



> 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 30 oktober 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

30 oktober 2023

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

H662243

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Uw corporatie zoekt met een groot en ambitieus (des)investeringsprogramma actief de grenzen op. Zoals ik bij de governance inspectie in 2021 heb aangegeven, acht ik de risico's die gepaard gaan met het 'scherp aan de wind zeilen' in voldoende mate beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance en interne organisatie

Met het vertrek eind vorig jaar van één van de drie bestuurders is uw corporatie gekomen tot een nieuw bestuursmodel. De taken zijn herverdeeld en de overlegstructuur is aangepast met onder meer een verzaamd MT. Het MT, dat bestaat uit vier managers en de twee bestuurders, doorloopt een gezamenlijk 'management development' traject onder externe begeleiding. Het nieuwe bestuursmodel functioneert in de praktijk goed, naar eigen zeggen. Dit wordt bevestigd door uw Raad van Commissarissen. Tegelijkertijd constateert u samen met uw RvC dat er nog een ontwikkeling te gaan is met elkaar. Hierover bent u op goede wijze met elkaar in gesprek.

Momenteel bent u bezig met het herijken van de strategische visie van uw corporatie. De focus in de hernieuwde visie ligt op het thema innovatie. In het traject om te komen tot de (concept) visie 'Supporting People; Let's Innovate!', zijn via stakeholdersbijeenkomsten het afgelopen jaar uw netwerkpartners regelmatig geraadpleegd en meegenomen, inclusief uw RvC. Finale besluitvorming over de visie vindt eind november plaats. We hebben afgesproken om begin 2024 hier met elkaar verder over te spreken.

De raad heeft na een moeilijk jaar in 2022 de afgelopen periode, onder externe begeleiding, goede gesprekken met elkaar gevoerd. Inmiddels is de RvC met drie nieuwe leden weer op volle sterkte. Het vertrouwen in elkaar is terug bij de raad. Daar waar nodig wordt externe expertise ingehuurd om het team verder te verbinden en te ontwikkelen. Dat geeft de Aw het vertrouwen dat het interne toezicht haar rol goed kan vervullen en een stevige en kritische gesprekspartner kan zijn richting het bestuur van een ambitieuze corporatie.

Financiële continuïteit en Volkshuisvestelijk belang

Uit uw meerjarenbegroting 2023 en de meest recente begrotingsupdate blijkt dat uw corporatie blijft voldoen aan de gestelde normen voor de financiële ratio's. De ICR van de niet-DAEB tak binnen de TI blijft een kwetsbare ratio. Dit wordt veroorzaakt doordat er relatief weinig operationele activiteiten plaatsvinden binnen deze tak. U bekijkt hoe u structureel verbetering kunt brengen in de financiële robuustheid van deze niet-DAEB tak. Daarop kom ik graag in een volgend gesprek terug.

Ook constateer ik dat de solvabiliteitsnorm in de Holding, waarvoor ik u in 2021 maatwerk heb verleend, nauwelijks onder de norm van 40% komt in uw meerjaren prognoses. Het zijn ook niet de vermogensratio's die uw volkshuisvestelijke ambities beperken, maar het is de ICR die momenteel de bepalende factor vormt voor de financiële reikwijdte. Dit wordt veroorzaakt door het inrekenen van een ambitieus (des)investeringsprogramma, wat leidt tot een uitbreiding van de leningenportefeuille en daarmee ook tot een verhoging van de rentegevoeligheid.

De druk op de woningmarkt in Eindhoven blijft onverminderd hoog. Uw (des)investeringsprogramma voorziet in de bouw van ruim 1.000 sociale huurwoningen en circa 235 woningen in het middensegment voor de periode 2023-2027. Met een realisatiegraad van ongeveer 86% heeft Trudo bewezen dat het een ambitieus investeringsprogramma aankan.

Tegelijkertijd bent u voornemens in dezelfde periode ruim 900 woningen uit de sociale voorraad via het product Slimmer Kopen te verkopen en ongeveer 150 woningen uit het middensegment. Binnen de gemaakte prestatieafspraken worden de producten Slimmer Kopen en Middenkoop gezien als een volwaardige manier om in de behoefte van de betreffende doelgroepen te voorzien. Woningen die op deze wijze zijn verkocht, worden meegenomen in de tellingen voor de sociale voorraad in Eindhoven.

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. Uw (des)investeringsvoornemens zijn afgestemd met uw netwerkpartners en de gemeente en ook vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden tussentijds gemonitord. In uw jaarverslag zie ik een mooie verantwoording over de realisatie van de prestatieafspraken. Uw meerjarenbegroting kan nog aan waarde winnen door de relatie met de prestatieafspraken expliciet toe te lichten. Daarmee wordt de governance rondom de prestatieafspraken versterkt.

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/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 oktober 2023

Ons Kenmerk
H662243

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
30 oktober 2023

De Aw verstuurt daarnaast jaarlijks een rechtmatigheidsbrief naar aanleiding van de jaarlijkse rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). U ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

Ons Kenmerk
H662243

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 2022
- dPi gegevens 2022
- Jaarverslag 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- overleg 10 oktober 2023