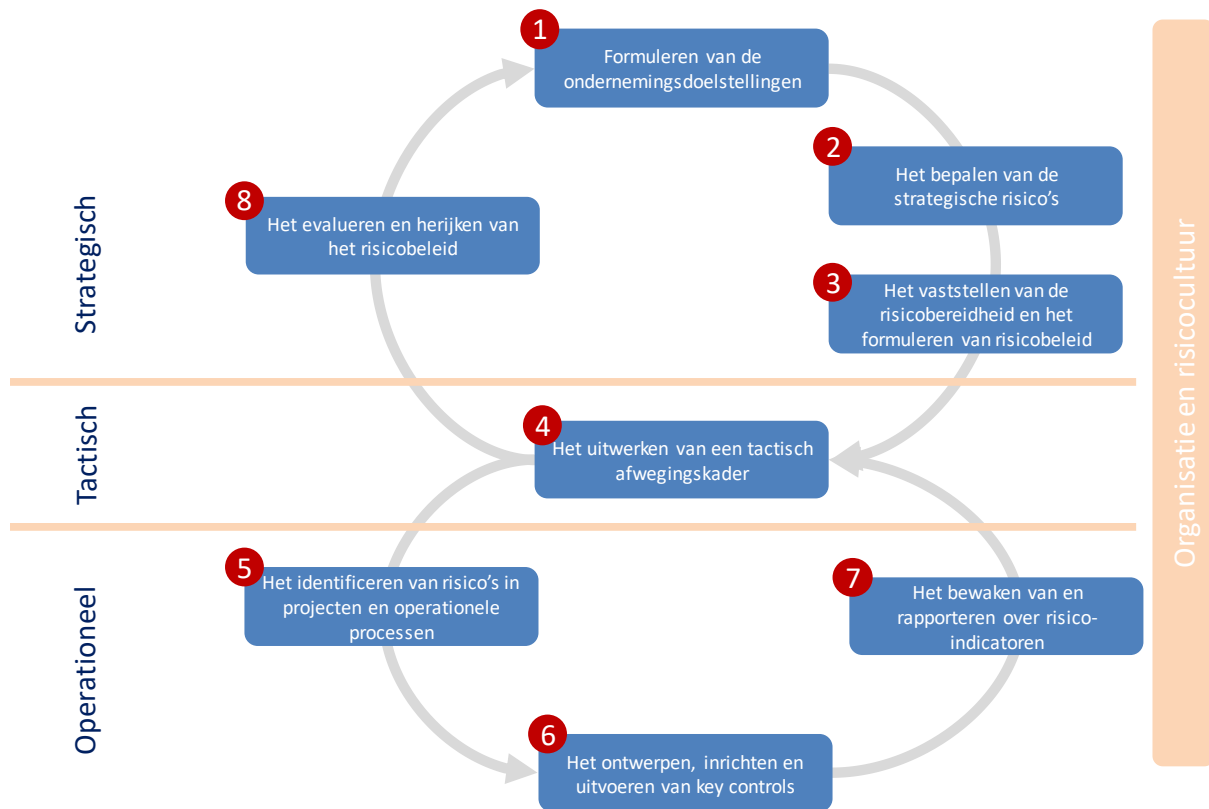
6.5.12 Overleg met overige stakeholders

Leden van de RvC hebben deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst die Trudo op 25 april 2023 hield als onderdeel van het traject van herijking van de visie. Op 22 november hebben leden van de RvC deelgenomen aan de themabijeenkomst voor bestuurders en RvC's van alle woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) over het onderwerp 'Stenen met Potentie'.

In 2023 hebben RvC en OR elkaar in maart en september gesproken. Deze gesprekken vinden conform afspraak twee keer per jaar plaats.

6.6 Risicomanagement

Trudo heeft ervoor gekozen om te gaan werken met een integraal risicomodel, dat aansluit bij de systematiek van de 'beleids8baan', zoals die in de sector vaak wordt gebruikt als procesmodel voor vastgoedsturing. Dit model 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 6.6 van het Volkshuisvestingsverslag.

Over de strategische risico's is in 2023 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.

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**

Eén keer 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 het audit jaarplan, worden er jaarlijks een aantal audits uitgevoerd.

Verantwoordelijkheid: team Finance & Control. In 2023 hebben interne audits plaatsgevonden met betrekking tot: investeringsactiviteiten, servicekosten, betalingsproces, omzetbelasting, verloning salarissen en huurverhoging.

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 2024 zal deze herijking van de visie plaatsvinden.

6.6.1 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, bestuur 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 47-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 wordt jaarlijks een inschatting gemaakt van de kans en de impact van het betreffende potentiële risico. 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 2023 per kwartaal gerapporteerd.

De geselecteerde risico's voor 2023 zijn:

1. Afwijkend businessmodel kwetsbaar voor wijziging wet- en regelgeving
2. Houdbaarheid Slimmer Kopen® businessmodel 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

Voor de bovenstaande geformuleerde risico's zijn diverse interne beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze te mitigeren:

- Uitgebreide scenario-analyse om te ratio's te monitoren
- Primaire functiescheiding in de processen
- T&T kader inclusief alle statuten en reglementen
- Periodieke managementrapportage
- Control en governance mechanisme
- Penetratietest, awareness trainingen en cybersecurityverzekering

19. Fraude- en integriteitsrisico's

Bij Trudo zijn de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt.
Beheersingsmaatregelen: Het bestuur heeft geen rol in de operationele uitvoering. Bij het opstellen van posten met schattingselement vindt voldoende functiescheiding plaats zowel intern als extern. De processen zijn zodanig ingericht dat het bestuur niet zelfstandig significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening kan uitvoeren.
- Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers.
Beheersingsmaatregelen: Trudo heeft diverse statuten en reglementen geformuleerd inzake het inkoop en aanbestedingsbeleid ter voorkoming van belangenverstrengeling of omkoping. Deze processen worden periodiek getoetst middels interne audits, daarnaast vinden jaarlijks integriteitstrainingen plaats om de bewustwording te vergroten. Bij vastgoed in ontwikkeling wordt het aanbestedingsbeleid gevolgd.

6.6.2 Financiële Instrumenten en risicobeheersing 2023

Algemeen

Trudo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die 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.

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 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

Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen.

De vorderingen van Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 632.773 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 € 26.294.092 zijn ondergebracht bij de Bank Nederlandse Gemeenten en Rabobank Nederland.

Renterisico

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

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

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

Valutarisico

Trudo is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico's

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

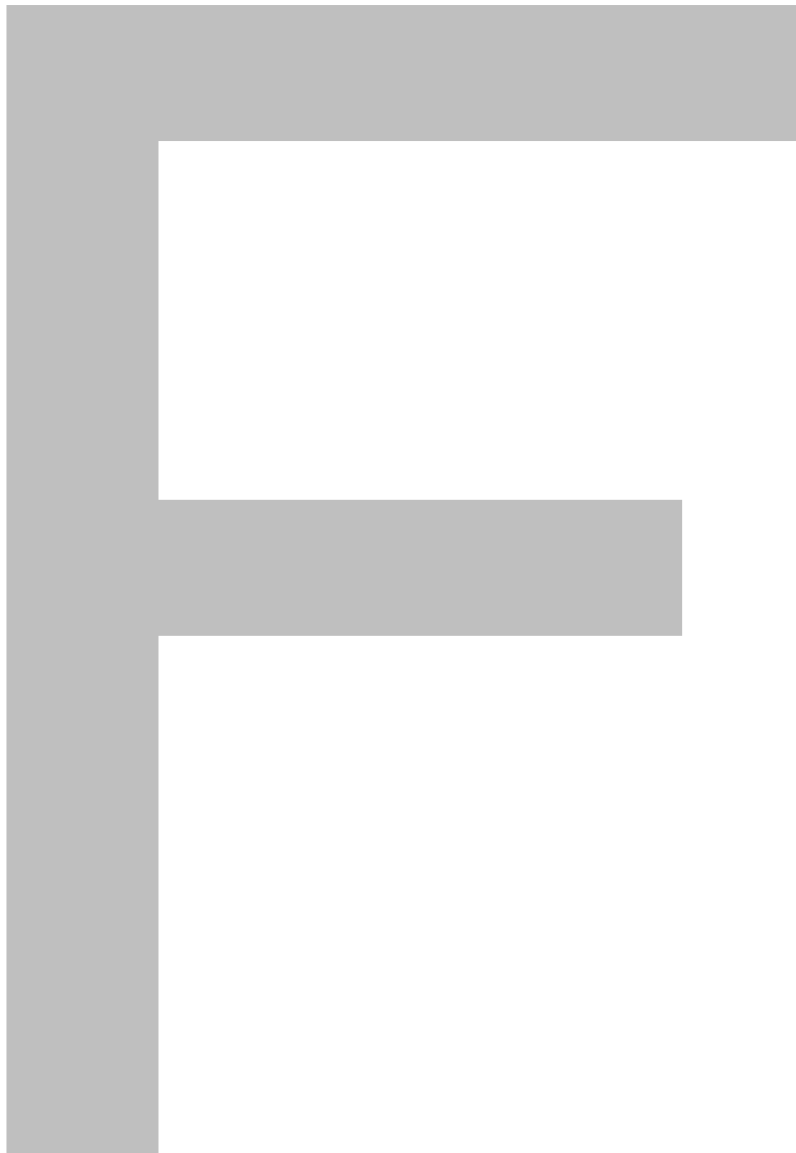
6.6.3 Actualiteiten 2023

Risicomanagement

In 2023 is ieder kwartaal gerapporteerd over de geselecteerde strategische risico's. In 2023 is periodiek gerapporteerd over de strategische risico's. Fraude is hierbij een integraal onderdeel geweest van deze rapportage. In de RVC-vergadering van november 2023 is er ook stilgestaan bij de strategische risico's en of Trudo deze wil mitigeren, nemen of verzekeren. In 2024 zal een uitgebreide evaluatie van het risicomanagement worden uitgevoerd.

ESG-risico's

De ESG-risico's zijn bij Trudo reeds verankerd in de geselecteerde risico's zoals in paragraaf 6.6.1 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. In dit jaarverslag is gekozen om een eerste stap naar ESG-rapportage te zetten.



7 FINANCIAL

7.1 Kengetallen

Kengetallen geconsolideerd	2023	2022
Resultaat	61,8 miljoen	2,8 miljoen
Bedrijfsopbrengsten	42 miljoen	40 miljoen
Eigen vermogen	895 miljoen	833 miljoen
Balanstotaal	1,9 miljard	1,8 miljard
Balanstotaal exclusief VoV	1,2 miljard	1,2 miljard
Solvabiliteit	46%	46%
Solvabiliteit exclusief VoV	73%	71%
Loan to value	28%	31%
Loan to value inclusief Vastgoed io + LM	25%	27%
Interest Coverage Ratio	2,99	3,65
Aantal verhuureenheden	7.480	7.552
Aantal woningen VoV	4.034	3.901

7.2 Analyse van het jaarresultaat

7.2.1 Resultatenrekening

bedragen x € 1.000	2023	2022
Resultaat kernactiviteiten	11.313	8.211
Resultaat verkoop	-482	1.948
Waardemutatie DAEB vastgoed	58.083	13.729
Waardemutatie niet DAEB vastgoed	3.544	-6.943
Waardemutatie verkopen onder voorwaarden	796	-2.201
Waardemutatie projecten in ontwikkeling	-7.415	-7.969
Resultaat deelnemingen en belastingen	-4.010	-3.998
Resultaat	61.829	2.777

Positief resultaat uit kernactiviteiten

Het resultaat uit onze kernactiviteiten – exclusief de kernactiviteit Verkoop – (inclusief rente) is € 11,3 miljoen positief. Dat is de optelsom van voornamelijk huuropbrengsten en overige opbrengsten (ca. € 45,6 miljoen) minus personeelskosten, onderhoudskosten en overige bedrijfskosten (ca. € 29,4 miljoen) en minus het saldo financiële baten en lasten (ca. € 4,9 miljoen).

Alle kosten van onze kernactiviteiten zijn hierin meegenomen, inclusief de uitgaven voor leefbaarheid.

De nieuwbouw in het kader van de stedelijke vernieuwing en uitbreiding zijn uiteraard niet verdisconteerd in het resultaat uit kernactiviteiten. De posten 'onder de streep' betreffen het boekhoudkundige resultaat uit verkoop, het resultaat uit deelnemingen en de waarde-mutaties van het vastgoed.

Boekhoudkundig resultaat Verkoop

Het resultaat uit verkoop is uiteraard de resultante van opbrengsten en kosten. Als gevolg van accountancy verslaggevingsregels 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 2023 met maar liefst 625 transacties wederom een topjaar had, het boekhoudkundig resultaat uit verkoop in de winst- en verliesrekening op € 0,5 miljoen negatief uitkwam.

In 2023 is aan marktconforme verkoopopbrengsten € 9,6 miljoen verantwoord. De boekwaarde van deze woningen was € 6,9 miljoen. Daarnaast worden alle verkoopkosten in mindering gebracht (ca. € 3,2 miljoen). De verkoopkosten bestaan uit onder meer bodemonderzoek, technokeuringen, taxaties en makelaardij alsmede toegerekende organisatiekosten. Echter, deze kosten omvatten dus ook de Slimmer Kopen® woningen, zoals hiervoor is aangegeven.

4 keer waardemutatie

In 2023 is het vastgoed van Trudo op de balans gewaardeerd tegen actuele marktwaarde in verhuurde staat. De waardeveranderingen ten opzichte van 2022 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 € 58,1 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 € 3,5 miljoen hoger dan een jaar geleden. De reden hiervan is dat het BOG vastgoed in 2023 hoger is getaxeed 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 2023 een resultaat op van € 5,2 miljoen positief. Daarnaast is een negatief resultaat behaald van € 4,4 miljoen op de VoV transacties in 2023, waardoor de totale waardemutatie VoV € 0,8 miljoen positief is.

Waardemutatie projecten in ontwikkeling

De mutatie van projecten in ontwikkeling bedraagt over 2023 € 7,4 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 € 10,8 miljoen.
- De investeringen in de categorieën gebiedsontwikkeling, haalbaarheidsonderzoeken en tijdelijk gebruik worden direct ten laste van het resultaat genomen. In 2023 bedraagt deze post ca. € 2,4 miljoen;
- Tenslotte is de marktwaarde van het opgeleverde vastgoed in 2023 ca. € 5,8 miljoen hoger dan in voorgaande jaren was ingeschat.

7.2.2 Balans

De vereenvoudigde geconsolideerde balans ziet er als volgt uit:

Balans – activa (bedragen x € 1.000)	2023	2022
Immateriële vaste activa	583	1.011
DAEB vastgoed in exploitatie	965.430	921.244
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.594	130.657
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.951	23.557
Onroerende zaken t.d.v. eigen exploitatie	1.597	464
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	734.737	671.137
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	223
Voorraad teruggekochte woningen	9.419	14.617
Totaal vastgoed	1.885.310	1.762.910
Financiële vaste activa	16.474	18.294
Vorderingen	2.298	5.155
Liquide middelen	26.294	29.755
Totaal	1.930.376	1.816.114

Balans – passiva (bedragen x € 1.000)	2023	2022
Vermogen	895.437	833.372
Voorzieningen	7.333	3.498
Langlopende schulden	288.456	291.114
Terugkoopverplichting verkopen onder voorwaarden	705.323	645.613
Kortlopende schulden	33.827	42.517
Totaal	1.930.376	1.816.114

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. € 1.885 miljoen.

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ruim € 1.450 miljoen ultimo 2023 ten opzichte van € 1.096 miljoen in de balanswaardering (DAEB vastgoed en niet DAEB vastgoed in exploitatie). Een surplus van circa 31% en daarmee feitelijk ook circa € 341 miljoen stille reserve (alsmede 54% 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 € 895 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 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. Trudo is van mening dat haar bezit door de beleidswaarde-methodiek 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 43% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde. We hebben het hier dan over enkele honderden miljoenen euro's verschil.

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 doorgekende 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 4.034 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 2023 nominaal circa **235 miljoen** euro; gelet op de grote waardestijgingen van het vastgoed in de afgelopen jaren vertegenwoordigt deze nominale, stille vordering dan ook ruim 266 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.

'Terugkoopverplichting' woningen verkoop onder voorwaarden

Deze post heeft betrekking op de woningen die met het label Slimmer Kopen® verkocht zijn. Die post bedraagt ultimo 2023 € 704 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, dan zou dit een sterk positief effect hebben op de vermogensratio solvabiliteit. Vandaar dat we onder het kopje 'kengetallen' dit als zodanig ook inzichtelijk maken.

7.3 Financiële continuïteit

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 de 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.

Solvabiliteit: de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen bedraagt minimaal 15% volgens de beleidswaarde-methodiek.

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.

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.

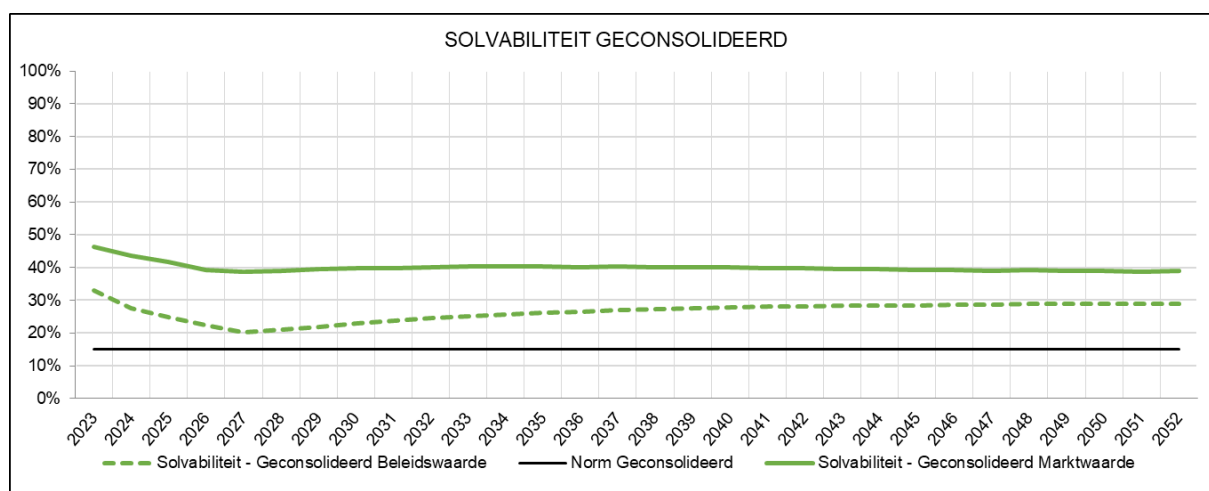
Investeringsvoorstellen worden getoetst aan bovenstaande normen. Het verloop van de kasstromen wordt gevolgd en kwartaalgewijs worden (meerjaren)prognoses geactualiseerd, zodat we tijdig kunnen bijsturen als de financiële continuïteit op langere termijn in gevaar dreigt te komen. Mogelijkheden om bij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

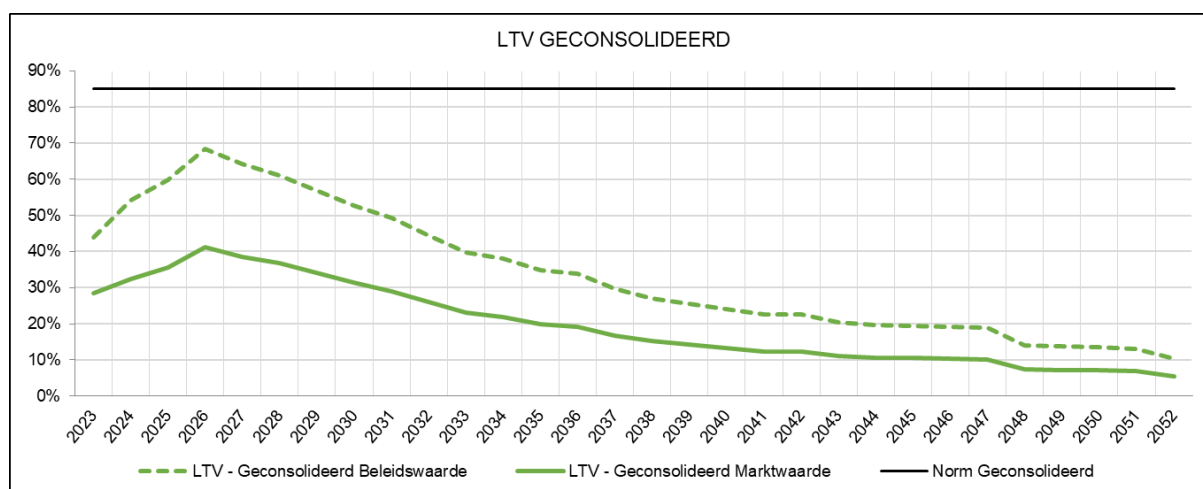
Solvabiliteit

Ultimo 2023 bedraagt de solvabiliteit 46% volgens de actuele marktwaarde-methodiek waarna deze eind 2051, na een lichte daling in de jaren tot 2025, op ongeveer 39% zal uitkomen volgens de meest recente meerjarenraming van november 2023.



Loan to value

Dit kengetal geeft weer welk deel van vastgoedwaarde met extern vreemd vermogen is gefinancierd. Ultimo 2023 komt de LTV uit op circa 44%.

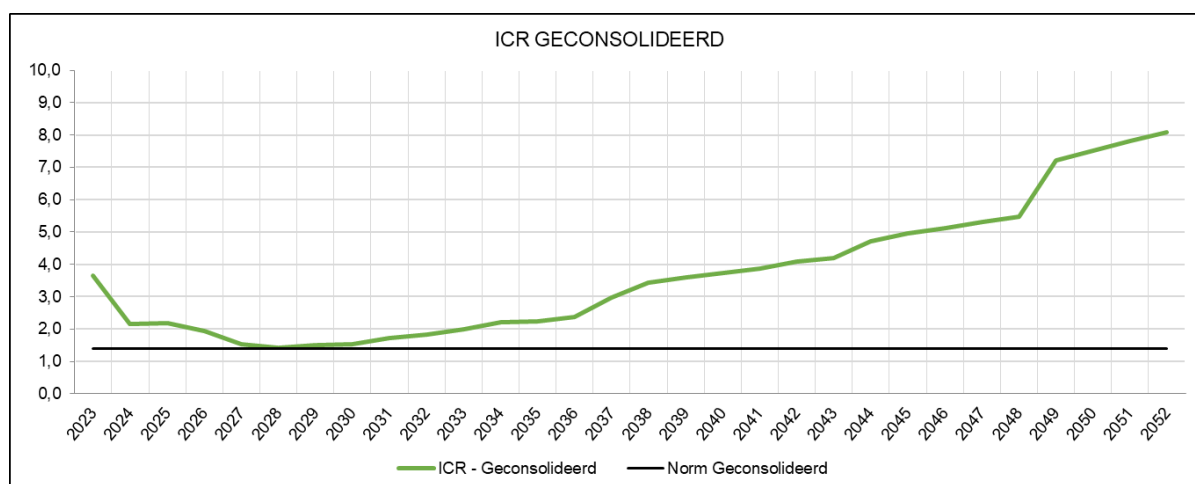


Liquiditeit

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.

7.4 Marktwaaarde & beleidswaaarde

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

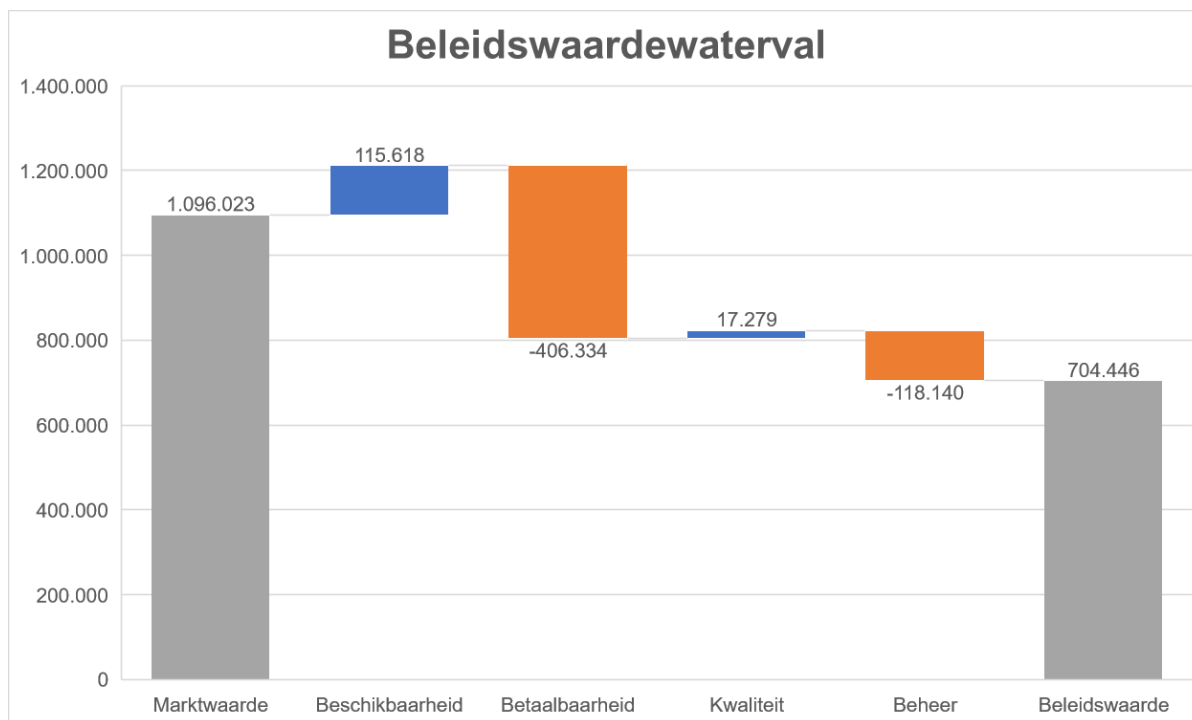
7.4.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 44,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.096 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,2%.

De marktwaaarde en de beleidswaaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. Eind maart 2024 is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023 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 marktwaaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn met de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat.

7.4.2 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaaarde

De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de actuele marktwaaarde in verhuurde staat. De beleidswaaarde kent als vertrekpunt de actuele marktwaaarde 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.



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. Bij de eerste afslag worden alle complexen op eeuwigdurende doorexploitatie gezet. In deze stap gaan 60% van de complexen over van uitponden naar doorexploitatie. De impact hiervan is een verlaging van € 65 miljoen. Daarnaast wordt de overdrachtsbelasting geschrapt, omdat er niet meer uitgegaan wordt van verkoop aan een belegger. Dit leidt tot een stijging van € 180 miljoen. Per saldo komt de eerste stap beschikbaarheid uit op een verhoging van € 115,6 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 fors, € 406,3 miljoen. Na deze twee stappen worden de woningen eeuwigdurend verhuurd tegen de streefhuren van Trudo.

Bij de afslag kwaliteit wordt de onderhoudsnorm van Trudo ingerekend in plaats van de beheerkosten uit het handboek marktwaardering. Dit heeft een stijging van € 17,3 miljoen.

Ten slotte wordt bij de afslag beheer de beheernorm van Trudo ingerekend in plaats van de onderhoudskosten uit het handboek marktwaardering.

	2023	2022
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	72%	77%
Onderhoudsnorm	€ 1.732	€ 1.800
Beheerlastennorm	€ 1.498	€ 1.374
Discontovoet	5,40%	5,38%

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.

7.4.3 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 386 miljoen euro. Het hierdoor verkregen (gecorrigeerde) eigen vermogen ligt circa 43% lager dan het eigen vermogen tegen actuele marktwaarde.

7.5 Resultaat Trudo Holding BV

Het boekjaar 2023 is voor Trudo Holding BV afgesloten met een resultaat van € 6 miljoen positief.

Het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd per BV:

	2023
VB&T Allianties BV	494.739
Trudo Holding BV	5.567.524
Totaal resultaat deelneming	6.062.263

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 2023 een positief resultaat gerealiseerd van € 978.601. Het aandeel van Trudo Holding BV bedraagt € 494.737 (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 2023 een positief resultaat van € 6.062.263.

8 Jaarrekening 2023

Stichting Trudo

Adres: Torenallee 34

Statutaire zetel: Eindhoven

KvK: 17024183

- 8.1 Geconsolideerde balans per 31 december over 2023
- 8.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023
- 8.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023
- 8.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023
- 8.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2023
- 8.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023
- 8.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023
- 8.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB
- 8.9 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
- 9 Overige gegevens

8.1 Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

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

ACTIVA	31-12-2023 in Euro's	31-12-2022 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
1. Immateriële vaste activa	583	1.011
Totaal immateriële vaste activa	583	1.011
MATERIELE VASTE ACTIVA		
2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.597	464
Totaal materiële vaste activa	1.597	464
VASTGOEDBELEGGINGEN		
3. DAEB vastgoed in exploitatie	965.430	921.244
4. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.594	130.657
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	734.737	671.137
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.951	23.557
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.873.712	1.746.595
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
7. Latente belastingvorderingen	16.474	18.294
Totaal financiële vaste activa	16.474	18.294
Totaal vaste activa	1.892.366	1.766.364
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
8. Voorraad teruggekochte woningen	9.419	14.617
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	223
Totaal voorraden	9.419	14.840
Vorderingen		
10. Huurdebiteuren	633	107
11. Overige debiteuren	481	2.971
12. Overlopende activa	1.183	2.077
Totaal vorderingen	2.297	5.155
13. Liquide middelen	26.294	29.755
Totaal vlottende activa	38.011	49.750
TOTAAL ACTIVA	1.930.376	1.816.114

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

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

PASSIVA	31-12-2023 in Euro's	31-12-2022 in Euro's
GROEPSVERMOGEN		
14. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen	895.027	833.199
15. Aandeel van derden in het groepsvermogen	410	173
Totaal groepsvermogen	895.437	833.372
VOORZIENINGEN		
16. Voorziening onrendabele investeringen	7.143	3.291
17. Overige voorzieningen	190	207
Totaal voorzieningen	7.333	3.498
LANGLOPENDE SCHULDEN		
18. Leningen kredietinstellingen	288.456	291.114
19. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	705.323	645.613
Totaal langlopende schulden	993.779	936.727
KORTLOPENDE SCHULDEN		
20. Schulden aan kredietinstellingen	22.657	32.650
21. Schulden aan leveranciers	1.468	2.095
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.581	1.724
23. Overlopende passiva	7.121	6.048
Totaal kortlopende schulden	33.827	42.517
TOTAAL PASSIVA	1.930.376	1.816.114

8.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2023 in Euro's	2022 in Euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	41.815	40.096
Opbrengsten servicecontracten	2.081	1.803
Lasten servicecontracten	-2.081	-1.803
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.896	-2.973
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.096	-13.399
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.746	-6.344
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.077	17.380
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	9.603	8.425
Toegerekende organisatiekosten	-3.178	-1.758
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.908	-4.719
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-483	1.948
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.415	-7.968
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	61.627	6.786
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	796	-2.201
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.008	-3.383
Opbrengst overige activiteiten	1.714	1.306
Kosten overige activiteiten	-1.874	-1.822
Netto resultaat overige activiteiten	-160	-516
Overige organisatiekosten	-2.766	-2.959
Leefbaarheid	-974	-969
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	575	365
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.437	-5.090
Saldo financiële baten en lasten	-4.862	-4.725
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	65.840	6.776
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-484	-430
Belastingen	-3.527	-3.569
RESULTAAT NA BELASTINGEN	61.829	2.777

8.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023

Trudo, Eindhoven (x € 1.000)

	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	42.900	39.478
Vergoedingen	2.100	1.604
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1.794	2.983
Ontvangen interest	401	267
Saldo ingaande kasstromen	47.195	44.332
Uitgaven:		
Erfpacht	501	492
Betalingen aan werknemers	3.939	3.761
Onderhoudsuitgaven	12.805	10.797
Overige Bedrijfsuitgaven	11.242	11.300
Betaalde interest	5.242	4.704
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	483	164
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	1.010	964
Vennootschapsbelasting	2.333	397
Totaal uitgaande kasstromen	37.555	32.579
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.640	11.753
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	31.871	33.789
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	51.615	37.988
Verkoopontvangsten nieuwbouw	17	2.892
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1.350	-2.733
Totaal ingaande kasstroom MVA	82.153	71.936
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	19.505	43.453
Verbeteruitgaven	12.866	7.120
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop		
Nieuwbouw verkoop	660	2.725
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	49.769	51.025
Sloopuitgaven		
Investerings overig	143	187
Totaal MVA uitgaande kasstroom	82.943	104.510
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-790	-32.574
FVA		
Ontvangsten verbindingen	251	1.078
Ontvangsten overig	755	367
Uitgaven verbindingen	-741	-1.331
Uitgaven overig	0	-1.029
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	265	-915
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-525	-33.489

	2023	2022
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	24.000	42.500
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	12.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	35.947	18.039
Aflossing ongeborgde leningen	629	286
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.576	36.175
Mutatie liquide middelen	-3.461	14.439
Liquide middelen per 1 januari	29.755	15.316
Liquide middelen per 31 december	26.294	29.755

8.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2023

Algemeen

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

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 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 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 gereede twijfel kunnen doen ontstaan over het vermogen van Trudo teneinde haar continuïteit te handhaven.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 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 Trudo en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin 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 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. Trudo staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. De volgende B.V.'s zijn in deze jaarrekening verwerkt en in de consolidatie van Trudo meegenomen:

Naam	Vestigingsplaats	Geplaatst aandelenkapitaal in Euro 's	Aandeel in het geplaatste kapitaal
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

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 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

8.4.1 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 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

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'). 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 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. Voor het bezit wat niet gewaardeerd wordt conform de basiswaardering is een extern taxateur betrokken;
- 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 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
woongelegenheden							e.v.
Prijnsinflatie	8,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,80%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	8,00%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	14,00%	-1,09%	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per vhe:		
EGW en zorgenheid (extramuraal)	€ 425 - € 2.253	€ 425 - € 2.253
MGW	€ 425 - € 1.940	€ 425 - € 1.940
Studenteneenheid	€ 490	€ 490
Beheerkosten per vhe:		
EGW en zorgenheid (extramuraal)	€ 509	€ 481
MGW	€ 499	€ 472
Studenteneenheid		€ 445
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,79%	8,40%
Mutatiekans bij uitponden	9,08%	8,40%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0-3 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	0-3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	5,76%	5,77%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 (2022 € 571) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Waardering full versie

Trudo maakt gebruik voor de waardering van het BOG, MOG, ZOG en parkeren van de taxateur DansenVanderVegt. Trudo heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,88	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 8,36	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 0	€ 0
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 0	€ 0
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,30%	0,30%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	8,50%	8,41%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	€ 0
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen, OZB en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	6,35%	6,26%

Onder toepassing van de full-versie heeft Trudo de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Trudo opereert.

Markthuur

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

Holding: € 48 - € 160 / m² / per jaar.

TI: € 45 - € 213 / 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 waardering-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: 3,47% - 10,08%.

TI: 3,39% - 15,38%.

Disconteringsvoet

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

Holding: 4,65% - 9,30%.

TI: 4,50% - 9,05%.

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^e 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^e 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 Trudo. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige-

en onzelfstandige woonegelegenheden) 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:	€ 1.730
Trudo TI-Niet-DAEB:	€ 1.292
Trudo Holding (Niet-DAEB)	€ 1.807
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:	€ 1.523
Trudo TI-Niet-DAEB:	€ 1.294
Trudo Holding (Niet-DAEB)	€ 1.029

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

	2023	2022
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	72%	77%
Onderhoudsnorm	€ 1.732	€ 1.800
Beheerlastennorm	€ 1.498	€ 1.374
Discontovoet	5,40%	5,38%

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 het 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. 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 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 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 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 Trudo gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer 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 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 waardeverminderingverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

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

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en 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 waardevermindingsverliezen.

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.

8.4.2 Balanswaardering: Passiva

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

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

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

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

Aandeel derden

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

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

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel 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 betreffende investering. 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 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 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 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.

8.4.3 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 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 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 Trudo.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Onder de post 'opbrengsten servicecontracten' staat het totaal van de voorschotten die Trudo bij de huurders van kamerpanden en appartementen in rekening brengt voor gas, water, elektra, schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes etc. 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 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 Trudo zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het netto resultaat 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. 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 aangepaste verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit balans opgenomen verplichtingen.

Overheidsheffingen

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 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-aftekbare 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 derden 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 Trudo. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

8.4.4 Toelichting op de geconsolideerde balans: Activa

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Software	583	1.011
Totaal immateriële vaste activa	583	1.011

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

Immateriële vaste activa	Goodwill	Software	Totaal
Stand per 31 december 2022			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.306	2.314
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-1.295	-1.303
Boekwaarde 1 januari 2023	0	1.011	1.011
Mutaties 2023			
Investerings	0	32	32
Herrubicingen	0	0	0
Subsidies			
Desinvesteringen			
Afschrijvingen	0	-460	-460
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	0
Waardeverminderingen			
Terugneming van waardeverminderingen			
Totaal mutaties 2023	0	-427	-428
Stand per 31 december 2023			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	8	2.338	2.346
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8	-1.755	-1.763
Boekwaarde 31 december 2023	0	583	583

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.597	464
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.597	464

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

Onroerende en roerende zaken tdv exploitatie	Huisvesting	ICT	Bedrijfsauto's	Inventaris	Installaties	Totaal
Stand per 31 december 2022						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	210	3.037	207	71	0	3.524
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-82	-2.832	-136	-10	0	-3.060
Boekwaarde 1 januari 2023	128	204	71	61	0	464
Mutaties 2023						
Investerings	80	62	27	17	1.188	1.374
Herrubicingen						
Subsidies						
Desinvesteringen			-47			-47
De-consolidatie DNC BV						
Afschrijvingen	-14	-81	-22	-5	-79	-202
Afschrijvingen desinvesteringen			9			9
Waardeverminderingen						
Terugneming van waardeverminderingen						
Totaal mutaties 2023	66	-20	-33	11	1.109	1.134
Stand per 31 december 2023						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	290	3.099	187	87	1.188	4.851
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-96	-2.914	-149	-15	-79	-3.253
Boekwaarde 31 december 2023	194	186	38	73	1.109	1.598

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
- Huisvesting lineair vijftien jaar
- Installaties lineair vijftien jaar

VASTGOEDBELEGGINGEN

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
3. DAEB vastgoed in exploitatie	965.430	921.244
4. niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.594	130.657
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	734.737	671.137
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.951	23.557
Totaal vastgoedbeleggingen	1.873.712	1.746.595

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

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<i>1 januari 2023</i>		
Verrijingsprijzen	517.790	112.445
Cumulatieve herwaardering	449.770	54.802
Cumulatieve waardeverminderingen	-46.315	-36.590
Boekwaarde 1 januari 2023	921.245	130.657
Investeringen	29.665	3.724
Desinvesteringen	-14.092	-6.144
Herwaardering	57.162	4.185
Terugneming van herwaardering	-37.619	-5.274
Waardeverminderingen	-8.761	-2.304
Terugneming van waardeverminderingen	17.863	5.793
Herclassificaties	-33	-43
Totaal mutaties	44.185	-63
<i>31 december 2023</i>		
Verrijingsprijzen	533.330	109.982
Cumulatieve herwaardering	469.313	53.713
Cumulatieve waardeverminderingen	-37.213	-33.101
Boekwaarde 31 december 2023	965.430	130.594

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 5.044 woningen en 1.684 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.469.519.905.

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Boekwaarden per 31 december 2022	921.244	130.657
Boekwaarde 1 januari 2023	921.244	130.657
Voorraadmutaties	-23.574	-5.567
Vastgoedgegevens	101.264	7.787
Methodische wijzigingen	-21.145	-2.812
Validatie	31.811	1.509
Marktontwikkelingen	-44.171	-980
Totaal mutaties	44.185	-63
Boekwaarde per 31 december 2023	965.430	130.594

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

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

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

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Markthuur	+10%	56.581.777	5,2%
	-10%	-27.321.246	-2,5%
Leegwaarde	+10%	60.747.596	5,5%
	-10%	-43.512.562	-4,0%
Disconteringsvoet	+0,5 %-punt	-62.204.694	-5,7%
	-0,5 %-punt	122.814.006	11,2%
Exit yield	+0,5 %-punt	-3.667.475	-0,3%
	-0,5 %-punt	4.235.613	0,4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 704.446.187. Van deze beleidswaarde heeft € 114.539.141 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

De opbouw van de beleidswaarde van Trudo per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaaarde per 31 december 2023	965.430	130.594
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	108.943	6.675
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-407.600	1.266
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	15.275	2.004
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-117.366	-774
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-400.748</i>	<i>9.171</i>
Beleidswaarde per 31 december 2023	564.682	139.765

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	Effect op marktwaaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-72.877.999	-10%
	- 0,5 %-punt	90.385.290	13%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-3.667.474	-1%
	- 0,5 %-punt	4.235.613	1%
Beleidsbeheer	+ €100	-19.497.664	-3%
	- €100	19.497.664	3%
Beleidsonderhoud	+ €100	-19.497.664	-3%
	- €100	19.497.664	3%

Hypothecaire zekerheden

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
5. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	734.737	671.137
Totaal Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	734.737	671.137

x € 1.000

Boekwaarden per 1 januari 2023	671.137
Mutaties 2023	
Investerings	75.334
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 40.738
Herwaardering	29.004
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	63.600
Boekwaarden per 31 december 2023	734.737

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 4.034 verhuureenheden opgenomen (2022: 3.901 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

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.951	23.557
Totaal Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.951	23.557

x € 1.000

Boekwaarde 1 januari 2023	23.557
Mutaties	
Investerings	23.041
Desinvesteringen	-115
Waardeverminderingen	-11.179
Terugneming van waardeverminderingen	7.616
Overboeking naar Activa in exploitatie	-10.847
Overboeking van Activa in exploitatie	9.923
Overboeking	955
Totaal mutaties	19.394
Boekwaarde 31 december 2023	42.951

7. Latente belastingvorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
8. Latente belastingvorderingen	16.474	18.294
Totaal financiële vaste activa	16.474	18.294

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

(in duizenden euro's)	Totaal
Stand per 1 januari 2023	18.294
Vrijval	-1.820
Stand per 31 december 2023	16.474

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,25% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 17,8 miljoen.

Overzicht van de gewaardeerde tijdelijke verschillen:

(in duizenden euro's)	31-12-2023			31-12-2022		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	9.004	0	0	10.606	0	0
Materiële vaste activa in exploitatie	7.470	0	0	7.688	0	0
	16.474	0	-47.625	18.294	0	34.161

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

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

(in duizenden euro's)	Commerciële waarde	Fiscale waarde	Vershil	Nominale waarde latentie
	€	€	€	€
Materiële vaste activa in exploitatie	1.096.024	903.727	192.297	-49.613
Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	1.594	2.149	-555	143
Rentelasten (ATAD)	0	7.153	-7.153	1.845
Totaal	1.097.618	913.029	184.589	-47.625

VLOTTENDE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
8. Voorraad teruggekochte woningen	9.419	14.617
9. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	223
Totaal vlottende activa	9.419	14.840

Het aantal woningen bestemd verkoop bedraagt 44 (2022: 71) Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 44. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt tenminste de boekwaarde € 9,4 miljoen.

VORDERINGEN

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
10. Huurdebiteuren	633	107
11. Overige debiteuren	481	2.971
12. Overlopende activa	1.185	2.077
Totaal vorderingen	2.299	5.155

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)	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren van Stichting Trudo	987	425
af: voorziening wegens oninbaarheid	354	318
Totaal Huurdebiteuren	633	107

13. Liquide middelen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Liquide middelen	26.294	29.755
Totaal Liquide middelen	26.294	29.755

De stand liquide middelen is € 26,3 miljoen ultimo 2023. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Trudo.

8.4.5 Toelichting op de geconsolideerde balans: Passiva

14. Aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen

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

15. Aandeel derden in het groepsvermogen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
1 januari	173	238
Aandeel derden in winstdeling	484	429
Dividend	-247	-494
Totaal aandeel derden	410	173

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
16. Voorziening onrendabele investeringen	7.143	3.291
17. Overige voorzieningen	190	207
Totaal voorzieningen	7.333	3.498

16. Voorziening onrendabele investeringen

	DAEB vastgoed x € 1.000	niet DAEB vastgoed x € 1.000	Geconsolideerd x € 1.000
2023			
Stand per 1 januari	3.291	0	3.291
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	10.301	563	10.864
Onttrekkingen	-6.923	-89	-7.012
Vrijval	0	0	0
Stand per 31 december	6.669	474	7.143

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. De voorzieningen is volledig als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
18. Leningen kredietinstellingen	288.456	291.114
Totaal langlopende schulden	288.456	291.114

18. Leningen kredietinstellingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde per 1 januari	291.114	276.764
Geherrubriceerd onder kortlopende schulden	32.650	10.899
Saldo per 1 januari	323.764	287.663
Mutaties in het boekjaar:		
- bij: nieuwe leningen	20.000	54.500
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	0
- periodieke en contractuele aflossingen	-32.575	-18.325
- vrijval agio leningen	-75	-74
Saldo lang vreemd vermogen per 31 december	311.114	323.764
Herrubricering naar kortlopende schulden	-22.658	-32.650

Boekwaarde per 31 december

288.456 291.114

Leningen kredietinstellingen Trudo

Stand per 31 december 2023	Aflossing-verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
311.114	22.658	66.799	221.657

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 2023 minus de aflossingsverplichting 2023 bedraagt € 288.456.454 (€ 311.113.652 -/- € 22.657.199).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 € 292.386.683. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2023 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
11.189	23.196	21.203	11.210

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 290.313.653 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,69 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2023	2022
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	311.114	323.764
Gemiddelde rente	1,71%	1,53%
Gemiddelde looptijd	14,67	14,17
Reële waarde	292.387	290.057
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	3,403%	1,866%
Gemiddelde looptijd	2,88	3,88
Reële waarde	2.000	2.000

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)

		Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,200	4,040	16-2-2026	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,090	2,530	3-10-2027	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

	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	3.231	3.305
Mutaties		
Vrijval	-75	-74
Boekwaarde 31 december	3.156	3.231
Stand per 31 december	3.156	3.231
Herrubricering naar kortlopend	-75	-75
Boekwaarde per 31 december	3.081	3.156

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.

19. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
19. Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	705.323	645.613
Totaal langlopende schulden	705.323	645.613

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden: x € 1.000

<i>1 januari 2023</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	503.916
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	141.697
Schuld per 1 januari 2023	645.613
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	75.334
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	- 39.420
Herwaardering	23.796
Terugneming van waardeverminderingen	0
<i>31 december 2023</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	539.830
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	165.493
Schuld per 31 december 2023	705.323

KORTLOPENDE SCHULDEN

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
20. Schulden aan kredietinstellingen	22.657	32.650
21. Schulden aan leveranciers	1.468	2.095
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.581	1.724
23. Overlopende passiva	7.121	6.048
Totaal kortlopende schulden	33.827	42.517

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.

8.4.6 Financiële instrumenten

Algemeen

Trudo maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die 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.

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 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

Trudo loopt kredietrisico over financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen.

De vorderingen van Trudo uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 632.773 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 € 26.294.092 zijn ondergebracht bij de Bank Nederlandse Gemeenten en Rabobank Nederland.

Renterisico

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

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

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

Valutarisico

Trudo is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijsrisico's

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

Reële waarde

Langlopende schulden (exclusief terugkoopverplichting)

Indien Trudo haar leningen vervroegd zou aflossen, betaalt 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 2023 is berekend op € 292.386.683 (2022: € 290.056.527).

Overige

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

8.4.7 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Obligo ten behoeve van Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft 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 Trudo opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 424.725) en het gecommiteerde obligo 0%.

De maximale obligoverplichting bedraagt € 8.394k per 31 december 2023 (€ 7,4 miljoen per 31 december 2022). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Trudo het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. 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 Trudo heeft € 18.865k betrekking op investeringen in nieuwbouw ten behoeve van huur en koop, € 2.180k op onderhoud en € 1.191k op verduurzaming.

Aangegane huur- en leaseverplichtingen huisvesting, automatisering en wagenpark

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

- Leaseverplichting 4x Volkswagen Up € 21.482 per jaar welke zijn aangegaan per 9 januari 2019 met een looptijd van 5 jaar. Einddatum 9 januari 2024. Huidige contracten verlengd met 12 maanden tot 9 januari 2025;
- Automatisering en telecommunicatie. De jaarlijkse vaste verplichtingen bedragen € 417k einddatum contract 4 april 2024;

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

Aangegane verplichtingen verenigingen van eigenaars

Trudo participeert in Verenigingen van Eigenaars. Op basis van de huidige VvE's bedraagt de totale VvE-bijdrage voor 2023 € 3.184k. 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 vennootschapsbelasting is een fiscale eenheid gevormd voor:

- Trudo Eindhoven
- Trudo Holding B.V. Eindhoven

Voor de omzetbelasting is een fiscale eenheid gevormd voor:

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

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 vennootschapsbelasting zijn er per balansdatum fiscaal compensabele verliezen aanwezig. Het bedrag aan fiscaal compensabele verliezen bedraagt circa € 36 miljoen ultimo 2023.

8.4.8 Toelichting geconsolideerde winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Te ontvangen huren	42.524	40.719
AF:		
a. wegens leegstand	-653	-794
b. dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-56	171
Totaal huuropbrengsten	41.815	40.096

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,93% (juli 2022 2,05%)

Opbrengsten servicecontracten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Leveringen en diensten	2.154	1.938
AF:		
Vergoedingsderving wegens leegstand	-73	-136
Totaal vergoedingen	2.081	1.803

De ontvangsten servicecontracten is het totaal aan voorschotten wat 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)	2023	2022
lasten servicecontracten	-2.081	-1.803
Totaal vergoedingen	-2.081	-1.803

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)	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	-1.506	-1.424
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.195	-1.361
Toegerekende afschrijvingen	-195	-188
Totaal lasten verhuur- en beheer activiteiten	-2.896	-2.973

Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Klachtenonderhoud	-2.504	-2.252
Mutatieonderhoud	-1.064	-681
Planmatig onderhoud	-8.528	-10.466
Totaal lasten onderhoud	-12.096	-13.399

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)	2023	2022
Erfpacht	-501	-492
Onroerende zaakbelasting, rioolheffing en waterschapslasten	-3.126	-2.918
Sector specifieke heffingen	-473	-175
Verzekeringen	-364	-348
Overige lasten	-2.282	-2.411
Totaal overige directe exploitatie lasten woningen	-6.746	-6.344

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.603	8.425
Toegerekende organisatiekosten	-3.178	-1.758
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.908	-4.719
Totaal gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-483	1.948

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.865	-3.609
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	5.000
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-4.225	-9.359
Projectresultaat	7.675	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.415	-7.968

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)	2023	2022
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	58.083	13.729
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.544	-6.943
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	61.627	6.786

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde

(in duizenden euro's)	2023	2022
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	5.208	-537
Terugname eerder genomen afwaardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-4.412	-1.664
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	796	-2.201

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Opbrengst overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Opbrengsten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's	944	740
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	770	566
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.714	1.306

Kosten overige activiteiten

(in duizenden euro's)	2023	2022
kosten uit hoofde van beheeractiviteiten voor VvE's en overige dienstverlening	-1.874	-1.822
Totaal kosten overige activiteiten	-1.874	-1.822

OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

(in duizenden euro's)	2023	2022
Kosten uit hoofde van Verslaggeving (intern & extern)	-1.051	-1.006
Kosten uit hoofde van treasury	-138	-148
Kosten uit hoofde van fiscaliteiten	-83	-59
Kosten uit hoofde van Netwerkbeheer, accountmanagement en opdrachtgeverschap	-249	-473
Kosten uit hoofde van personeel & organisatie	-55	-59
Kosten uit hoofde van IT	-332	-297
Kosten uit hoofde van Beleid/JZ/Control	-857	-917
Totaal organisatiekosten	-2.766	-2.959

LEEFBAARHEID

(in duizenden euro's)	2023	2022
Overige leefbaarheidsuitgaven	-84	-83
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	-890	-886
Total leefbaarheid	-974	-969

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Overige rentebaten	575	365
Totaal rentebaten	575	365

Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Op basis van leningcontracten Stichting Trudo	-5.437	-5.090
Totaal rentelasten	-5.437	-5.090

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

(in duizenden euro's)	2023	2022
Acute belastingen	-1.707	-1.114
Mutatie latente belastingen	-1.820	-2.455
Totaal	-3.527	-3.569

De acute belastinglast is als volgt bepaald. (in duizenden euro's)	2020	2019
<i>Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening</i>		65.839
Resultaat voor belastingen VB&T Allianties B.V. niet in fiscale eenheid	-1.300	
Fiscaal resultaat verkochte woningen	6.289	
Fiscaal resultaat teruggekochte woningen	11.180	
Fiscaal verkoopresultaat projecten	115	
Fiscaal geactiveerde productie eigen bedrijf	-724	
Fiscale afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-2.813	
Fiscaal niet geaccepteerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.007	
Fiscaal te activeren rentelasten	96	
Generieke aftrekbeperking ATAD	1.248	
Fiscaal (dis)agio rentelasten i.v.m. VSO2	3	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15	
Fiscaal niet aftrekbaar kosten en lasten	14	
Fiscaal aanwending HIR	-13.086	
<i>Totaal permanente en tijdelijke verschillen</i>		-54.000
<i>Belastbaar bedrag</i>		11.839
<i>Verliesverrekening</i>		-6.419
VPB last deelneming VB&T Allianties B.V.		322
Verschuldigde winstbelasting		1.385

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt ultimo 2023 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 2,6% 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 en de verwerking van interest.

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 Trudo. Van het positieve belastbare bedrag van de fiscale eenheid ad € 11,8 miljoen kan € 6,4 miljoen worden verrekend met verrekenbare verliezen uit het verleden. Ultimo 2023 bedraagt het totaal van verrekenbare verliezen € 36,0 miljoen.

Stichting 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)	2023	2022
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-484	-430
Totaal aandeel in resultaat van deelnemingen	-484	-430

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

(in duizenden euro's)	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	-126	-122
Afschrijvingen op Goodwill en Immateriële vaste activa	460	456
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	334	334

Lonen, salarissen, sociale lasten

(in duizenden euro's)	2023	2022
Lonen en salarissen	4.808	4.608
Sociale lasten	722	683
Pensioenlasten	581	565
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten	6.111	5.856

Gemiddeld aantal werknemers

Per 31 december 2023 waren 82,27 werknemers in dienst (31 december 2022: 74,18). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

Het hierin inbegrepen aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 19,09 in 2023 (2022: 18,89). Daarnaast heeft Trudo 5,29 fte (2022: 4,15) in dienst die volledig gedetacheerd worden.

Pensioenlasten

Trudo is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. 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 Trudo. De dekkingsgraad van het SPW bedraagt ultimo 2023 128,8 procent en ligt daarmee boven het vereiste minimum van 126,4 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.

Accountantskosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Onderzoek van de jaarrekening	168	160
Andere controle opdrachten	31	30
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij 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 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een invloed op de feitelijke situatie per balansdatum.

8.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2023

Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2023 in Euro's	31-12-2022 in Euro's
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	583	1.011
Totaal immateriële vaste activa	583	1.011
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.594	457
Totaal materiële vaste activa	1.594	457
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	965.430	921.244
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	24.526	23.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	622.106	563.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41.565	23.076
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.653.627	1.531.460
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelneming	107.341	101.279
Belastinglatenties	16.474	18.294
Totaal financiële vaste activa	123.815	119.573
Totaal vaste activa	1.779.619	1.652.501
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Voorraad teruggekochte woningen	7.900	11.944
Totaal voorraden	7.900	11.944
Vorderingen		
Huurdebiteuren	99	95
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	292
Overige debiteuren	192	2.637
Overlopende activa	580	920
Totaal vorderingen	871	3.944
Liquide middelen	11.256	21.762
Totaal vlottende activa	20.027	37.650
TOTAAL ACTIVA	1.799.646	1.690.151

Enkelvoudige balans per 31 december 2023

Trudo (voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2023 in Euro's	31-12-2022 in Euro's
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	354.775	371.968
Herwaarderingsreserve	478.424	458.454
Resultaat boekjaar	61.829	2.777
Totaal eigen vermogen	895.028	833.199
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	6.996	3.291
Overige voorzieningen	36	68
Voorziening latente belastingverplichtingen	146	123
Totaal voorzieningen	7.178	3.482
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen kredietinstellingen	268.285	270.314
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	597.560	542.652
Totaal langlopende schulden	865.845	812.966
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	22.029	32.021
Schulden aan leveranciers	1.291	1.701
Schulden aan groepsmaatschappijen	-101	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.451	2.034
Overlopende passiva	5.925	4.748
Totaal kortlopende schulden	31.595	40.505
TOTAAL PASSIVA	1.799.646	1.690.151

8.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

Trudo (x € 1.000)

	2023 in euro's	2022 in euro's
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	36.439	35.363
Opbrengsten servicecontracten	689	628
Lasten servicecontracten	-689	-628
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.775	-2.849
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.868	-11.029
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.724	-5.358
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.072	16.127
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	640	2.485
Toegerekende organisatiekosten	-4.578	-3.390
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-425	-629
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.363	-1.534
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.588	-2.634
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.207	12.637
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	1.072	-1.682
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.691	8.321
Opbrengst overige activiteiten	303	21
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	303	21
Overige organisatiekosten	-2.342	-2.533
Leefbaarheid	-974	-969
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	479	358
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.997	-4.779
Saldo financiële baten en lasten	-4.518	-4.421
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	58.869	15.012
Belastingen	-3.102	-3.269
Resultaat deelnemingen	6.062	-8.966
RESULTAAT NA BELASTINGEN	61.829	2.777

8.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2023

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 van 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.

8.7.1 Activa

Vastgoedbeleggingen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie	965.430	921.244
niet DAEB vastgoed in exploitatie	24.526	23.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	622.106	563.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41.565	23.076
Totaal vastgoedbeleggingen	1.653.627	1.531.460

De mutaties zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
<i>1 januari 2023</i>		
Verrijingsprijzen	517.789	23.382
Cumulatieve herwaardering	449.770	8.684
Cumulatieve waardeverminderingen	-46.315	-8.745
Boekwaarde 1 januari 2023	921.244	23.321
<i>Mutaties</i>		
Investerings	29.665	2.602
Desinvesterings	-14.092	-1.156
Herwaardering	57.163	1.021
Terugneming van herwaardering	-37.619	-595
Waardeverminderingen	-8.761	-1.381
Terugneming van waardeverminderingen	17.863	757
Herclassificaties	-33	-43
Totaal mutaties	44.186	1.205
<i>31 december 2023</i>		
Verrijingsprijzen	533.329	24.785
Cumulatieve herwaardering	469.313	9.110
Cumulatieve waardeverminderingen	-37.213	-9.369
Boekwaarde 31 december 2023	965.430	24.526

Verklaring waardemutatie

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

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Boekwaarden per 31 december 2022	921.244	23.321
Boekwaarde 1 januari 2023	921.244	23.321
Voorraadmutaties	-23.574	78
Vastgoedgegevens	101.265	602
Methodische wijzigingen	-21.145	-488
Validatie	31.811	135
Marktontwikkelingen	-44.171	878
Totaal mutaties	44.186	1.205
Boekwaarde per 31 december 2023	965.430	24.526

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	Effect op marktwaarde %
Markthuur	+ 10%	48.993.921	4,5%
	- 10%	-21.795.521	-2,0%
Leegwaarde	+ 10%	56.530.215	5,2%
	- 10%	-40.402.563	-3,7%
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-57.356.723	-5,2%
	- 0,5 %-punt	114.223.034	10,4%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-2.596.168	-0,2%
	- 0,5 %-punt	3.028.647	0,3%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 589.907.046.

De opbouw van de beleidswaarde van Trudo per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2023	965.430	24.526
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	108.943	320
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-407.600	57
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	15.275	527
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven	-117.368	-204
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-400.750</i>	<i>700</i>
Beleidswaarde per 31 december 2023	564.680	25.226

Gevoeligheidsanalyse (indicatief)

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %-punt	-61.499.622	-9%
	- 0,5 %-punt	75.714.505	11%
Exit yield	+ 0,5 %-punt	-2.596.168	0%
	- 0,5 %-punt	3.028.647	0%
Beleidsbeheer	+ €100	-18.544.151	-3%
	- €100	18.544.151	3%
Beleidsonderhoud	+ €100	-18.544.151	-3%
	- €100	18.544.151	3%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	x € 1.000
Boekwaarden per 1 januari 2023	563.819
Mutaties 2023	
Investerings	69.511
Overnames/ nieuwe consolidatie	0
Desinvestering	- 35.531
Herwaardering	24.307
Waardeverminderingen	0
Terugneming van waardeverminderingen	0
Herclassificaties	0
Overboekingen	0
Totaal mutaties	58.287
Boekwaarden per 31 december 2023	622.106

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 3.586 verhuureenheden opgenomen (2022: 3.450 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

	X € 1.000
Boekwaarde 1 januari 2023	23.076
<i>Mutaties</i>	
Investerings	21.087
Desinvesteringen	0
Waardeverminderingen	-10.498
Terugneming van waardeverminderingen	7.616
Overboeking naar Activa in exploitatie	-10.149
Overboeking van Activa in exploitatie	9.866
Overboeking naar activa TDV	567
Totaal mutaties	18.489
Boekwaarde 31 december 2023	41.565

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Deelnemingen	107.341	101.279
Latente belastingvorderingen	16.474	18.294
Totaal financiële vaste activa	123.815	119.573

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,25% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 17,8 miljoen.

Deelnemingen

(in duizenden euro's)	2023	2022
Stand per 1 januari	101.279	110.245
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	6.062	-8.966
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	107.341	101.279

De deelneming betreft:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2023
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappij</i> Trudo Holding B.V. Eindhoven	100 %	6.062	107.341

Latente belastingvorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,25% na aftrek van de vennootschapsbelasting en hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 17,8 miljoen.

Voorraden

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Voorraad teruggekochte woningen	7.900	11.944
Totaal vlottende activa	7.900	11.944

Het aantal woningen bestemd verkoop bedraagt 39 (2022: 62) Het aantal woningen welke naar verwachting binnen 1 jaar verkocht zal zijn bedraagt 39. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt tenminste de boekwaarde € 7,9 miljoen.

Vorderingen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	99	95
Overige debiteuren	192	2.637
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	292
Overlopende activa	579	920
Totaal vorderingen	872	3.944

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)	31-12-2023	31-12-2022
Vrij opneembare banktegoeden:		
- kasgelden	11.256	21.762
Totaal liquide middelen	11.256	21.762

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Trudo.

8.7.2 Passiva

Eigen vermogen

(in duizenden euro's)	2023	2022
Overige reserve	354.775	371.968
Herwaarderingsreserve	478.424	458.454
Resultaat boekjaar	61.829	2.777
Totaal eigen vermogen	895.028	833.199

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	371.968	221.052
Resultaat voorgaand boekjaar	2.777	141.802
Toename/Afname Herwaarderingsreserve	-19.970	9.114
Stand 31 december	354.775	371.968

Het verloop van de herwaarderingsreserve:

	2023	2022
Stand 1 januari	458.454	467.568
Realisatie	-23.786	-16.730
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	43.756	-914
Overige mutaties	0	8.530
Stand 31 december	478.424	458.454

Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 478 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 458 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 386 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 Trudo. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 ten bedrage van 61.828.674 EUR geheel toe te voegen aan de overige reserves.

Voorzieningen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Voorziening onrendabele investeringen	6.996	3.291
Overige voorzieningen	182	191
Totaal voorzieningen	7.178	3.482

Voorziening onrendabele investeringen

2023	DAEB vastgoed x € 1.000	niet DAEB vastgoed x € 1.000	Enkelvoudig TI x € 1.000
Stand per 1 januari	3.291	0	3.291
<i>Mutaties:</i>			
Dotaties	10.301	328	10.629
Onttrekkingen	-6.923	-1	-6.924
Vrijval	0	0	0
Stand per 31 december	6.669	327	6.996

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. De voorzieningen is volledig als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen kredietinstellingen

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Leningen kredietinstellingen Stichting Trudo	268.285	270.314
Totaal langlopende schulden	268.285	270.314

Leningen kredietinstellingen

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	270.314	267.335
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	32.021	10.614
Saldo per 1 januari	302.335	277.949
Mutaties in het boekjaar		
- bij: nieuwe leningen	20.000	42.500
- bij: Agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	0
- periodieke en contractuele aflossingen	-31.946	-18.040
- af: vrijval agio leningen	-75	-74
Saldo lang vreemd vermogen	290.314	302.335
Herrubricering naar kortlopende schulden	-22.029	-32.021
Boekwaarde per 31 december	268.285	270.314

Leningen kredietinstellingen Trudo

Stand per 31 december 2023	Aflossing- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
290.314	22.029	64.284	204.001

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 2023 minus de aflossingsverplichting 2022 bedraagt € 268.285.026 (€ 290.313.653 -/- € 22.028.627).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2023 € 273.043.069. De marktwaarde is gebaseerd op de reële waarde waarbij de 6M Euribor-curve per 31 december 2023 als

basisyield is gehanteerd, vermeerderd met een opslagcurve zoals die door de sectorbanken NWB/BNG wordt toegepast bij nieuwe leningen.

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

Aflosbaar over 2e jaar	Aflosbaar over 3e jaar	Aflosbaar over 4e jaar	Aflosbaar over 5e jaar
10.560	22.567	20.574	10.582

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 290.313.653 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,69 procent.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2023	2022
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	290.314	302.335
Gemiddelde rente	1,69%	1,49%
Gemiddelde looptijd	14,89	14,28
Reële waarde	273.043	371.104
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	2.000	2.000
Gemiddelde rente	4,013%	1,866%
Gemiddelde looptijd	2,88	3,88
Reële waarde	2.000	2.000

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)

	ver	Hoofdsom	Basisrente	Spread	Totale coupon	Aanpassing	Einddatum
99	NWB	15.000.000	3,840	0,200	4,040	16-2-2026	2058
105	NWB	13.500.000	2,440	0,090	2,530	3-10-2027	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)	31-12-2023	31-12-2022
Terugkoopverplichting woningen verkoop onder voorwaarden	597.560	542.652
Totaal terugkoopverplichting	597.560	542.652

Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	x € 1.000
<i>1 januari 2023</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	428.023
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	114.629
Schuld per 1 januari 2023	542.652
<i>Mutaties</i>	
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	69.511
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	- 34.435
Herwaardering	19.832
<i>31 december 2023</i>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	463.099
Verminderings/ vermeerderingen na overdracht	134.461
Schuld per 31 december 2023	597.560

Kortlopende schulden

(in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan kredietinstellingen	22.029	32.021
Schulden aan leveranciers	1.291	1.702
schulden aan groepsmaatschappijen	-101	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.451	2.034
Overlopende passiva	5.926	4.748
Totaal kortlopende schulden	31.596	40.505

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.

8.7.3 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Fiscale eenheid

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.

8.7.4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Resultaat deelneming

(in duizenden euro's)	2023	2022
Trudo Holding BV	6.062	-8.966
Totaal resultaat deelneming	6.062	-8.966

Overige informatie

Werknemers

De vaste formatie van Trudo dat zich bezighoudt met beheer en exploitatie bestaat uit 57,89 fte Per 31 december 2023 zijn hiertoe 64 personen in dienst bij Trudo (2022: 59). Daarnaast heeft Trudo nog 5,29 fte in dienst die volledig worden gedetacheerd.

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

8.8 Gescheiden verantwoording DAEB / niet DAEB

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

Enkelvoudige gescheiden balans DAEB (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2023	DAEB 31-12-2022
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	583	1.011
Totaal immateriële vaste activa	583	1.011
MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.594	457
Totaal materiële vaste activa	1.594	457
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	965.430	921.244
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	618.348	561.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41.565	22.511
Totaal Vastgoedbeleggingen	1.625.343	1.504.953
FINANCIELE VASTE ACTIVA		
Deelneming	121.740	114.291
Latente belastingvorderingen	16.474	18.294
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.791	15.791
Totaal financiële vaste activa	154.005	148.376
Totaal vaste activa	1.781.525	1.654.797
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	0	0
Voorraad teruggekochte woningen	7.900	11.944
Totaal voorraden	7.900	11.944
Vorderingen		
Huurdebiteuren	114	57
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	205
Overige debiteuren	192	2.628
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	566	690
Totaal vorderingen	872	3.580
Liquide middelen	5.003	17.003
Totaal vlottende activa	13.775	32.527
TOTAAL ACTIVA	1.795.300	1.687.324

PASSIVA	DAEB 31-12-2023	DAEB 31-12-2022
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	363.885	380.652
Herwaarderingsreserve	469.313	449.770
Resultaat boekjaar	61.829	2.777
Totaal eigen vermogen	895.027	833.199
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	6.669	3.291
Overige voorzieningen	36	68
Voorziening latente belastingverplichtingen	146	123
Totaal voorzieningen	6.851	3.482
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	268.285	270.314
Leningen groepsmaatschappijen	0	0
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	593.853	540.063
Totaal langlopende schulden	862.138	810.377
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	22.029	32.021
Schulden aan leveranciers	1.291	1.702
Schulden aan groepsmaatschappijen	-37	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.438	2.021
Overlopende passiva	5.563	4.522
Totaal kortlopende schulden	31.284	40.266
TOTAAL PASSIVA	1.795.300	1.687.324

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

	DAEB 2023	DAEB 2022
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	34.592	33.654
Opbrengsten servicecontracten	512	498
Lasten servicecontracten	-512	-498
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.591	-2.668
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.401	-10.556
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.243	-4.884
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.357	15.546
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	640	2.255
Toegerekende organisatiekosten	-4.547	-3.344
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-425	-436
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.332	-1.525
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.854	-365
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.083	11.852
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	1.290	-1.360
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	52.519	10.127
Opbrengst overige activiteiten	302	20
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	302	20
Overige organisatiekosten	-2.163	-2.341
Leefbaarheid	-974	-969
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	771	650
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.997	-4.779
Saldo financiële baten en lasten	-4.226	-4.129
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	57.481	16.729
Belastingen	-3.102	-3.269
resultaat deelnemingen	7.450	-10.683
RESULTAAT NA BELASTINGEN	61.829	2.777

Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB (x € 1.000)

	DAEB 2023	DAEB 2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	35.472	33.398
Vergoedingen	515	505
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	308	36
Ontvangen interest	641	559
Saldo ingaande kasstromen	36.936	34.498
Uitgaven:		
Erfpacht	501	492
Betalingen aan werknemers	2.722	2.627
Onderhoudsuitgaven	10.926	8.908
Overige Bedrijfsuitgaven	6.532	6.706
Betaalde interest	4.846	4.522
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	483	164
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings gebonden	1.010	964
Vennootschapsbelasting	2.037	0
Totaal uitgaande kasstromen	29.057	24.383
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.879	10.115

	DAEB 2023	DAEB 2022
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	24.165	30.223
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	44.731	33.362
Verkoopontvangsten nieuwbouw	17	2.892
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-2.911	-2.721
Totaal ingaande kasstroom MVA	66.002	63.756
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	16.973	33.297
Verbeteruitgaven	12.428	6.417
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	541	2.162
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	44.064	44.262
Sloopuitgaven		
Investerings overig	143	187
Totaal MVA uitgaande kasstroom	74.149	86.325
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.147	-22.569
FVA		
Ontvangsten verbindingen	216	1.075
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-565
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	216	510
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.931	-22.059

	DAEB 2023	DAEB 2022
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	24.000	42.500
Nieuwe niet door WSW geborgde Leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	35.947	18.039
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.947	24.461
Mutatie liquide middelen	-11.999	12.517
Liquide middelen per 1 januari	17.003	4.486
Liquide middelen per 31 december	5.004	17.003

Enkelvoudige gescheiden balans niet DAEB (x € 1.000)

ACTIVA	niet DAEB 31-12-2023	niet DAEB 31-12-2022
VASTE ACTIVA		
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	0	0
Totaal immateriële 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	24.526	23.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.758	2.621
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	565
Totaal Vastgoedbeleggingen	28.284	26.507
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelneming	107.341	101.279
Latente belastingvorderingen	0	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Totaal financiële vaste activa	107.341	101.279
Totaal vaste activa	135.625	127.786
VLOTTENDE ACTIVA		
Overige voorraden	0	0
Voorraad teruggekochte woningen	0	0
Totaal voorraden	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	-15	38
Vorderingen op groepsmaatschappijen	64	87
Overige debiteuren	0	10
Belastingen en sociale premies	0	0
Overlopende activa	15	230
Totaal vorderingen	64	365
Liquide middelen	6.252	4.759
Totaal vlottende activa	6.316	5.124
TOTAAL ACTIVA	141.941	132.910

PASSIVA	niet DAEB 31-12-2023	niet DAEB 31-12-2022
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserve	105.180	116.289
Herwaarderingsreserve	9.111	8.684
Onverdeeld resultaat	7.450	-10.682
Totaal eigen vermogen	121.741	114.291
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen	327	0
Overige voorzieningen	0	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal voorzieningen	327	0
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid en kredietinstellingen	0	0
Leningen groepsmaatschappijen	15.791	15.791
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	3.707	2.590
Totaal langlopende schulden	19.498	18.381
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13	13
Overlopende passiva	362	225
Totaal kortlopende schulden	375	238
TOTAAL PASSIVA	141.941	132.910

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

	Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022
Exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	1.847	1.709
Opbrengsten servicecontracten	177	130
Lasten servicecontracten	-177	-130
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-184	-180
Lasten onderhoudsactiviteiten	-467	-473
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-481	-474
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	715	582
Verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	230
Toegerekende organisatiekosten	-30	-46
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-193
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-30	-9
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	266	-328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.124	-1.156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarde	-219	-322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.171	-1.806
Opbrengst overige activiteiten	1	1
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	1	1
Overige organisatiekosten	-177	-192
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	1.388	-1.716
Belastingen	0	0
resultaat deelnemingen	6.062	-8.966
RESULTAAT NA BELASTINGEN	7.450	-10.682

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht niet DAEB (x € 1.000)

	niet DAEB 2023	niet DAEB 2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huren	2.011	1548
Vergoedingen	177	97
Overheidsontvangsten	0	0
Overige Bedrijfsontvangsten	1	2
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	2.189	1.647
Uitgaven:		
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	152	150
Onderhoudsuitgaven	520	574
Overige Bedrijfsuitgaven	693	600
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	1.657	1.616
Kasstroom uit operationele activiteiten	532	31

	niet DAEB 2023	niet DAEB 2022
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.246	881
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	220
Verkoopontvangsten nieuwbouw		
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	-29	-45
Totaal ingaande kasstroom MVA	1.217	1.056
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	118	892
Verbeteruitgaven	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	215
Sloopuitgaven		
Investerings overig	0	0
Totaal MVA uitgaande kasstroom	118	1.107
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.099	-51
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	226
Ontvangsten overig	82	367
Uitgaven verbindingen	-220	-1.075
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-138	-482
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	961	-533

	niet DAEB 2023	niet DAEB 2022
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	1.493	-502
Liquide middelen per 1 januari	4.759	5261
Liquide middelen per 31 december	6.252	4.759

8.9 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 Trudo. Het voor Stichting Trudo toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000. (Bezoldigingsmaximum Woningcorporaties Klasse F)

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2023 in het kader van de WNT verantwoord worden is als volgt:

	2023	2022
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	E.J.P. Jansen	E.J.P. Jansen
Aanvang functievervulling	1-1-2023	1-1-2022
Einde functievervulling	31-12-2023	31-12-2022
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	165.826	162.123
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	21.174	18.877
<i>Sub totaal</i>	<i>187.000</i>	<i>181.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	187.000	181.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	187.000	181.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2023	2022
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	J.J.M. Goijaerts	J.J.M. Goijaerts
Aanvang functievervulling	1-1-2023	1-1-2022
Einde functievervulling	31-12-2023	31-12-2022
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	165.826	162.123
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	21.174	18.877
<i>Sub totaal</i>	<i>187.000</i>	<i>181.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	187.000	181.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	187.000	181.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

	2023	2022
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Naam	T.A.G. van Kroonenburg	T.A.G. van Kroonenburg
Aanvang functievervulling	1-1-2023	1-1-2022
Einde functievervulling	19-1-2023	31-12-2022
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning incl. belastbare onkostenvergoedingen	8.265	162.154
Voorzieningen beloning betaalbaar op termijn	1.101	18.846
<i>Sub totaal</i>	<i>9.366</i>	<i>181.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.734	181.000
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	9.734	181.000
Reden overschrijding	n.v.t.	n.v.t.

