



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

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

Datum 2 juli 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Geacht bestuur,

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.

Conclusie

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance, organisatie en interne beheersing

Eind vorig jaar heeft u de strategische visie van uw corporatie herijkt. Onder de noemer 'Supporting People; Let's Innovate!' is de focus gelegd op het thema innovatie. Het doel hiervan is om voor de lange termijn te borgen dat het specifieke karakter van uw organisatie – in termen van innovatie- en executiekracht - behouden blijft, om zo volkshuisvestelijk maximaal te kunnen blijven presteren.

Hiertoe is begin dit jaar een zogenoemd 'innovatie cultuur programma' gestart, dat voor de gehele organisatie als een aanjager dient om te komen van innovatieve ideeën tot concretisering ervan. Uit het medewerkers tevredenheidsonderzoek van eind 2022 bleek dat er een hoge mate van betrokkenheid en tevredenheid is bij uw medewerkers. Aandachtspunt is de hoge werkdruk die wordt ervaren. Na de zomer vindt herhaling van dit onderzoek plaats.

In 2023 is uw MT in de huidige samenstelling gestart. Het MT heeft een MD programma doorlopen. Momenteel vinden er nog bijeenkomsten plaats onder externe begeleiding voor verdere ontwikkeling en coaching.

Met het oog op de bestuurstermijnen die begin 2026 aflopen, wordt nu al nagedacht over het toekomstige bestuursmodel. Verschillende scenario's worden verkend. Graag spreek ik met u hier in een later stadium verder over.

Uit de accountantstukken blijkt dat de interne beheersing en het risicomanagement goed op orde zijn. Aandacht wordt gevraagd voor specifieke IT-risico's en cybersecurity. Hiervan heeft u aangegeven hier actief mee bezig te zijn.

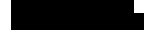
Het bestuur van het Klantenplatform kent een aantal mutaties. Er wordt geworven voor nieuwe bestuursleden. Tevens experimenteert u met andere vormen van klantenparticipatie. De tevredenheid onder uw klanten wordt met enquêtes regelmatig gemeten en uitkomsten laten hoge tevredenheidscijfers zien over de dienstverlening van uw organisatie.

Op grond van mijn deskresearch en ons overleg op 17 juni kom ik tot het beeld

Inspectie Leefomgeving en Transport

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

@ilent.nl

Datum
2 juli 2024

Ons Kenmerk
H705359

dat de organisatie van Trudo stabiel is en 'in control'. De diverse ontwikkelingen dragen bij aan een bestendige organisatie die de focus legt op het volkshuisvestelijke presteren.

Financiële continuïteit en volkshuisvestelijk belang

Uw meerjarenbegroting laat voor de periode 2024-2028 een hard investeringsprogramma zien van ruim 900 woningen in de DAEB tak en ruim 300 woningen in de Trudo Holding Bv. Tegelijkertijd worden in die periode ruim 1.000 woningen verkocht via de producten Slimmer Kopen en Middenkoop. Het bestaand bezit is van goede kwaliteit en heeft gemiddeld een A-label. De resterende woningen met E/F/G labels worden actief aangepakt.

Hiermee geeft u invulling aan uw deel van de woondeal van de MRE regio en de prestatieafspraken met de gemeente Eindhoven. 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 uit de sociale voorraad die via Slimmer Kopen zijn verkocht, worden meegenomen in de tellingen voor de sociale voorraad in Eindhoven. De realisatiegraad van uw organisatie is goed, hoewel door onvoorziene omstandigheden sommige projecten wel vertraagd worden. Uw ambities zijn echter hoger, er zijn nog diverse 'zachte' projecten in portefeuille die nog niet zijn ingerekend in de meerjarenbegroting.

U zoekt actief naar ontwikkelmogelijkheden en mogelijkheden om die gefinancierd te krijgen. Daarbij speelt een aantal zaken een rol. Positief is dat collega-corporaties in de regio zich bereid tonen om de samenwerking te zoeken bij nieuwbouwprojecten. De stapeling van eisen en de lange procedure voor een omgevingsvergunning in de gemeente is echter een knelpunt. Dit is kostenverhogend en het werkt vertragend. Ook loopt u aan tegen beperkingen vanwege netcongestie. U zoekt actief het gesprek op met relevante stakeholders over deze zaken.

Trudo zoekt met haar ambitie om volkshuisvestelijk maximaal te presteren bewust de financiële grenzen op. Uw meerjarenbegroting laat zien dat incidenteel deze grenzen – en dan met name de norm voor de ICR ratio – overschreden worden. Dat geldt zowel voor de DAEB tak als voor de Trudo Holding Bv. Trudo hanteert geen "vluchtstrook" voor de ratio-normen uit het beoordelingskader. Dit vraagt om een goede beheersingsstructuur, zodat tijdig kan worden bijgestuurd waar nodig. U werkt met kwartaalgewijze updates van de meerjarenbegroting en scenario analyses. Daarnaast beschikt u over diverse bijstuurmogelijkheden, die ingezet worden mocht de situatie daarom vragen: aanpassing van het vigerende huurbeleid, aanpassing van het verkoopbeleid en temporisering binnen de investeringsportefeuille.

Concluderend heeft u een hoog realistisch nieuwbouwprogramma en stuurt u actief op het mogelijk maken van uw nog hogere ambitie. In uw begroting maakt u inzichtelijk hoe uw voornemens zich verhouden tot de gemaakte afspraken. U heeft een robuust en duurzaam bedrijfsmodel, bestaande uit een mix van koop en huur. U stuurt strak op de financiële ratio's en kunt bijsturen daar waar nodig.

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
2 juli 2024

Ons Kenmerk
H705359

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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.

Datum
2 juli 2024

Ons Kenmerk
H705359

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 vervolgafspraken, 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:

- dPi gegevens 2023
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Meerjarenbegroting 2024 en verder
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW