



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0527  
Stichting Sint Trudo  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 360  
5600 AJ Eindhoven

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 2 mei 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
2 mei 2022

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage vindt u een algemene beschrijving van onze aanpak en tevens treft u daar een overzicht aan van de documentatie die ik voor dit onderzoek gebruikt heb.

**Ons Kenmerk**  
H581188

### **Conclusie**

Het door mij uitgevoerde onderzoek leidt tot de conclusie dat de risico inschatting voor uw corporatie 'midden' is op het onderdeel 'Financiële Continuïteit' van het beoordelingskader en 'laag' op de andere onderdelen van het beoordelingskader. Dit 'midden'risico wordt, zoals hieronder beschreven, naar mijn inschatting in voldoende mate beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen aanvullende toezichtafspraken met u maak. Wel heb ik een aantal opmerkingen, waar ik hieronder op in ga.

### Governance

In mijn brief van 4 maart 2021 staan de bevindingen verwoord van een bij uw corporatie uitgevoerde governance inspectie. Op 6 april 2022 sprak ik met u en een van uw medewerkers. Tijdens dit gesprek gaf u aan dat u opvolging heeft gegeven aan de aandachtspunten uit de governance inspectie. Zo is het systeem van risicomangement binnen Sint Trudo verder uitgewerkt. Ook heeft uw raad van commissarissen haar werkgeversrol verder ingevuld. Ook is de relatie tussen het bestuur en de raad verdiept en zijn elkaars rollen aangescherpt.

### Financiële continuïteit

Tijdens ons overleg op 6 april 2022 hebben we gesproken over de grote volkshuisvestelijke opgave in Eindhoven en de huidige ontwikkelingen. U heeft aangegeven dat u de focus op het middensegment verhoogt, met het bouwen en aanbieden van woningen in het middenhuur- en middenkoopsegment. Uw ambitie is om vanuit de Holding maximaal te investeren in dit segment, waarbij de grenzen worden bepaald door de reikwijdte van uw financiële polsstok. Uit de meerjarenbegroting 2022 en de update Q1 blijkt dat de financiële ratio's aan de gestelde normen blijven voldoen gedurende de prognoseperiode, met inbegrip van de solvabiliteit in de Holding, waarvoor vorig jaar maatwerk is verleend. Wel loopt de solvabiliteit richting de verlaagde norm van 30%. Hiermee loopt Sint Trudo het risico dat de financiële positie op langere termijn onder druk komt te staan. U heeft verschillende initiatieven genomen om de investeringsruimte in de Holding te vergroten. Zo werkt u het scenario van het aantrekken van een achtergestelde lening uit, loopt er een haalbaarheidsonderzoek voor het Slimmer Kopen Investeringsfonds en volgt u intensief de gesprekken, die worden gevoerd met de Raad voor Jaarverslaglegging over de balanswaardering van het product Slimmer Kopen.

De huidige meerjarenbegroting 2022 is exclusief de afschaffing van de verhuurdersheffing. Deze afschaffing wordt in de begrotingsupdate Q2 mee genomen. De extra investeringsruimte die daarmee gepaard gaat, wordt ingezet in het DAEB segment. U heeft de ambitie om in dit segment circa 800 extra nieuwe woningen te realiseren en u bent in gesprek met de gemeente voor de hiervoor benodigde grondposities.

Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van verdere ontwikkelingen op dit onderwerp en mij de kwartaalgewijze begrotingsupdates te blijven toezenden.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

Uit de door u aangeleverde dPi2021 blijkt dat uw corporatie relatief hoge bedrijfslasten kent. Eerder heeft u een extern adviesbureau gevraagd de bedrijfslasten te analyseren. De verklaring voor de relatief hoge bedrijfslasten is gevonden in het unieke bedrijfsmodel van Sint Trudo. Met name de actieve verkoopstrategie en de grote VoV portefeuille is een oorzaak voor de relatief hoge bedrijfslasten. U geeft aan actief te sturen op de bedrijfslasten en u onderneemt verschillende activiteiten om grip te houden op de bedrijfslasten.

**Datum**  
2 mei 2022

**Ons Kenmerk**  
H581188

#### Overig

U heeft mij informatie verstrekt over uw financiële bijdrage aan Buurtonderneming Woensel West (BOWW). Ook de gemeente geeft hieraan een bijdrage. U en de gemeente geven BOWW jaarlijks opdracht om de uitvoering van de opgave voor het actieggebied Woensel-West aan te sturen en te coördineren. Ik ga ervan uit dat u er zelf voor zorg draagt dat uw bijdrage binnen de regelgeving voor woningcorporaties blijft.

Tenslotte verzoek ik u mij het ABF rapport over Slimmer Kopen toe te sturen, zodra deze is besproken met uw RvC. U verwacht dat dit rapport in de RvC-vergadering van juni op de agenda staat.

#### **Voorgaande beoordelingen**

Voorgaande beoordelingen

Vorig jaar heb ik met u de volgende toezichtsafspraken gemaakt:

- Sint Trudo informeert de Aw direct als er ontwikkelingen zijn op relevante punten ten aanzien van de Holding;
- Sint Trudo stuurt de Aw de kwartaalgewijze begrotingsupdates toe, alsook het onderzoeksverslag van ABF;
- Sint Trudo houdt de Aw op de hoogte over afbouw deelneming BRE.

Alle hierboven genoemde afspraken zijn nagekomen. Ieder kwartaal ontvang ik de begrotingsupdates. Uw deelname BRE is afgebouwd per 1 juli 2021. Over de ontwikkelingen in de Holding blijven we in gesprek.

#### **Tot slot**

Ik vraag u deze toezichtbrief te delen met uw Raad van Commissarissen en uw stakeholders over de inhoud ervan te informeren. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

SENIOR INSPECTEUR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
2 mei 2022

**Ons Kenmerk**  
H581188

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

### Risicogerichte aanpak

De planning en uitvoering van het onderzoek is gebaseerd op een risicobenadering. Daarbij is het streven om jaarlijks voor elke corporatie een onderzoek op basis van het gezamenlijk beoordelingskader uit te voeren.

Als op basis van het onderzoek wordt ingeschat dat het risico laag is, zal de inhoud van de toezichtbrief beknopt zijn; de brief vermeldt dan dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek.

Als sprake is van een verhoogd risico, zal daar in deze brief nader op worden ingegaan. Op deze onderdelen benoemt de brief dan vervolgspraken, actiepunten, aandachtspunten en/of interventies.

### Resultaten vergelijken

De Aw heeft het [opendata-dashboard](#) uitgebreid met nieuwe onderwerpen. De data voor het dashboard komt uit de jaarlijkse prognose- en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die woningcorporaties aanleveren bij de Aw. In het dashboard kan u per onderdeel een vergelijking maken met de woningmarktregio, corporaties onderling, grootteklasse en afgezet tegen het gemiddelde van Nederland. Hierdoor is het mogelijk om verdiepende analyses uit te voeren.

### Gebruikte informatie

In het onderzoek heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- dVi gegevens 2020
- dPi gegevens 2021
- Jaarverslag 2020
- Managementletter 2020
- Accountantsverslag 2020
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW