

De financiële risico's van Slimmer Kopen®

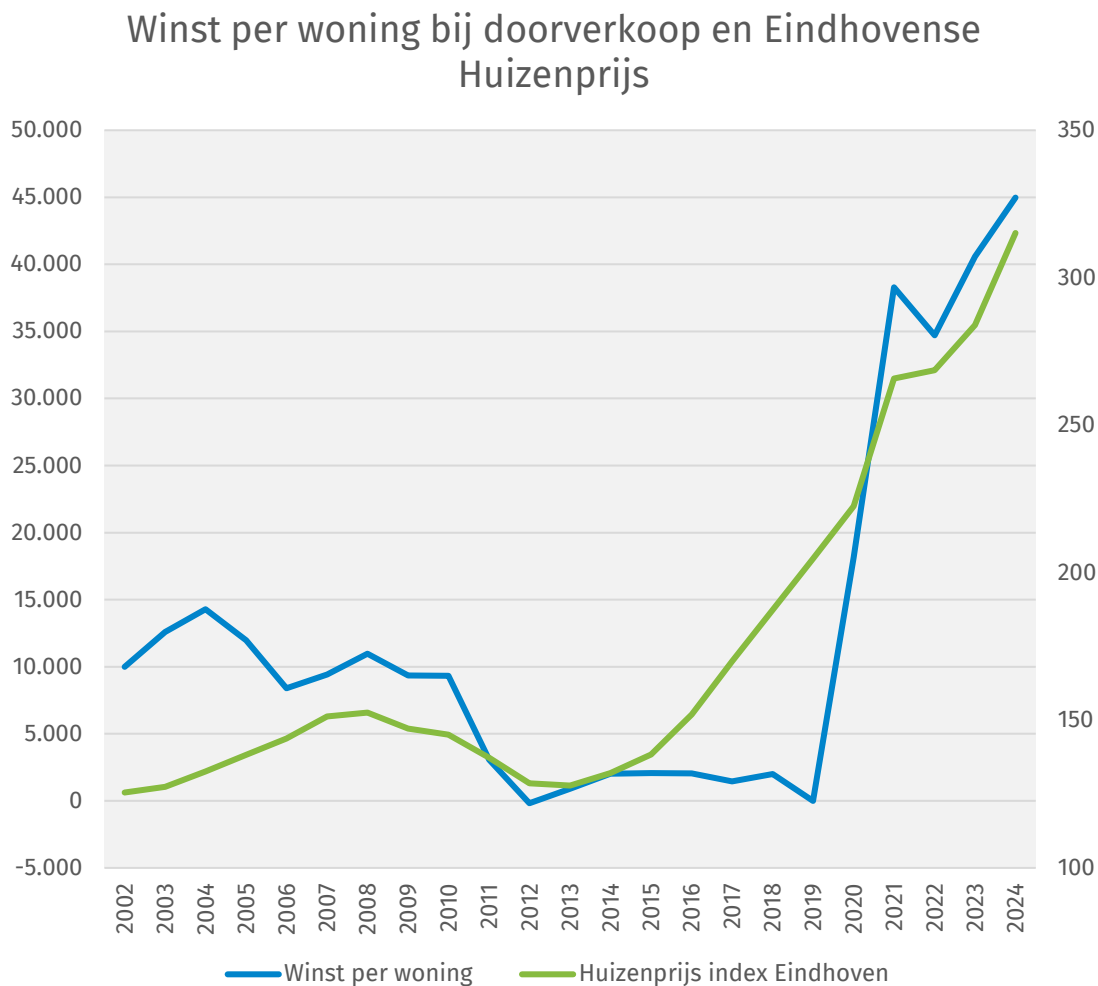
Augustus 2025

Maarten van 't Hek



Trudo heeft de afgelopen 25 jaar geld verdiend met Slimmer Kopen – maar niet elk jaar

Wat heeft Slimmer Kopen de afgelopen 25 jaar Trudo opgeleverd?

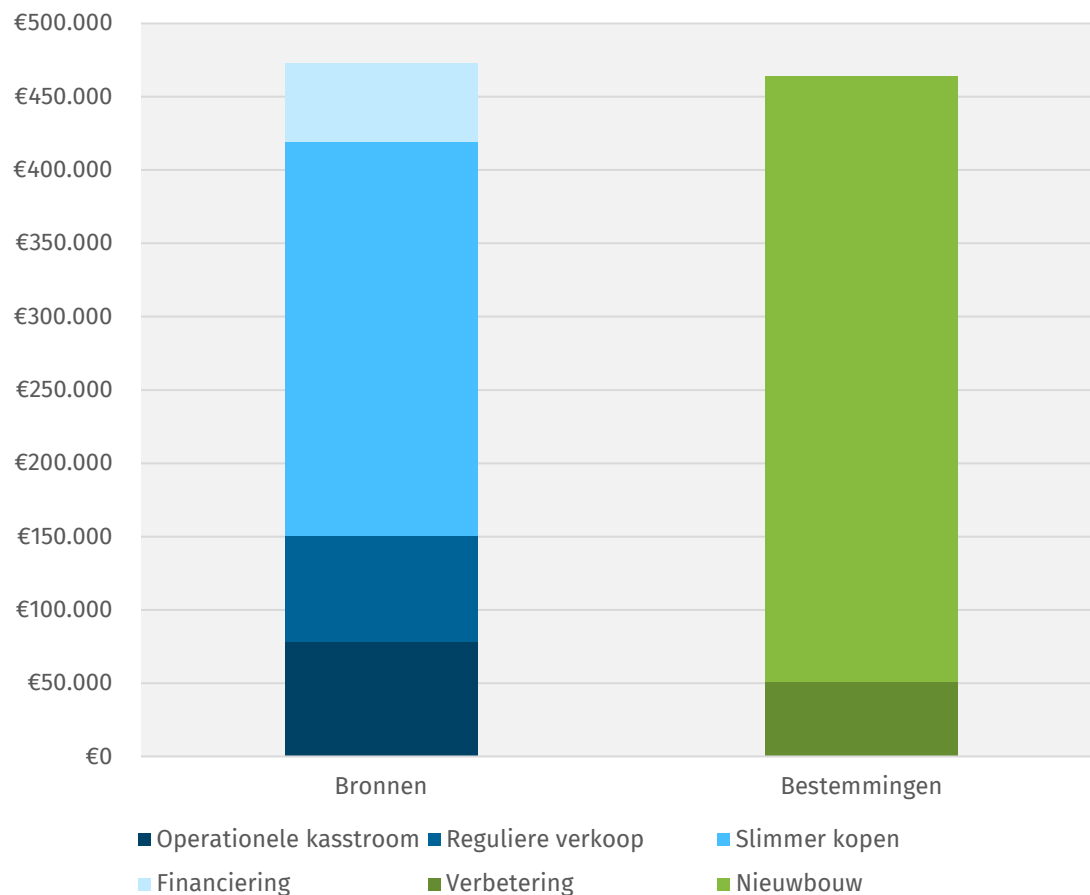


- De winst per woning loopt gelijk op met de Eindhovense huizenprijsindex
- Als de huizenprijzen stijgen, ontstaat er winst.
- De sterke huizenprijsstijging vanaf 2013 veroorzaakt stijging van de winst

Businessmodel van Trudo is helder: Slimmer Kopen financiert nieuwbouw voor 65%

Wat doet Trudo met opbrengsten van Slimmer Kopen?

Hoe financiert Trudo nieuwbouw?
kastromen 2025 - 2031, geconsolideerd



Trudo is één van de nieuwbouwkampioenen van de sector – hoe wordt dat betaald?

Nieuwbouw wordt niet gefinancierd met leningen, maar met verkopen:

Slimmer Kopen	65%
Reguliere verkoop	18%
Financiering	11%
Operationele kasstroom	7%

Door de nieuwe fair value verhouding daalt het rendement, maar het effect wordt pas later zichtbaar

Het effect van de nieuwe fair value verhouding op het rendement

Vroeger

In het verleden was er sprake van waardestijgingen in de Slimmer Kopen portefeuille, waar Trudo dan voor (gemiddeld) 45% in meedeelde, 1,5 x het eigendomsaandeel.

Nu

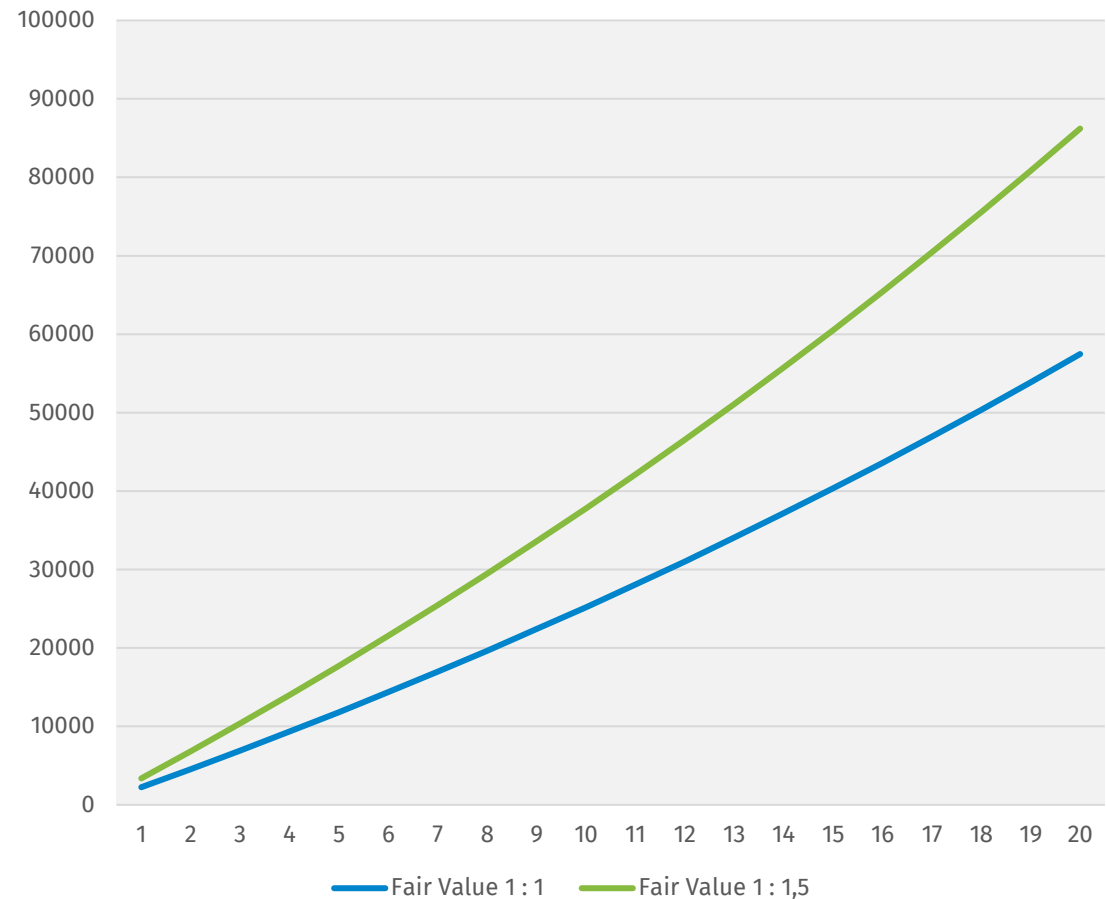
Onlangs is de fair value verhouding van 1 : 1,5 naar 1 : 1 aangepast. Dat betekent dat Trudo evenredig meedeelt in de waardestijging (of -daling).

Wat is het effect?

Dat gaat in de toekomst pijn doen, maar nu nog niet.

- Nu zijn de meeste terug / wederverkopen nog op basis van de oude fair value verhouding.
- In de toekomst zal dit verdwijnen.
- Na 20 jaar waardestijging mist Trudo hierdoor per woning gemiddeld 10% van de waardestijging bij verkoop, dus 0,5% per jaar.

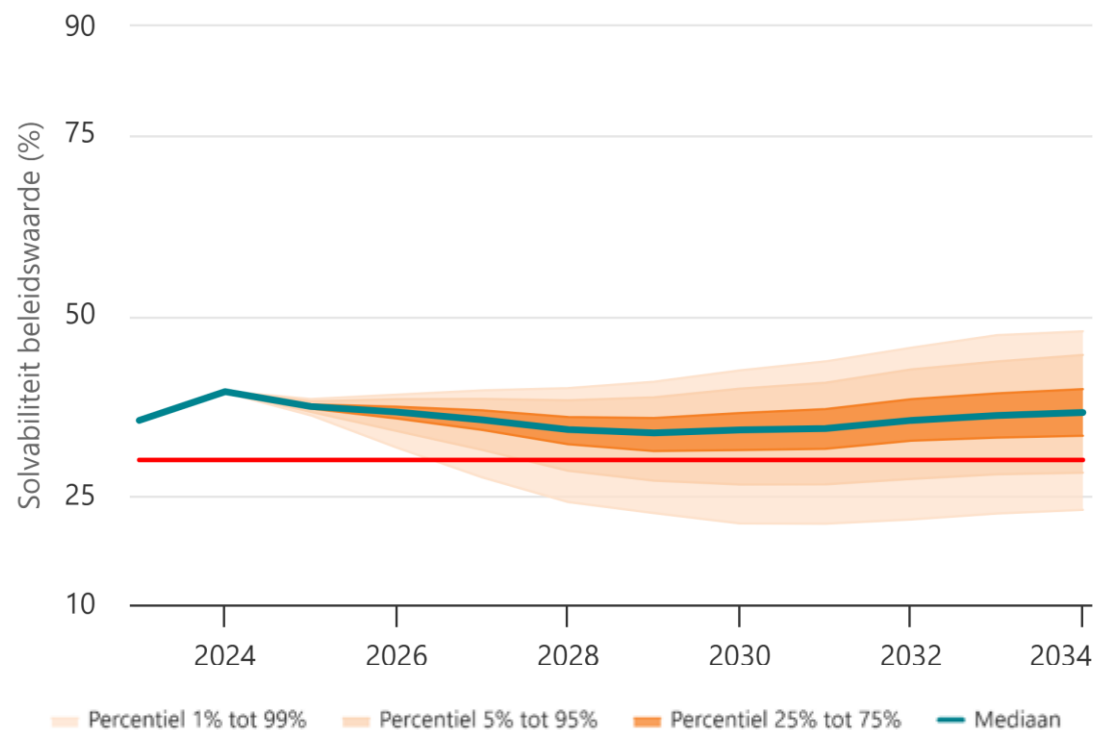
Hoe hangt de winst af van de fair value verhouding?



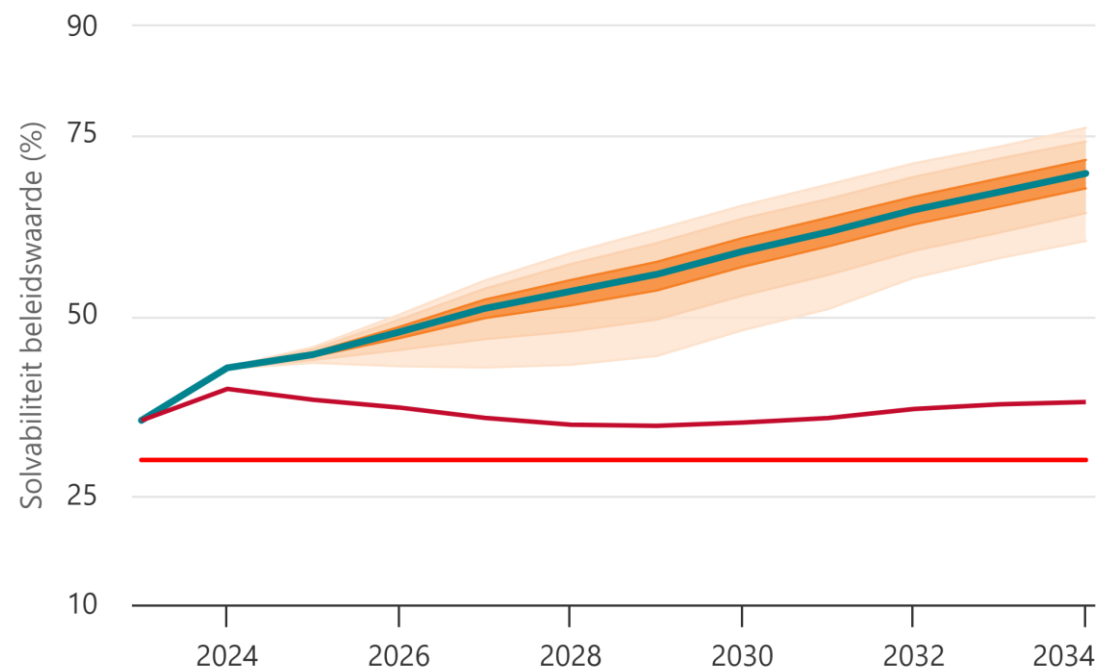
Met Slimmer Kopen kan Trudo snel bijsturen – dit geeft zekerheid over financiering van investeringen.

Slimmer Kopen in een risicocontext

Solvabiliteit DAEB TI bij huidig beleid



Solvabiliteit DAEB TI met bijsturen

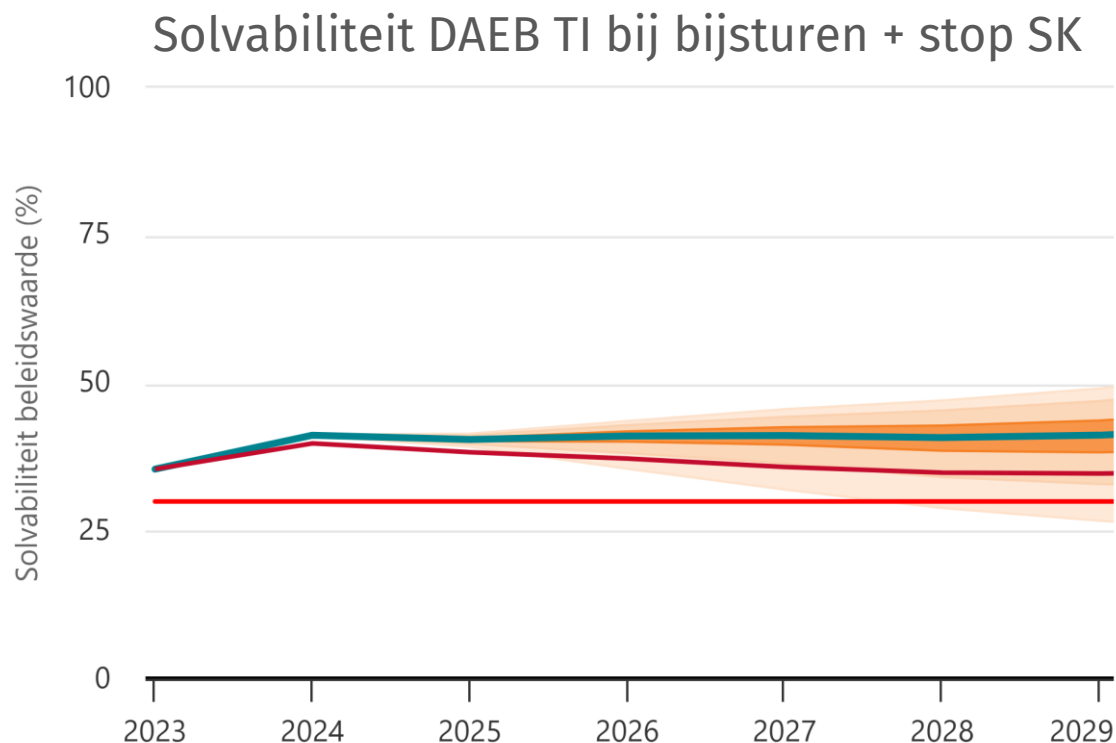


Trudo's investeringsprogramma laat zien dat er een gerede kans is dat economische omstandigheden de solvabiliteit onder de norm van 30% laten komen.

Wanneer Trudo overgaat tot leegverkoop van de Slimmer Kopen portefeuille (in de praktijk wordt het koopaanbod door de Slimmer Koper geweigerd), dan ontvangt Trudo de korting en eventuele winst. Dat zijn forse inkomsten die leiden tot een sterke verbetering van de financiële positie.

SK zorgt voor veel inkomsten. Wanneer Trudo hiermee stopt én de bestaande portefeuille leeg verkoopt, daalt ICR doordat er meer gefinancierd moet worden. Het risico neemt dan toe.

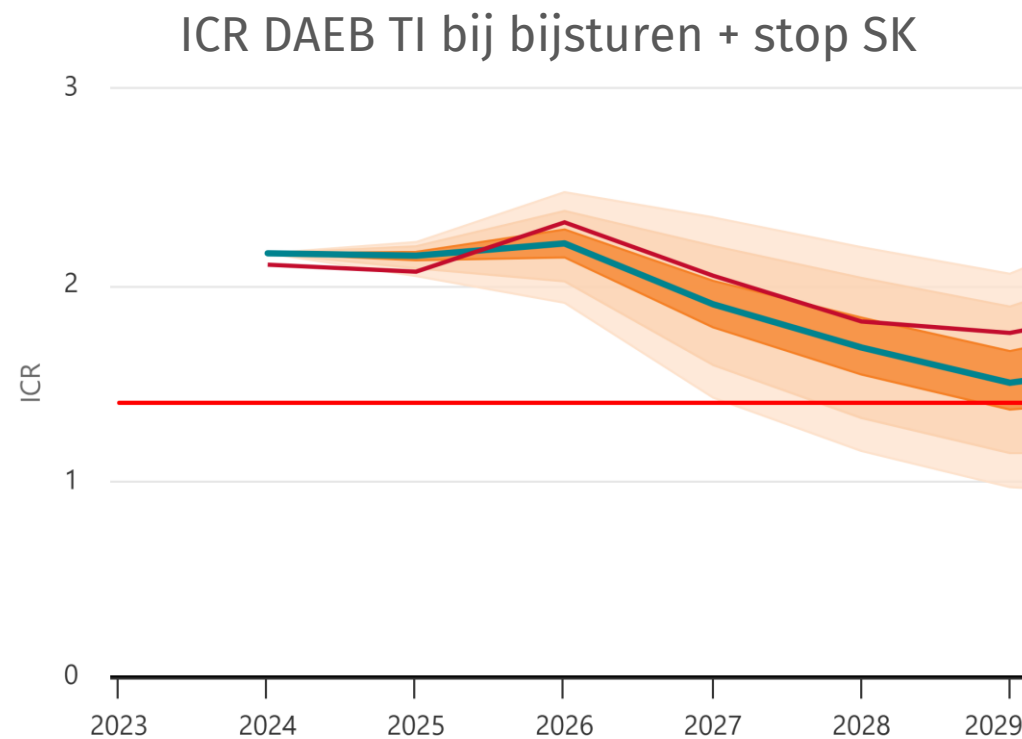
Slimmer Kopen in een risicocontext



Wanneer Trudo stopt met Slimmer Kopen én de huidige portefeuille bij terugkoop verkoopt in de reguliere verkoop, is er eigenlijk sprake van een tegenvaller (financiering van projecten valt weg) en een bijstuurscenario (zie vorige pagina).

Het gevolg is dat de balans langzaam wordt verkort doordat Slimmer Kopen geen probleem meer is, wat goed is voor de solvabiliteit. Aan de andere kant nemen de leningen toe.

Per saldo verbetert de solvabiliteit licht en het risico neemt af.



Trudo wordt zo een 'gewone' corporatie en er ontstaat veel druk op de ICR. De extra leningen leiden tot extra rentelasten en dat leidt ertoe dat de ICR daalt en dat het risico toeneemt.

In dit scenario is er een reële kans (>25%) dat Trudo de huidige investeringsvoornemens zal moeten bijstellen om te blijven voldoen aan de Aw/WSW-eis voor de ICR van 1,4.

Meer vragen?





Disclaimer

Ortec Finance would like to emphasize that Ortec Finance is a software provider of technology and IT solutions for risk and return management for institutions and private investors. Please note that this information has been prepared with care using the best available data. This information may contain information provided by third parties or derived from third party data and/or data that may have been categorized or otherwise reported based upon client direction. For this information of third party providers, the following additional terms and conditions regarding the use of their data apply: <https://www.ortecfinance.com/en/legal/disclaimer>.

Ortec Finance and any of its third party providers assume no responsibility for the accuracy, timeliness, or completeness of any such information. Ortec Finance and any of its third party providers accept no liability for the consequences of investment decisions made in relation on this information. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on <https://www.ortecfinance.com/> and shall be forwarded free of charge upon request.

Any analysis provided herein is derived from your use of Ortec Finance's software and does not constitute advice as to the value of securities or the advisability of investing in, purchasing, or selling securities. All results and analyses in connection with Ortec Finance's software are based on the inputs provided by you, the client. Ortec Finance is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act of 1940, an equivalent act in another country and every successive act or regulation. For the avoidance of doubt, in case terms like "client(s)" and "advisor(s)" are used in communications of Ortec Finance, then these terms are always referred to client(s) of Ortec Finance's contract client and its advisor(s).