



Datum **23 SEP 2020**
Betreft Besluit op Wob-verzoek

In uw e-mail van 28 april 2020 heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) om informatie verzocht over het door de Autoriteit woningcorporaties (hierna: AW) aan Stichting Sint Trudo verleende goedkeuring voor de hybride scheiding van "Daeb"- en "niet-Daeb" activiteiten en de door de Autoriteit woningcorporaties ten aanzien van Sint Sint Trudo opgestelde oordeelsbrieven.

Verloop van de procedure

De ontvangst van uw verzoek is per mail bevestigd op 30 april 2020, met kenmerk 0-5-20-0038.001. Op 25 mei 2020 is per mail aan u medegedeeld dat de beslistermijn met vier weken is verdaagd.

Zienswijze

U bent in de brief van 17 juni 2020 erover geïnformeerd dat derde belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijze te geven en dat daarmee de beslistermijn is opgeschort. In de brief van 1 juli 2020 bent u er over geïnformeerd dat de opschorting van de beslistermijn is beëindigd.

De derde belanghebbenden hebben - kort samengevat - aangevoerd dat de Woningwet een bijzondere openbaarmakingsregeling bevat met een uitputtende karakter, zodat de Wob niet van toepassing is op de openbaarmaking van de oordeelsbrieven. Verder hebben de derde belanghebbenden aangevoerd dat delen van de verzochte informatie vertrouwelijke bedrijfsgegevens bevatten en dat openbaarmaking van de verzochte documenten dan wel de betreffende gegevens op grond van artikel 10, eerste lid aanhef en onder c en artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g van de Wob moet worden geweigerd.

De zienswijze van de derde belanghebbende heb ik mijn belangenafweging meegenomen. Ik verwijs u hiervoor naar het onderdeel 'Overwegingen' in dit besluit.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn zes documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd.

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

In het besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit de inventarislijst, hieruit kunt u per document aflezen wat er is besloten.

Besluit

Ik heb besloten uw verzoek gedeeltelijk te honoreren. De documenten met nummers 1, 2, 3 en 5 maak ik openbaar met uitzondering van de persoonsgegevens. Het document met nummer 5a maak ik volledig openbaar. Het document met nummer 5b maak ik niet openbaar. In de volgende alinea motiveer ik dit besluit.

Reeds openbare documenten

Document 4 is reeds openbaar. De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. Niettemin treft u in de bijlage een kopie van dit document aan.

Overwegingen

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

Openbaarheid t.a.v. een ieder

Ingevolge artikel 3, eerste lid van de Wob kan een ieder een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

Ik ben van oordeel dat alle documenten informatie bevatten over een bestuurlijke aangelegenheid van mijn ministerie. De AW valt onder mijn politieke verantwoordelijkheid en de documenten berusten bij mijn ministerie. De gegevens in deze documenten vallen onder de werking van de Wob. Openbaarmaking daarvan kan uitsluitend met toepassing van artikel 10 en 11 van de Wob worden geweigerd. Het feit dat de AW de oordeelsbrieven (de documenten met nummer 1,2 en 3) niet openbaar heeft gemaakt, ondanks dat de AW daartoe de bevoegdheid heeft op grond artikel 61b, vierde lid van de Woningwet, maakt dat niet anders.

Volgens het derde lid van artikel 3 van de Wob, hoeft de verzoeker bij zijn verzoek geen belang te stellen. De eventuele omstandigheid dat voor de belanghebbenden onduidelijk is welk belang u bij openbaarmaking van deze informatie heeft en voor welk doel u de informatie gaat gebruiken, vormt daarom op zichzelf geen belemmering voor de openbaarmaking van de documenten.

Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Wob.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of de belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vindt de onderstaande belangenafweging dan ook plaats.

Bedrijfs- en fabricagegegevens

Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover dit bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn medegedeeld. Onder bedrijfs- en fabricagegegevens wordt op grond van bestendige jurisprudentie verstaan: al die gegevens waaruit wetenswaardigheden kunnen worden afgelezen of afgeleid met betrekking tot de technische bedrijfsvoering of het productieproces dan wel met betrekking tot de afzet van producten of de kring van afnemers of leveranciers. Cijfers of gegevens die de financiële bedrijfsvoering en andere financiële stromen betreffen, worden eveneens als bedrijfs- en fabricagegegevens aangemerkt. Van een 'vertrouwelijk mededelen' is niet alleen sprake wanneer de betreffende informatie is gegeven met de uitdrukkelijke vermelding dat die informatie vertrouwelijk wordt verstrekt, maar ook wanneer de informatieverstrekker erop mag vertrouwen dat geheimhouding is gewaarborgd vanwege het kader waarin die informatie is gegeven.

Met de onderhavige, absolute, weigeringsgrond, waarvan een restrictieve toepassing voorop is gesteld, is beoogd bescherming te bieden tegen concurrentie voor bedrijven die tegenover de overheid open kaart hebben moeten spelen omtrent hun bedrijfsvoering en hun bedrijfsprocessen.

Ik constateer dat de documenten met nummers 5 en 5b, delen bevatten waarin bedrijfsgegevens van derde belanghebbenden staan. Het betreft onder anderen specifieke gegevens over leningen, rentepercentages, aantal overgehevelde woningen en marktwaarden. Deze gegevens zijn door derde belanghebbende ingediend bij de AW met het oog op een voorgestelde scheiding van "Daeb"- en "niet-Daeb" activiteiten. De informatie ziet op een voorgestelde situatie in het jaar 2017. Tegelijkertijd constateer ik dat definitieve cijfers of gegevens die de financiële bedrijfsvoering en andere financiële stromen betreffen en betrekking hebben op het jaar 2017, te raadplegen zijn in het bestuursverslag 2017 van Stichting Sint Trudo¹. Deze informatie is voor een ieder te raadplegen via het internet en daarmee reeds openbaar. Verder zijn jaarrekeningen met informatie over financiële ontwikkeling, kredietwaardigheid en financiële positie, via de Kamer van Koophandel voor een ieder te verkrijgen. Gelet hierop is er geen plaats voor toepassing van de weigeringsgrond van artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wob. Dat geldt ook voor de informatie met betrekking tot de keuze van het soort scheiding tussen DEAB en niet-DAEB- activiteiten. Deze informatie is immers ook terug te vinden in de oordeelsbrief van 17 april 2018.

¹ <https://www.trudo.nl/files/24770>

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

Het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder g, van de Wob bepaalt dat het verstrekken van informatie achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Ik zie geen aanleiding om te oordelen dat derde belanghebbenden onevenredig worden benadeeld bij openbaarmaking van de bedrijfsgegevens. Daarbij weeg ik mee dat het gaat om informatie uit het jaar 2017. De markt waarin belanghebbenden opereren, te weten de woningmarkt, is een gespecialiseerde en specifieke markt en aan verandering onderhevig. Gelet op het tijdsverloop is het niet aannemelijk dat de concurrenten door openbaarmaking in een bevoordeelde positie komen en een gunstiger marktpositie weten te verwerven. Nu de derde belanghebbenden bovendien onvoldoende inzichtelijk hebben gemaakt dat zij onevenredig benadeeld worden door openbaarmaking van de betreffende delen van documenten 5 en 5a, zal ik de openbaarmaking van die delen, niet weigeren.

De derde belanghebbenden hebben aangevoerd dat de informatie in document met nummer 5 met betrekking tot de levensvatbaarheid (onderdeel F) en de het verstrekken van vermogen (onderdeel H) niet openbaar gemaakt mag worden omdat het de derde belanghebbenden onevenredig kan benadelen. In onderdeel F en H wordt verwezen naar gestelde normen en wetgeving. De AW heeft deze normen en wetgeving afgezet tegen de ontvangen informatie en vervolgens een oordeel gegeven en opmerkingen geplaatst. De derde belanghebbenden hebben onvoldoende concreet aangegeven en inzichtelijk gemaakt dat zij onevenredig benadeeld worden door openbaarmaking van deze onderdelen. Daarom maak ik deze informatie openbaar.

Ik weiger wel de openbaarmaking van het document met nummer 5b. Een derde belanghebbende heeft terecht opgemerkt dat openbaarmaking van conceptstatuten mogelijk een onjuist beeld kan creëren bij andere partijen. Onduidelijkheid over de status van de statuten zou kunnen leiden tot onevenredige benadeling. Omdat het gaat om een concept en de definitieve statuten opvraagbaar zijn bij de Kamer van Koophandel, weegt het algemeen belang dat met openbaarmaking van dit document is gediend niet op tegen het belang om evenredige benadeling van de derde belanghebbende te voorkomen.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

De documenten met nummers 1, 2, 3 en 5 bevatten persoonsgegevens van ambtenaren. Hoewel ambtenaren en andere bij de besluitvorming betrokken personen in hun beroepshalve functioneren als zodanig niet ten volle een beroep kunnen doen op de persoonlijke levenssfeer, geldt dit volgens vaste rechtspraak wel voor gegevens als namen, telefoonnummers (werk en privé), e-mailadressen en handtekeningen en parafen van ambtenaren of personen van andere organisaties.

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

Naar mijn oordeel weegt de persoonlijke levenssfeer van de betrokken personen zwaarder dan het algemene, publieke belang van openbaarheid van deze informatie. Dit is anders voor wat betreft de naam van de ambtenaar in het besluit die zij krachtens mandaat heeft ondertekend, omdat volgens jurisprudentie deze ambtenaar in beginsel heeft te aanvaarden dat met deze bevoegdheid haar naam naar buiten komt. Ten overvloede merk ik op dat deze handelwijze in lijn is met de huidige jurisprudentie. Ik verwijs hiervoor naar de uitspraken van de Afdeling van 18 juli 2007 (UN: 3A9807), van 19 december 2012 (UN: BY6746) en van 12 juni 2013 (zaaknr. 201112236/1/A3).

Wijze van openbaarmaking

Uitgestelde openbaarmaking

Wanneer belanghebbenden bezwaar hebben tegen de openbaarmaking van de informatie vindt de feitelijke openbaarmaking van de documenten niet eerder plaats, dan twee weken na dagtekening van deze beschikking, conform artikel 6, vijfde lid, van de Wob. Op deze wijze wordt aan deze belanghebbenden de mogelijkheid geboden om te proberen de openbaarmaking tegen te houden. Dit kan door het indienen van een bezwaarschrift bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en door daarnaast bij de rechtbank te verzoeken om, bij wijze van voorlopige voorziening, het onderhavige besluit tot openbaarmaking te schorsen.

Indien binnen twee weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift is ingediend en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt de uitspraak van de voorzieningenrechter afgewacht, voordat tot daadwerkelijke openbaarmaking wordt overgegaan.

Plaatsing op internet

De documenten die met een geanonimiseerde versie van dit besluit voor een ieder openbaar worden, zullen op www.rijksoverheid.nl worden geplaatst.

Afschrift aan belanghebbenden

Een geanonimiseerd afschrift van dit besluit zend ik aan de belanghebbenden.

Hoogachtend,

DE MINISTER VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,

drs. M.R. Schurink
DE SECRETARIS-GENERAAL

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

Bezwaarclausule

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen schriftelijk bezwaar maken bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. de Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum, alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar rust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het is gericht.

Informatie voor het treffen van een voorlopige voorziening (vovo)

Conform het bepaalde in artikel 6, vijfde lid, van de Wob, worden de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na dagtekening van deze beschikking, aan te geven of men bedenkingen heeft tegen openbaarmaking van de gevraagde informatie. Dit kan door het indienen van een bezwaarschrift bij de ILT (zie boven) en door daarnaast bij de rechtbank te verzoeken om, bij wijze van voorlopige voorziening, dit besluit tot openbaarmaking te schorsen. Indien binnen twee weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift is ingediend en een voorlopige voorziening is aangevraagd, wordt de uitspraak van de voorzieningenrechter afgewacht, voordat tot daadwerkelijke openbaarmaking wordt overgegaan.

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Artikel 3

1. Een ieder kan een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.
2. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de bestuurlijke aangelegenheid of het daarop betrekking hebbend document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan de verzoeker zo spoedig mogelijk om zijn verzoek te preciseren en is het hem daarbij behulpzaam.
5. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.

Datum

Kenmerk
2020-0000554282

4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
 - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 11

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Inventarisatielijst 20 - 0038

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1	24.11.2016 oordeelsbrief 2016	deels openbaar	artikel 10, lid 2 onder e	ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur
2	17.04.2018 Integrale oordeelsbrief 2017/2018	deels openbaar	artikel 10, lid 2 onder e	ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur
3	27.11.2018 integrale oordeelsbrief 2018	deels openbaar	artikel 10, lid 2 onder e	ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur
4	14.02.2019 beoordelingsbrief	reeds openbaar		ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur
5	14.11.2017 besluit definitief scheidingsvoorstel DAEB / niet-DAEB	deels openbaar	artikel 10, lid 2 onder e	ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur
5a	bijlage 1 overheveling	openbaar		ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur
5b	28.08.2017 bijlage 2 concept akte van statutenwijziging Trudo Holding B.V.	niet openbaar	artikel 10, lid 2, onder g	ILT	Stichting Sint Trudo t.a.v. het bestuur



> 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

Contactpersoon

artikel 10 lid
artikel 10 @ilent.nl

Ons kenmerk

IB2016-AW-34557-L0527

Datum 24 november 2016
Betreft oordeelsbrief 2016

Geacht bestuur,

Op grond van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal uw corporatie. De Aw maakt hierbij gebruik van uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van uw corporatie.

In deze oordeelsbrief treft u de resultaten van het onderzoek en de deelactiviteiten van uw corporatie aan.

Monitoring interventies 2015

In 2015 is Sint Trudo een aantal interventies opgelegd. Hierover is in de afgelopen periode overleg met u gevoerd. De interventies betreffen:

1. De Aw continueert de monitoring 2014 voor wat betreft de openstaande zaken. Hierbij richt de Aw zich, voor wat betreft uw nieuwe investeringsprogramma, vooral op de financiële haalbaarheid en de verdeling DAEB/niet-DAEB. Dit mede in het kader van de nieuwe woningwet.
 2. Trudo verstrekt na bestuurlijke vaststelling de kwartaalrapportages aan de Aw.
 3. Trudo verstrekt direct na ontvangst de uitslagbrief van WSW aan de Aw.
 4. Trudo levert in het eerste kwartaal 2016 de analyse van de kosten en opbrengsten met betrekking tot het gedeelte van de bedrijfslasten wat niet in de bedrijfswaarde is verantwoord. Tegelijk daarmee wil de Aw geïnformeerd worden over de uitkomsten van de nieuwe versleuteling. De Aw richt zich bij de beoordeling hiervan vooral op de toezichtsterreinen behoud maatschappelijk vermogen en kwaliteit financiële verantwoording.
-
1. In het voorjaar is van u de nota Vastgoed ontvangen. Op 12 mei 2016 is deze nota met een aantal medewerkers besproken. In deze nota is voor een periode van 10 jaar een omvangrijk investerings- en verkoopprogramma opgenomen. Met het investeringsprogramma is een bedrag van circa € 400



➤ Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

- miljoen gemoeid. In het gesprek is aangegeven dat het investeringsprogramma wordt uitgebreid en de doorlooptijd wordt verlengd. Het programma bevat ook niet Daeb projecten die deels onder het overgangsrecht vallen en gedeeltelijk ter goedkeuring aan de Aw dienen te worden voorgelegd. Aw constateert dat u ons adequaat heeft geïnformeerd.
2. De Aw heeft kennis genomen van de kwartaalrapportages.
 3. De Aw heeft de brief in goede orde ontvangen.
 4. In het tweede kwartaal is de analyse ontvangen. Uit de analyse blijkt dat een deel van de bedrijfslasten niet werd doorberekend in de bedrijfswaarde. Met de Aw is afgesproken dat u dit jaar opnieuw naar die verwerkingswijze zou kijken. Dat is gebeurd en op basis daarvan heeft u nieuwe keuzes gemaakt over het doorrekenen van bedrijfslasten in de bedrijfswaarde.

Hiermee beëindig ik de interventies 2015.

Governance

Onder governance verstaat de Aw de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang.

Strategiebijstelling

Sint Trudo heeft in de afgelopen periode haar strategie herijkt. Eerder was de focus gericht op de aflossing leningenportefeuille. Nu is deze, mede gelet op de lage rentestand, meer komen te liggen op betaalbare huisvesting en bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed. U bent voor de (on)geborgde financiering met diverse partijen in gesprek. Het investeringsprogramma is tevens afhankelijk van de verkoop van circa 950 bestaande huurwoningen. Mochten er tegenvallers ontstaan dan is uw investeringsprogramma één van de knoppen waaraan u kunt draaien, heeft u aangegeven.

Governance inspectie

Met Sint Trudo is afgesproken dat de Aw een governance inspectie plant in het 2^e kwartaal 2017. De Aw richt zich in dit onderzoek specifiek op de projectenportefeuille. Naast de additionele informatie worden, in ieder geval, interviews met bestuur en de raad van commissarissen en medewerkers gehouden. Aw stuurt u begin 2017 een aankondigingsbrief.

Visitatie

De Aw heeft kennisgenomen van het visitatierapport. De scores die de Sint Trudo heeft gekregen laat zien dat de prestaties op de diverse terreinen en de governance voldoende zijn.

Bescherming van het maatschappelijk vermogen

Het onderzoek richt zich op drie toezichtvelden (*omvalrisico, realisatiebeleid en efficiency en doelmatigheid*) die van invloed kunnen zijn op het beschermen van het maatschappelijk vermogen van een corporatie.

Omvvalrisico

Uit uw gegevens blijkt dat de relevante ratio's allemaal voldoen aan de gestelde normen, zowel de realisatie 2015 alsmede de prognose 2016 - 2020. Hoewel de ICR in de prognoseperiode sterk daalt, komt deze in 2020 net boven de norm uitkomt.

Risico's realisatiebeleid

Uit uw prognose blijkt dat Sint Trudo een omvangrijk investeringsniveau heeft. Met deze productie zijn risico's gemoeid. De onzekerheden vragen om zorgvuldige risicobeheersing, afwegingen en de bestuurlijke besluitvorming.

Efficiency en doelmatigheid

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 november 2016

Ons kenmerk
IB2016-AW-34557-L0527



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 november 2016

Ons kenmerk
1B2016-AW-34557-L0527

Uit uw realisatie en prognose cijfers blijkt dat de netto-bedrijfslasten bij Sint Trudo ten opzichte van het sectorgemiddelde hoger uitvallen. U heeft als doelstelling geformuleerd om een netwerkcorporatie (low cost/fte) te worden. Deze doelstelling wordt niet zichtbaar uit de door u ingediende gegevens. U geeft aan dat de weergave van de netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid door Aw een vertekend beeld geeft, omdat bij de berekening van de bedrijfslasten door de Aw uitsluitend wordt uitgegaan van de verhuurde eenheden, terwijl bij die berekening naar uw stellige overtuiging ook de Slimmer Kopen woningen meegenomen moeten worden. De dVi en dPi bieden mogelijkheden om de opbrengsten en kosten inzake (door)verkoop van Slimmer Kopen op een correcte wijze toe te rekenen. Hiermee voorkomt u dat netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid niet het juiste beeld geven. Ik verzoek u dan ook om de komende gegevensindiening dPi en dVi rekening te houden met deze mogelijkheden.

Rechtmatigheid

Ten aanzien van de naleving van wet- en regelgeving heb ik op basis van de beoordeelde stukken de volgende opmerkingen:

Passend toewijzen en staatsteun

Uit uw opgave over de toewijzingen van woongelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 over verslagjaar 2015 (dVi) blijkt dat zij voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrens van € 34.911,-/€ 38.950,-. Daarmee voldoet u aan de regelgeving. Weliswaar is er op dit verantwoordingspunt sprake van een oordeelonthouding van de accountant, maar dit wordt in doorslaggevende mate veroorzaakt door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). U dient met ingang van 1-1-2015 in nieuwe contracten te borgen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording over deze zogenaamde intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Voordien gold op dit punt een inspanningsverplichting. Dat betekent dat er met name strak zal worden toegezien op de contracten met intermediaire verhuurders die u heeft afgesloten/zal afsluiten na 1-1-2015. Als betreffende contracten niet voldoen aan de eisen, dan ligt handhaving in de rede.

Sloopreglement

In artikel 55b, lid 1, sub a, van de Woningwet is bepaald dat elke toegelaten instelling uiterlijk 31-12-2016 een reglement inzake sloop opstelt. In uw verantwoordingsstukken (dVi 2015) heeft u aangegeven dat uw instelling niet beschikt over een dergelijk reglement. Ik ga er van uit dat u er voor zorgdraagt dat het sloopreglement op korte termijn vigerend wordt.

Voortgang verkoop niet toegestaan bezit

Op 14 juli 2016 heeft Sint Trudo mij geïnformeerd over de voortgang van de verkoop van het commercieel vastgoed in de Lichttoren. U heeft inmiddels de fitness, het hotel en een aantal parkeerplaatsen verkocht waarmee de verhouding tussen woonfunctie en bedrijfsruimte aanzienlijk is verbeterd. Deze verhouding voldoet nog niet geheel aan de criteria die Aw hanteert.

Ten aanzien van het overige commerciële vastgoed heeft u inmiddels de nodige stappen gezet en bent u in gesprek met potentiële kopers. Ik verzoek u om mij halfjaarlijks te blijven informeren over de voortgang van de afbouw van het niet toegestane vastgoed.

Slimmer Kopen

Daarnaast is vastgesteld dat u na 1-7-2015 nieuwe niet-daebactiviteiten heeft ondernomen zonder dat er aan de wettelijke eisen is voldaan. Het betrof het terugkopen van woningen in het kader van Slimmer Kopen. Hierbij valt op te merken dat dit bij meerdere corporaties heeft plaatsgevonden. Ook op het niveau van beleid en toezicht heeft men zich pas in tweede instantie gerealiseerd dat



Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

formeel gezien na de implementatie van de nieuwe woningwet per 1-7-2015 dergelijke aankopen kwalificeren als een niet-daebactiviteit en daarmee onderhevig zijn aan bepalingen als voorafgaande instemming van de minister (inclusief markttoets). Van belang is dat deze vorm van terugkoop niet voortvloeit uit een koopplicht. Als betreffende woningen na aankoop ingezet gaan worden als sociale huurwoningen, dan hoeft er voorafgaand aan de aankoop geen toestemming te worden gegeven door de minister (inclusief markttoets). Echter, als betreffende woningen weer de verkoop in gaan na aankoop, dan is dat wel het geval. Ik ga er vanuit dat u in het vervolg rekening houdt met dit gegeven. Daarnaast geef ik u –gezien de nieuwe wet- en regelgeving- in overweging om u te herbezinnen op de constructie(s) die u gebruikt in het kader van verkoop van woongelegenheden aan eigenaar-bewoners.

Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
24 november 2016

Ons kenmerk
IB2016-AW-34557-L0527

Interventies 2016

De hiervoor beschreven integrale beoordeling 2016 geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel maak ik de volgende toezichtsafspraken met u:

- Sint Trudo stuurt in 2017 de periodieke rapportage voor de RvC ter informatie aan de Aw;
- Sint Trudo informeert de Aw halfjaarlijks per brief inzake voortgang afbouw van het niet toegestane commerciële vastgoed.
- Sint Trudo maakt de kostenstructuur inzake Slimmer Kopen transparant. Uiterlijk 1 april 2017 stuurt Sint Trudo de Aw op basis van de jaarrekening 2016 een overzicht van kosten en opbrengsten voor de activiteiten van Slimmer Kopen.
- In het 2^{de} kwartaal 2017 voert de Aw een governance inspectie uit bij Sint Trudo, zoals hierboven benoemd.

Een afschrift van deze brief stuur ik ter informatie aan uw raad van commissarissen/raad van toezicht. De Aw maakt individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders hierover te informeren.

De wijze waarop de Aw het toezicht uitoefent kunt u vinden op de website.

(www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties).

DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST,
namens deze,

DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

artikel 10 lid 2 onder e

Toelichting bijlage individueel oordeel

In deze bijlage is een aantal signaleringspunten uit de beoordelingsmethodiek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gepresenteerd die samen een beeld geven van het door de Aw opgestelde profiel van uw corporatie.

Van de zes toezichtvelden die in "Contouren van het toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties" zijn beschreven, zijn er vijf in deze bijlage opgenomen:

- omvalrisico;
- risico's realisatiebeleid;
- governance;
- rechtmatigheid;
- efficiëntie en doelmatigheid.

Het toezichtveld integriteit is niet opgenomen, omdat deze zich niet leent voor opname in deze bijlage. Deze bijlage is opgebouwd naar de vijf resterende toezichtvelden. Aanvullend wordt de enkelvoudige balans 2015 gepresenteerd vanuit twee perspectieven:

- de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde.

Voor de toelichting op de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde worden de kwantitatieve effecten van de uniformering van de bedrijfswaarde gepresenteerd. De marktwaarde in het verslagjaar is ontleend aan de opgave die de corporatie heeft gedaan (in de balans of extra comptabel vanwege de uitvraag naar aanleiding van de uitkomsten van de waardering conform het handboek marktwaardering).

Toezichtveld omvalrisico

Onder dit toezichtveld worden kengetallen gepresenteerd die een belangrijke indicator zijn voor de solvabiliteit, liquiditeit en financiering van de corporatie. De kengetallen voor de solvabiliteit geven een indicatie van de omvang van het buffervermogen. De kasstroomkengetallen (ICR en DSCR) zijn maatgevend voor het kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen. De loan to value (LTV en dekkingsratio) is een weergave van de verhouding van de totale schuldpositie in relatie tot de waarde van het vastgoed. De cijfers over 2015 en de prognoseperiode geven een beeld van de betreffende corporatie en de sector in het totaal. De signaleringsnorm is als ijkpunt ook weergegeven.

Toezichtveld risico's realisatiebeleid

De cijfers geven indicaties met betrekking tot de kwaliteit van de portefeuille: energielabel, conditie en levensduur. Ook de inzet in de bestaande voorraad door middel van onderhoud en verbetering komt in beeld. De aflossingscapaciteit van de zich ontwikkelde portefeuille geeft een beeld of er voldoende match is tussen de kwaliteit van de portefeuille en de benodigde aflossingscapaciteit. De huurprijzen in DAEB en niet-DAEB en de huur-WOZ-verhouding geven een indicatie van de risico's bij het realiseren van deze huren.

De prognose-realisatiecijfers ICR en operationele en (des)investeringskasstromen geven een beeld van de stuurkracht bij de corporatie; liggen realisaties redelijk in lijn met de begroting.

Toezichtveld bescherming maatschappelijk gebonden vermogen (efficiëntie en doelmatigheid)

Een signalering op dit toezichtveld is een indicatie voor mogelijke inefficiënte of niet doelmatige inzet van maatschappelijk gebonden vermogen. De netto bedrijfslasten geven een indicatie van de efficiëntie van de exploitatie. Een duidelijk bovenwaartse afwijking van de bedrijfslasten op basis van realisatie en prognose van het sectorgemiddelde is een indicatie van een mogelijk onnodige aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen. Aansluitend wordt het direct rendement van de niet-DAEB portefeuille getoond. Een duidelijk neerwaartse afwijking van het direct rendement (in vergelijking tot bijvoorbeeld de weergegeven sectorcijfers) is een indicatie voor niet doelmatige inzet van maatschappelijke gebonden vermogen voor niet-DAEB activiteiten.

- De cijfers over de nieuwbouwproductie en verkopen geven ten eerste de relatieve omvang van de (DAEB) activiteiten van de corporatie ten opzichte van het sectorgemiddelde weer.
- Daarnaast worden de gemiddelde stichtingskosten en verkoopprijs per eenheid van de corporatie ten opzichte van het sectorgemiddelde getoond.
- Ten slotte worden mogelijke verliezen in de realisatie uit de jaarrekening getoond.

Een duidelijk negatiever resultaat als percentage van het balanstotaal ten opzichte van het sectorgemiddelde is een signalering voor mogelijke aantasting van het maatschappelijk gebonden vermogen.

Toezichtveld governance

Uit dit toezichtveld zijn enkele relatief gemakkelijk te kwantificeren elementen opgenomen. Deze indicaties geven zeker geen compleet beeld van de governance weer. De scores voor respectievelijk bestuur en intern toezicht zijn uit de uitkomsten van de meest recente visitatie overgenomen. Daarnaast wordt het moment dat een bestuurder is aangesteld (in geval van een éénhoofdig bestuur) weergegeven. De realisatie-index zegt iets over de voorspelbaarheid op twee belangrijke activiteiten in het kader van de portefeuillesturing

- de nieuwbouw (huur en koop);
- de verkoop van huurwoningen.

In het maatschappelijk verkeer met de lokale stakeholders is dit van groot belang (realisatie van prestatieafspraken).

Toezichtveld rechtmatigheid

De score op basis van de antwoorden van de bestuurder van de toegelaten instelling op de 31 rechtmatigheidvragen in de verantwoordingsinformatie is hier opgenomen. In de toezichtbrief is eventueel opgenomen of deze antwoorden aanleiding zijn geweest tot een actie.

Het aantal en de groei van het aantal verbindingen geeft een beeld van het beleid dat de corporatie in 2015 heeft gevoerd. De ontwikkeling van de financiële relaties tussen de corporatie en de verbindingen laat zien of deze is toegenomen of afgenomen. Speciaal aandacht hierbij voor de positie medio in relatie tot ultimo. In deze periode mag er geen sprake meer zijn van groei. De prestaties inzake de toewijzing conform staatssteunnormen laten zien of de corporatie voldoet aan de normstelling.

Tenslotte geeft de raming van de leefbaarheidsuitgaven een beeld of corporaties blijven binnen de gestelde wettelijke norm.

Overige informatie

De direct rendement cijfers geven hier een beeld van het presteren in relatie tot sectorale waarden met betrekking tot: marktwaarde vastgoed (totaal en DAEB), schuld en eigen marktvermogen.

De omvang per eenheid is vervolgens nog voor verschillende waarden weergegeven.

Tenslotte is de balans 2015 opgenomen. Hierbij zijn er twee gezichtshoeken:

- de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde;
- de marktwaarde in verhuurde staat.

De laatste is ontleend aan de balansopgave cq. de afzonderlijke opgave in het kader van de toepassing van het handboek marktwaarde in verhuurde staat. Naast de solvabiliteit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat is tevens ook de solvabiliteit op basis van zowel de marktwaarde van het vastgoed alsook de marktwaarde van de leningen opgenomen. De laatste waarde heeft de corporatie ook zelf aangeleverd in de verantwoordingsinformatie. Bij enkele corporaties is marktwaarde in verhuurde staat niet geleverd dan wel van onvoldoende kwaliteit om opgenomen te worden. In die gevallen verschijnt er geen waarde.

De duration van de leningen is een maatstaf voor de gewogen looptijd van de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen. De duration van het vastgoed geeft de gewogen looptijd van de toekomstige ingerekende inkomsten en uitgaven van de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde weer.



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> 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

Contactpersoon

artikel 10
artikel 10 @ilent.nl

Ons kenmerk
H193871

Datum 17 april 2018
Betreft Integrale oordeelsbrief 2017/2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt op basis van artikel 61 lid 3 van de Woningwet 2015 jaarlijks integraal het beleid en beheer en het functioneren van uw corporatie. De Aw gebruikt voor de beoordeling uw Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance-inspectie.

De Aw beoordeelt of uw corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met uw organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website de Aw (Contouren van toezicht).

Hieronder treft u de uitkomst van het onderzoek aan.

Monitoring interventies voorgaande jaren

De Aw heeft per brief dd. 24 november 2016 uw corporatie een aantal interventies opgelegd. Deze interventies betreffen:

1. Sint Trudo stuurt in 2017 de periodieke rapportage voor de RvC ter informatie aan de Aw;
2. Sint Trudo informeert de Aw halfjaarlijks per brief inzake voortgang afbouw van het niet toegestane commerciële vastgoed.
3. Sint Trudo maakt de kostenstructuur inzake Slimmer Kopen transparant. Uiterlijk 1 april 2017 stuurt Sint Trudo de Aw op basis van de jaarrekening 2016 een overzicht van kosten en opbrengsten voor de activiteiten van Slimmer Kopen.
4. In het 2 kwartaal 2017 voert de Aw een governance inspectie uit bij Sint Trudo, zoals hierboven benoemd.



Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 april 2018

Ons kenmerk
H193871

De afgelopen periode heeft de Aw in het kader van het monitoren van deze interventies contact met u gehad en is overleg gevoerd.

Ad 1. De rapportages zijn recentelijk ontvangen.

Ad 2. Het betreft hier het commerciële bezit in de Lichttoren. Hierover is de Aw halfjaarlijks geïnformeerd. Inmiddels is de Lichttoren verkocht.

Ad 3. Dit is gebeurd.

Ad 4. In de periode april / mei 2017 zijn diverse gesprekken geweest in het kader van de governance inspectie. Een en ander is verwoord in de brief die ik u op 5 juli 2017 heb gestuurd.

Integrale beoordeling 2017

Samenvattend beeld

De beoordeling van uw corporatie geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

1. Integriteit bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud

Ik plan met u een toezichtsgesprek in over de wijze waarop u integriteitrisico's beheerst. Ik vraag u om, vooruitlopend op ons gesprek, de enquêteresultaten intern te bespreken, ook met de RvC, daarbij zowel opzet als werking te betrekken en waar nodig al gepaste maatregelen te nemen.

2. Huurkorting

Ik vraag uw blijvende aandacht voor het verstrekken van vrijwilligersvergoedingen aan huurders indachtig de woningwet en verzoek ook uw RvC op de verstrekking van vrijwilligersvergoedingen periodiek te agenderen alert te zijn.

3. Slimmer Kopen

Ik ga er vanuit dat u de intentie om via Slimmer Kopen verkochte woningen na terugkoop ooit weer in de DAEB exploitatie te nemen, doorvertaalt in uw strategisch voorraad beleid en dat ik het effect daarvan op terug zie in de eerstkomende dPI gegevens. U heeft aangegeven dit reeds verankerd te hebben in het strategisch voorraad beleid en de meerjarenbegroting.

4. Voortgang investeringen

Het huidige financiële beeld van het meerjarig (des)Investeringsprogramma wordt op basis van voortschrijdend inzicht aangepast ten aanzien van het geactualiseerde investeringsprogramma en de actuele verkoopcijfers. In een nog te plannen gesprek wil ik graag dit geactualiseerde beeld met u doornemen. Vooruitlopend op dit gesprek ontvang ik graag van u de meest recente uitslagbrief van het WSW.

5. Opvolging governance inspectie

In een nog te plannen gesprek bespreek ik met u de afweging die is gemaakt naar aanleiding van de governance inspectie inzake de RvC rapportages en de wijze waarop uw Raad toezicht houdt op de extern belegde processen.

Tevens is de wijze waarop u uw externe netwerkpartners evalueert (kader en criteria) dan onderwerp van gesprek.

Interventies 2017

Naar aanleiding van de integrale beoordeling 2017 legt de Aw u geen interventies op. Wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken:

1. In de maand juni plan ik met het nieuwe bestuur een kennismakingsafpraak waarin de onderwerpen van deze brief worden geagendeerd.
2. Na de RvC vergadering eind september plan ik met u een afspraak in waar het onderwerp integriteit bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud centraal staat.

Hieronder licht ik de beoordeling toe per deelonderwerp.



Governance

Bij Governance onderscheidt de Aw de volgende deelgebieden: governance in enge zin (functioneren RvC, de relatie tussen bestuur en RvC), de PDCA cyclus, portfeuillemanagement, risicomanagement, integriteit, compliance en de relatie met stakeholders. In het kader van toezicht op governance heeft de Aw bij uw organisatie in 2017 een governance-inspectie uitgevoerd. Daartoe heb ik diverse stukken van uw corporatie geanalyseerd en op basis daarvan samen met een collega gesprekken met u en de RvC gevoerd. De bevindingen van deze governance-inspectie zijn in een aparte brief van 5 juli 2017 aan uw organisatie gerapporteerd. Op 16 oktober heeft u per brief gereageerd op een aantal genoemde aandachtspunten. In deze integrale beoordeling ga ik hieronder alleen in op het samenvattend beeld uit die governance-inspectie en op de voortgang van de naar aanleiding van die inspectie gemaakte opmerkingen en/of opgelegde interventies.

1. Met u en de RvC is gesproken over de ambitie van Sint Trudo om zich te ontwikkelen richting een netwerkcorporatie. Diverse primaire processen zijn al ge-outsourced (onder meer projectontwikkeling, onderhoud, Slimmer Kopen). De netwerkorganisatie leunt sterk op ict en control (kwaliteit, organisatie en middelen). Hierbij heb ik diverse aandachtspunten genoemd, waaronder:
 - Het transformeren van een traditionele corporatie naar een ontwikkelende netwerkorganisatie vergt aanpassing van het toezichtskader van uw RvC. Ik heb per brief op 16 oktober 2017 een geactualiseerd toezichtskader van u ontvangen.
 - U heeft bij de governance inspectie in 2017 aangegeven uw netwerkpartners 1x per twee jaar te evalueren, door hen mee te laten doen met een aanbesteding in de vorm van een competitie. Onduidelijk is nog welke kaders en criteria u hanteert bij deze evaluatie.

In een reactie laat u weten dat u voor uw netwerkpartners met betrekking tot verhuur, verkoop, verhuur en beheer BOG, huurincasso, vve-beheer, afrekening stook- en servicekosten, klachtenonderhoud en planmatig onderhoud geldt dat Sint Trudo en de betreffende partners jaarlijks een Service-Level-Agreement (SLA) afsluiten. Er worden afspraken gemaakt over beoogde prestaties (output), beleidskaders, IT, bedrijfsmodel (eisen aan processen, mensen en middelen), mandaat, fee, facturering & bevoorschotting, algemene voorwaarden en monitoring. Over de voortgang wordt elk kwartaal aan de directie gerapporteerd. Aan het einde van het jaar is er een evaluatie op basis van de SLA en wordt er bij wederzijdse tevredenheid een nieuwe SLA voor het opvolgende jaar afgesloten. Voor nieuwbouwprojecten werkt het anders. Elk project wordt na realisatie geëvalueerd met de betrokken partijen. De resultaten van die evaluatie worden meegenomen bij de aanbesteding en selectie van partijen bij nieuwe projecten.

U geeft daarbij aan dat als het gaat om samenwerking met partners Trudo gelooft in langdurige relaties. Alleen dan kan er volgens u sprake zijn van een leercurve. En om die reden zult u dan ook alleen van partners wisselen wanneer de evaluatie op basis van de in de SLA afgesproken prestaties negatief is of de gevraagde fee niet meer marktconform is. Bij de zoektocht naar een eventuele nieuwe partner ziet u een aanbesteding in de vorm van een competitie als een goede optie. In de praktijk is dit echter nog niet voorgekomen.
2. Bij de governance inspectie is een 'evaluatie jaarplan 2016' bestudeerd, waarvan de RvC aangeeft dat zij deze ieder kwartaal ontvangt. Hierin wordt per SMART doelstelling met kleurtjes en tekst aangegeven of doelstellingen behaald worden of niet, inclusief toelichting. Doelstellingen zijn onder andere geformuleerd op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming, aantrekkelijke plekken (projecten, waaronder het Kids project Woensel West) en zeggenschap.



Datum
17 april 2018

Ons kenmerk
H193871

Er zijn in dit document geen doelstellingen op gebied van bijvoorbeeld huurderstevredenheid, leefbaarheid, risicomanagement, organisatieontwikkeling, medewerkerstevredenheid, voortgang kwaliteit IT voorzieningen of kwaliteit externe partners aangetroffen, terwijl dat naar de mening van Aw ook relevante aandachtsgebieden zijn voor een corporatie als de uwe. Ik heb u daarbij ter overweging gegeven om de rapportages aan de RvC te integreren in één rapportage. U heeft aangegeven dat de huidige manier van werken (het op de hoogte houden van uw raad over alle relevante onderwerpen via diverse rapportages) naar volle tevredenheid is van het bestuur en de RvC en er dan ook vooralsnog geen aanleiding is om te komen tot een integrale rapportage voor de RvC.

Integriteit

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit geborgd is bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Uit uw antwoorden maak ik op dat u verschillende maatregelen niet (geheel) doorgevoerd heeft en/of niet effectief vindt. Ook geeft uw accountant in zijn managementletter aan dat er geen geformaliseerde aanbestedingsprocedure is. Het risico op integriteitschendingen wordt daardoor mogelijk onvoldoende beheerst. Ik wil hier graag met u over in gesprek en agendeer dit onderwerp bij een nog te plannen toezichtsgesprek. Tijdens dit toezichtsgesprek wordt tevens aandacht besteed op welke wijze u integriteitsrisico's beheerst. Ik vraag u om, vooruitlopend op ons gesprek, de enquêteresultaten intern te bespreken, ook met de RvC, daarbij zowel opzet als werking te betrekken en waar nodig al gepaste maatregelen te nemen.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen en de staatssteunnorm heeft de Aw u voor 1 december 2017 een brief gestuurd. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie de volgende opmerkingen:

Werkdomein (art.45WW/art.47,48 Btiv)

Sint Trudo werkt met vrijwilligersvergoedingen voor huurders die bepaalde activiteiten verrichten, welke verrekend worden met de maandelijks te betalen huur. Dit uitbesteden van activiteiten in ruil voor een vergoeding is toegestaan als het activiteiten betreft die tot het werkdomein van de corporatie behoren. Sint Trudo hanteert dit principe in twee projecten: het vluchtelingenproject en het inplaatersproject in Woensel West. Vooralsnog heb ik niet vastgesteld dat er activiteiten zijn verricht die niet zijn toegestaan. Maar omdat het gaat om maatwerk afspraken, blijft bij mij de zorg bestaan dat dit soort activiteiten in de toekomst een grensoverschrijdend karakter kunnen krijgen.

Overige niet toegestane activiteiten

Per brief dd. 22 december 2010 is Sint Trudo verzocht om het niet toegestane commerciële bezit in de Lichttoren te verkopen en mij over de voortgang te informeren. Uw inspanningen hebben er toe geleid dat de commerciële ruimten op de begane grond en de eerste verdieping van de Lichttoren per 18 december 2017 zijn verkocht aan een commerciële partij. Hiermee beschouw ik deze zaak als afgedaan.

Activiteiten onderhevig aan vergunningsplicht/ontheffing

In mijn toezichtsbrief van 24 november 2016 heb ik betreffende het product Slimmer Kopen het volgende aangegeven: "Daarnaast is vastgesteld dat u na 1-7-2015 nieuwe niet-daebactiviteiten heeft ondernomen zonder dat er aan de wettelijke eisen is voldaan. Het betrof het terugkopen van woningen in het kader van Slimmer Kopen. Hierbij valt op te merken dat dit bij meerdere corporaties heeft plaatsgevonden. Ook op het niveau van beleid en toezicht heeft men zich pas in tweede instantie gerealiseerd dat formeel gezien



Datum
17 april 2018

Ons kenmerk
H193871

na de implementatie van de nieuwe woningwet per 1-7-2015 dergelijke aankopen kwalificeren als een niet-daebactiviteit en daarmee onderhevig zijn aan bepalingen als voorafgaande instemming van de minister (inclusief markttoets). Van belang is dat deze vorm van terugkoop niet voortvloeit uit een koopplicht. Als betreffende woningen na aankoop ingezet gaan worden als sociale huurwoningen, dan hoeft er voorafgaand aan de aankoop geen toestemming te worden gegeven door de minister (inclusief markttoets). Echter, als betreffende woningen weer de verkoop in gaan na aankoop, dan is dat wel het geval". Ik heb met u diverse gesprekken hierover gevoerd, alsmede met de beleidsdirectie van BZK. Daaruit is, vooruitlopend op mogelijke wetwijzigingen, geconcludeerd dat zolang u de intentie heeft de betreffende woningen na terugkoop ooit weer in de DAEB exploitatie te nemen, het terug kopen van deze woningen niet onderhevig is aan toestemming van de minister en een markttoets. U heeft met uw brief van 9 maart 2017 aangegeven deze intentie te hebben.

In aanvulling daarop heeft u aangegeven dat het weer terug in exploitatie nemen van teruggekochte Slimmer Kopen@-woningen reeds onderdeel is van het strategisch voorraadbeleid van Sint Trudo. Het is opgenomen in de Nota Vastgoed 2018, in de Uitgangspunten en Parameters 2018 en daarmee ook in de (meerjaren)begroting. Er wordt rekening gehouden met jaarlijks 24 omzettingen van Slimmer Kopen@-woningen naar huurwoningen. Dit wordt ook als zodanig opgenomen in de komende dPi-opgave.

Financiële continuïteit en Bescherming van het maatschappelijk vermogen

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden.

Deze velden zijn:

- Omvalrisico;
- Efficiency en doelmatigheid;
- Risico's realisatie beleid.

De beoordeling geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Sint Trudo heeft een aanzienlijk investeringsprogramma opgenomen in haar meerjarenbegroting, waarbij tevens een zekere verkoopafhankelijkheid zichtbaar is. De effecten van dit programma op de ratio's laten zien dat de LTV in de DAEB hoger dan norm is; ditzelfde geldt voor de dekkingsratio voor niet-DAEB.