Toezicht houdende topfunctionarissen

2023	M Prins	A.Wiemer	S. Walsma	Y. Leenen	D. Woestenberg	M. Paulen
Functiegegevens	voorzitter R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.	lid R.v.C.
Aanvang functievervulling in 2023	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023	1-1-2023	18-1-2023
Einde functievervulling in 2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
Totale bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.253	14.667	13.310
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700	17.829
Onverschuldigd bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan?	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2022	J.A. Dunnewijk	A.Wiemer	S. Walsma	S. Walsma	M.L.A. Filipini	Y. Leenen	D. Woestenberg
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 2022	1-1-2022	1-1-2022	1-1-2022	22-12-2022	1-1-2022	1-1-2022	22-11-2022
Einde functievervulling in 2022	21-12-2022	31-12-2022	21-12-2022	31-12-2022	19-2-2022	31-12-2022	31-12-2022
Totale bezoldiging	21.720	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.

Eindhoven, 17 juni 2024

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. Woestenberg MA MA

Dhr. Drs. M. Paulen

9 Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming

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

9.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Trudo ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023 van Stichting Trudo te Eindhoven gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
- de geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023; 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.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 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. 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 volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde ten aanzien van het BOG/MOG/ZOG-vastgoed, parkeerplaatsen en niet-reguliere woningen, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, 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 het frauderisico bij vastgoedgerelateerde inkopen (kickback), het frauderisico via doorbreking van de interne beheersingsmaatregelen door het management, het frauderisico in de verantwoording van de huuropbrengsten van niet-woningen, het frauderisico in de verantwoording van de verkopen van niet-woningen en complexmatige verkopen, en de fiscale positie en de waardering van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Trudo. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en marktwaarde van de leningportefeuille in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €19.304.000
- Specifieke materialiteit: €1.104.000

Reikwijdte van de controle

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

Kernpunten

- Geschiktheid van de basisversie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (BOG/MOG/ZOG – vastgoed, parkeerplaatsen en niet-reguliere woningen).
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- De waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de 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	€ 19.304.000
Specifieke materialiteit	€ 1.104.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Trudo. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2023.

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 informatiebehoeften 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 (2%) 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 €965.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €55.200 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Groepscontrole

Stichting Trudo is de moedermaatschappij van een groep entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Trudo. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen onder 'hoofdstuk 6.2 Dochtermaatschappijen, deelnemingen en verbintenissen' van het jaarverslag.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting 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 Stichting Trudo.

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde controleteam. Dit controleteam heeft onder andere de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest 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 Trudo maakt gebruik van serviceproviders

Stichting 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 rekenfunctionaliteit 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. Tot slot 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 serviceproviders.

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 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 6.6 Risicomanagement' van het jaarverslag, waarin het bestuur haar geïdentificeerde risico's 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 (welke verworven is in de processen), de integriteitscode en de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het financieel management 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 hoger management/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 heb'en wij aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none">• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;• schattingen;	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 vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. 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. 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.

- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoedgerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling

Stichting 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 onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstrengeling.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoedgerelateerde inkopen en aanbestedingen.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.

Het risico van onvolledigheid in de verhuuropbrengsten bij niet-woningen door het aangaan van niet-zakelijke verhuurtransacties

Een beslissingsbevoegde in het verhuurtraject van niet-woningen kan worden omgekocht door een toekomstig huurder, waarbij de opdracht voor nieuwe verhuur tegen niet-zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickbackbetalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd.

De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage huurprijs, specifiek ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorggerelateerd vastgoed.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van verhuur van niet-woningen.

Ten aanzien van het risico op onvolledigheid van de verhuuropbrengsten van niet-woningen hebben wij door middel van data-analyse vastgesteld welke nieuwe huurtransacties, niet zijnde woningen, tot stand zijn gekomen. Voor deze transacties hebben wij aan de hand van de betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en marktinformatie of contractvergelijking getoetst of deze zakelijk zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verhuurtransacties.

Het risico van onvolledigheid in de verkoopopbrengsten uit vastgoed aan anderen dan woningcorporaties of individuele particulieren door het aangaan van niet-zakelijke verkooptransacties

Een beslissingsbevoegde in het verkooptraject kan worden omgekocht door een toekomstig eigenaar waarbij de verkoop tegen niet-zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickbackbetalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. Een uitwerking hiervan is de ABC-transactie, waarbij vastgoed tegen een niet-zakelijke lage prijs wordt verkocht aan een tussenpartij en direct tegen een zakelijke prijs wordt doorverkocht.

Ook kan een beslissingsbevoegde in het verkooptraject verkopen gunnen aan een bedrijf waar hij (indirect) persoonlijk belang in heeft, en waar onder zakelijke omstandigheden een andere keuze zou zijn gemaakt (belangenverstremgeling). De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage verkoopprijs, specifiek voor verkocht vastgoed met uitzondering van verkopen aan andere woningcorporaties of individuele particulieren.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van de verkoop van vastgoed.

Ten aanzien van het risico op onvolledigheid in de opbrengsten van verkopen hebben wij door middel van data-analyse vastgesteld welke nieuwe verkooptransacties aan anderen dan corporaties of individuele particulieren tot stand zijn gekomen. Voor zover materieel hebben wij deze transacties door middel van een deelwaarneming getoetst op zakelijkheid, onder andere door kadastrale recherche op doorverkopen, betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, beoordelen nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en het beoordelen van eventuele taxaties.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van de correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste 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 ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de 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).
- 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

De geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat
Refereer aan de paragraaf grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde en vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

Stichting 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 Trudo.

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

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingmethode volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Hierbij hebben wij Stichting Trudo gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzetten welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting 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 door deze te relateren aan feitelijke 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.

Kernpunten

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 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.

De waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie voor het BOG/MOG/ZOG-vastgoed, parkeerplaatsen en niet-reguliere woningen van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Refereer aan de paragraaf vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie BOG/MOG/ZOG-vastgoed, parkeerplaatsen en niet reguliere-woningen, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 €128.2 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Trudo de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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.

Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Trudo met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst

Kernpunten

moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid 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

aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Refereer aan de paragraaf vastgoedbeleggingen in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld.

De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) 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 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 Trudo, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Dit betreft de veronderstellingen exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het aanvullen en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

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.

Wij hebben kennisgenomen van de *Loan to Value* van Stichting Trudo en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 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 schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de

Kernpunten

Het bestuur van Stichting Trudo baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

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

Door de schattingsonzekerheid 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.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

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 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.

Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top

Refereer aan de paragraaf Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie in de grondslagen voor de waardering van activa hoofdstuk 8.4.1. en aan hoofdstuk 8.4.4. Toelichtingen op de geconsolideerde balans.

Voor de projecten in de jaarrekening die zijn gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling en/of onder de voorziening onrendabele top dient Stichting 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 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 die zijn gehanteerd voor de waardebeoordeling van het vastgoed in exploitatie (zie het desbetreffende kernpunt hierover). De verwachte bestedingen komen tot stand op basis van

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 de risicoanalyse hebben wij bepaald bij welke projecten een risico op een materiële fout in de jaarrekening als gevolg van foutieve inschatting 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.

Vervolgens hebben wij kennisgenomen van de projectcalculaties, de voortgangsrapportages en de status van de besluitvorming omtrent projecten. Wij hebben de juistheid van de verantwoorde projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de inschattingen 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.

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 schriftelijke projectadministratie ook mondeling informatie

Kernpunten

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 schattingsonzekerheid 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. Derhalve is dit punt aangemerkt als kernpunt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Daarnaast hebben wij specifiek aandacht besteed aan de terugneming van de waardevermindering en wat deze betekent voor de inschatting van andere projecten.

Op basis van deze gesprekken en vanuit de 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 2023 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 en 36a van de Woningwet en Titel 9 boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag (geheel van meerdere hoofdstukken) 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 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2018 benoemd als externe accountant van Stichting Trudo door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes 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, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt '8.4.8 Toelichtingen geconsolideerde winst- en verliesrekening' onder subhoofdstuk 'Accountantskosten' van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van

zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, 17 juni 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

J. Berns RA MSc

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Stichting 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.

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, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

9.2 Verklaring van het bestuur

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 1 van de statuten is onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Trudo het jaarverslag over 2023 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 128.

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

Eindhoven, 17 juni 2024

Het bestuur

Ir. J.J.M Goijaerts MM

E.J.P. Jansen MSc QC

9.3 Verklaring van de Raad van Commissarissen

Op basis van het bepaalde in artikel 25, lid 2 van de statuten van Trudo, heeft het bestuur van Trudo ons het jaarverslag over 2023 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 17 juni 2024 hebben wij het jaarverslag vastgesteld.

Eindhoven, 17 juni 2024

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

10 Meldingsplichtige besluiten

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

Slimmer Kopen®

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

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

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 beschikten we sinds 2007 over een schriftelijke toezegging dat we deze projecten niet vooraf behoeven te melden.

In 2023 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 27 februari 2024 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.

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 tot 1 januari 2024 was het overigens tijdelijk niet nodig om vooraf toestemming te vragen voor niet-DAEB activiteiten vanwege het tijdelijk buiten werking stellen van de markttoets. Inmiddels is de markttoets 1 januari 2024 helemaal afgeschaft. Trudo maakt verder bij elke mutatie wel degelijk de afweging om de teruggekochte woning weer in te zetten voor verhuur. In 2023 hebben we concreet 9 teruggekochte woningen ingezet voor verhuur aan de doelgroep van beleid.