Dit beeld komt naar voren na aanpassingen van de door Sint Trudo ingediende dPi2017, waar is geconstateerd dat de dPi2017 niet juist is ingevuld. U geeft aan dat het beeld nog verder aangepast gaat worden na bijstelling van het investeringsprogramma en verkoopcijfers. Dit nieuwe beeld heeft u naar uw verwachting in Q2 doorgerekend. Tevens geeft u aan dat WSW uw manier van werken en plannen kent en dat WSW op jaarbasis haar borgingsplafond afgeeft, in lijn met de door u gewenste (integrale) financieringsbehoefte.

Deels vindt het investeringsprogramma plaats in de TI, deels in de hybride afgesplitste BV. Het verloop van de liquiditeitssaldi in de BV laat in een periode van 10 jaar een aanzienlijke stijging zien van de liquiditeiten in de BV (ca. € 17 mln. ultimo 2027). Op mijn vraag naar uw visie op de BV en de liquiditeiten die daar opgebouwd worden, geeft u aan dat Sint Trudo zo spoedig mogelijk tot aflossing van de interne lening wil overgaan vanuit de Holding aan de TI. De reguliere aflossingstermijnen, gebaseerd op de vijftien jaren die conform de regelgeving in acht moeten worden genomen, vormen een minimale eis. Daar bovenop kan jaarlijks een extra aflossing worden voldaan indien de ontwikkeling van de liquide middelen dit toelaat en de toekomstige investeringskasstromen hierdoor niet in gevaar komen. Dit wordt jaarlijks, voortschrijdend bepaald. Ditzelfde betreft de eventueel uit te keren dividenden.



Inspectie Leefomgeving en
Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
17 april 2018

Ons kenmerk
H193871

Tot slot

Ik verzoek u een afschrift van deze brief aan uw Raad van Commissarissen te verstrekken. De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website. Ik verzoek u de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren. Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,

DE SENIOR INSPECTEUR IJT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,
artikel 10 lid 2 onder e





> 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

Contactpersoon

artikel 17 lid
artikel 17 @ilent.nl

Ons kenmerk
H273616

Datum 27 november 2018
Betreft Integrale oordeelsbrief 2018

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt of uw corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Op 17 april 2018 ontving u van de Aw een integrale oordeelsbrief. Aan de hand van uw nieuwe verantwoordingsinformatie (dVi2017), uw jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), uw jaarrekening, de stukken van de accountant en andere beschikbare informatie heb ik mijn beoordeling geactualiseerd. Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en eerdere gesprekken met uw organisatie.

Conclusie

Deze integrale beoordeling geeft de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel maak ik met u de volgende toezichtafspraken.

- Ik plan met u een gesprek in om door te praten over de uitwisselbaarheid van investeringen in nieuwbouw versus bestaande voorraad.
- Met het WSW bent u momenteel in gesprek over het vrijgeven van borgingsruimte 2019. Ik verzoek u om mij te informeren op het moment dat er afspraken zijn gemaakt over deze vrijgave.

Hieronder treft u de uitkomsten van mijn onderzoek aan voor zover deze afwijken van het vorige onderzoek.



Integrale beoordeling 2018

Monitoring eerder opgelegde interventies en toezichtafspraken

De Aw heeft per brief van 17 april 2018 met u de volgende toezichtafspraken gemaakt. Deze betreffen:

1. Een gesprek over de wijze waarop u risico's beheerst, naar aanleiding van de ingevulde enquête over integriteit bij opdrachtverstrekking;
2. Uw blijvende aandacht voor het verstrekken van vrijwilligersvergoedingen aan huurders indachtig de woningwet alsmede de alertheid van uw RvC hierop;
3. Een gesprek over een geactualiseerd financieel beeld van het meerjarig (des)investeringsprogramma;
4. Een gesprek over de RvC rapportages, de wijze waarop uw RvC toezicht houdt op de extern belegde processen alsmede de periodieke evaluatie van de externe netwerkpartners (kader en criteria).

De afgelopen periode heeft de Aw, in het kader van het monitoren van deze toezichtafspraken, tweemaal overleg met u gevoerd. Op 23 augustus heb ik samen met het WSW met u gesproken over de ontwikkeling van de financiële positie van uw corporatie in relatie tot het voorgenomen investeringsprogramma. Op 3 oktober heb ik met u over de onderwerpen governance, integriteit en rechtmatigheid gesproken.

Governance

In het kader van governance hebben wij de volgende onderwerpen besproken:

Evalueren netwerkpartner

De primaire processen (bijvoorbeeld onderhoud) worden jaarlijks geëvalueerd aan de hand van service level agreements. Voor de evaluatie van de aannemers die de nieuwbouw realiseren gebeurt dit na de oplevering van het project. De evaluatieresultaten zijn van belang of de relatie met desbetreffende aannemer wordt gecontinueerd. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een nieuw investeringsstatuut. Deze wordt in februari 2019 met de RvC besproken. Ik veronderstel dat de evaluatie van netwerkpartners, in het bijzonder aannemers, onderdeel van het investeringsstatuut uitmaakt.

Invulling controllersfunctie

Sint Trudo heeft recent een Toetsings- en Toezichtskader opgesteld en vastgesteld in de RvC vergadering. Het kader is een overzicht van alle statuten, reglementen en richtlijnen, zowel in- als extern, die voor Sint Trudo gelden en dient als kapstok voor de interne toezichtsfunctie.

Onderdeel van de overlegstructuur is het CGO (Control Group Overleg). In het CGO zijn de functies financial control, risicomanagement, compliance en de financieel bestuurder vertegenwoordigd. Periodiek zit de extern ingehuurd controller bij het CGO aan. Het CGO stelt samen met de auditcommissie het controleplan op, voert deze uit en rapporteert aan bestuur en RvC.

De externe controller heeft de regie op het controleplan en doet incidenteel zelf interne audits. De externe controller heeft een directe lijn met de RvC indien er moet worden geëscaleerd. Het CGO is recent gestart en dit model wordt in 2019 geëvalueerd en indien noodzakelijk bijgesteld.

Rapportages RvC

Uit het gesprek bleek dat enige jaren geleden is gestart met het opstellen en implementeren van het informatiebeleid alsmede het op orde krijgen van de informatievoorzieningsfunctie. Het informatiebeleid is eind 2017 geëvalueerd met als conclusie dat de kwaliteit van de basisinformatie op orde is. Het vervolg bestaat uit het optimaliseren en verder verbeteren van de kwaliteit van de informatievoorziening. In het voorjaar 2018 is een informatieplan vastgesteld



Datum
27 november 2018

Ons kenmerk
H273616

door de audit commissie. Speerpunt van het plan is om efficiënt informatie te genereren uit de systemen (klantportal, begroting, treasury, projectadministratie, etc.). Binnen een periode van twee à drie jaar is de intentie om door te groeien naar een integrale RvC rapportage.

Integriteit

In het najaar van 2017 heeft u meegedaan aan de enquête over de wijze waarop integriteit is geborgd bij opdrachtverstrekking rond nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Uw antwoorden gaven mij aanleiding om over dit onderwerp met u in gesprek te gaan. Uit dit gesprek op 3 oktober jl. bleek dat u de enquête vanuit accountantsperspectief heeft ingevuld, met als uitgangspunt dat een 100% waterdicht systeem niet bestaat. U heeft aangegeven dat het in essentie gaat om de juiste mensen met de juiste mentaliteit en integriteit alsmede het elkaar aanspreken op gedrag. Tevens is in het gesprek het enquêteformulier puntsgewijs met u besproken en heeft u nader toegelicht welke maatregelen Trudo heeft getroffen alsmede de effectiviteit. Ik constateer, op basis van dit gesprek, dat u mogelijke integriteitsrisico's bij opdrachtverstrekking in voldoende mate beheerst.

Rechtmatigheid

Over de naleving van wet- en regelgeving betreffende het passend toewijzen, de staatssteuennorm en de huursomnorm zal de Aw u op 30 november 2018 een brief sturen. Op basis van de beoordeelde stukken heb ik over de overige onderdelen van het rechtmatig handelen van uw corporatie de volgende opmerking.

Werkdomein (art.45WW/art.47,48 Btiv)

In het jaarverslag heeft Sint Trudo diverse activiteiten in het kader van leefbaarheid opgenomen waarvan sommigen niet passen binnen het werkdomein van een woningcorporatie. Tijdens het gesprek op 3 oktober jl. heeft u aangegeven dat Trudo bij deze activiteiten alleen de rol van initiator vervult en zelf geen activiteiten uitvoert die buiten het werkdomein vallen. De leefbaarheidsactiviteiten zijn dusdanig in het jaarverslag verwoord dat het lijkt alsof Sint Trudo zelf die activiteiten uitvoert. Met u is afgesproken dat de verantwoording van de leefbaarheidsactiviteiten in het jaarverslag in het vervolg wordt beperkt tot sec de rol die Sint Trudo er in heeft. Mocht u twijfel hebben of specifieke activiteiten wel of niet tot het werkdomein behoren, neem dan gerust contact op met de Aw.

Financiële continuïteit en bescherming van het maatschappelijk vermogen

Voor dit deel van het onderzoek zijn drie toezichtvelden te onderscheiden die de financiële continuïteit en het beschermen van het maatschappelijk vermogen kunnen beïnvloeden. Deze velden zijn omvalrisico, risico's realisatie beleid en efficiency en doelmatigheid. De velden omvalrisico en efficiency en doelmatigheid geven mij geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Risico's realisatie beleid

- Sint Trudo heeft in haar meerjarenbegroting een ambitieus nieuwbouw investeringsprogramma opgenomen. Uit het gesprek in augustus is gebleken dat diverse nieuwbouwprojecten vertraging hebben opgelopen waardoor er in 2018 een liquiditeitsoverschot is ontstaan. U heeft in uw reactie op de conceptbrief aangegeven geen blijvende vertraging te verwachten voor de nieuwbouw projecten. Met de uitvoering van een tweetal grote projecten wordt op korte termijn gestart. Desalniettemin kunnen er in de toekomst nieuwe vertragingen optreden. Een mogelijkheid is dan om de focus te verleggen naar de bestaande voorraad teneinde deze opgave versneld te realiseren. Ik verzoek u dan ook om de mogelijkheden na te gaan in hoeverre er sprake kan zijn van uitwisselbaarheid tussen investeringen in nieuwbouw en de bestaande voorraad. Ik ga graag met u in gesprek over dit onderwerp.



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2018

Ons kenmerk
H273616

- U heeft aangegeven ten aanzien van de verduurzamingsopgave volop bezig te zijn met complexmatig isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen zodat in 2021 het bezit gemiddeld een energielabel B heeft. Wel geldt dat voor de bestaande voorraad nog onduidelijkheid bestaat over de aanpak van verduurzaming van de installaties en de financiële consequenties daarvan. Middels experimenten probeert Sint Trudo zich een beeld te vormen voor de gewenste aanpak om te komen tot een CO2-neutrale voorraad.
- U bent nog met het WSW in gesprek over de vrijgave van het borgingsvolume voor 2019 aan de hand van geactualiseerde liquiditeitsprognoses op maandbasis. Ik verzoek u om mij te informeren op het moment dat er afspraken zijn gemaakt over deze vrijgave.

Tot slot

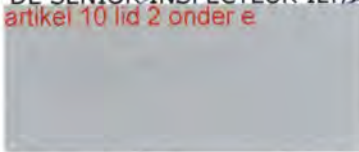
Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze integrale beoordeling te informeren.

De Aw maakt haar individuele oordelen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de oordeelsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE SENIOR INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,
artikel 10 lid 2 onder e





> 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

Contactpersoon

@ilent.nl

Ons kenmerk
H349697

Datum 14 oktober 2019
Betreft Beoordelingsbrief 2019

Geacht bestuur,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van uw organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Beoordelingsbrief Aw

Afgelopen jaren ontving u steeds één integrale beoordeling van de Aw. Dat hield in dat in één brief op alle onderdelen (governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit) een beoordeling werd beschreven. Daarnaast ontving u de afgelopen jaren vóór 1 december een brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen en de huursom.

Vanaf 2019 ontvangt u alleen nog een beoordeling over de onderwerpen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die op dat moment onderzocht zijn voor uw corporatie. Door de meer gespreide aanpak kan het voorkomen dat u over deelonderwerpen aparte brieven ontvangt.

De brief met het oordeel over staatssteun, passend toewijzen, huursom zal wel op het vaste moment (vóór 1 december) verstuurd worden. Deze brief zal worden aangevuld met de resultaten van het rechtmatigheidstoezicht op basis van de jaarlijkse verantwoordingsgegevens.

Risicogerichte aanpak

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek zal uw beoordelingsbrief dit vermelden. De beoordeling van de corporaties door de Aw wordt verspreid over een kalenderjaar uitgevoerd.

Basisbeoordeling 2019

Ik heb voor uw corporatie een basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van alle informatie over uw corporatie die op dit moment bij de Aw



Datum
14 oktober 2019

Ons kenmerk
H349697

beschikbaar is. In elk geval heb ik gebruik gemaakt van:

- dVi gegevens 2017
- dPi gegevens 2018
- Jaarverslag 2017
- Meerjarenbegroting 2019 en verder
- Management letter 2017 en accountantsverslag 2017
- Uitkomst visitatie, rapport d.d. 28 februari 2019
- Onderzoeksresultaten WSW, vastgelegd per brief dd. 8 januari 2019 en per brief dd. 7 augustus 2019
- Voorgaande oordelen Aw

Tevens heb ik met u een aantal keren dit jaar gesproken over specifieke dossiers en over deze basisbeoordeling.

Conclusie

Ik constateer dat Trudo een corporatie is die door belanghebbenden gewaardeerd wordt op haar innovatieve karakter. Op de door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijke beoordelingskader zie ik - gezien dat karakter - weliswaar risico's, maar die lijken op basis van de informatie die ik in gesprek met u heb verkregen in voldoende mate beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen aanvullende toezichtafspraken met u maak. Volgend jaar komt uw corporatie in aanmerking voor een reguliere governance inspectie, zoals met u afgesproken tijdens ons meest recente overleg op 19 september 2019.

Financiële continuïteit

In het onderdeel financiële continuïteit is de financiële positie van uw corporatie beoordeeld. Ik heb onderzocht of uw corporatie op basis van haar financiële positie in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Ik heb mij daarbij mede gebaseerd op de beoordeling zoals uitgevoerd door WSW en de daarbij behorende brief van WSW van 7 augustus 2019 en de daaronder liggende financiële analyse.

Op basis van ons overleg op 12 juni jl. en de door Sint Trudo ingediende dPi2018 en dVi2018 ontstaat het beeld dat uw corporatie vanwege de groeiende financieringsbehoefte tijdelijk de normen voor de balansratio's overschrijdt in de prognoseperiode. De groeiende financieringsbehoefte komt voort uit uw investeringsambities. Ten aanzien van de realisatie van uw investeringsambities is er in 2019 sprake van een vertraging, met gevolgen voor uw financieringsbehoefte. Met u is gesproken over het belang van adequate sturing bij Sint Trudo om grip te houden op de ontwikkeling van de schuldpositie. Daartoe volgen WSW en Aw de relatie tussen voortgang in de projecten en de ontwikkeling van de financieringsbehoefte nauwkeurig.

Vanwege de hoogte van de schuldpositie van uw corporatie is het risicoprofiel zodanig geclassificeerd dat op voorhand geen groei van het borgingsplafond wordt toegekend in de jaren 2020 en 2021. WSW voert momenteel de risicobeoordeling 2019 van uw corporatie uit.

Met u is afgesproken dat u de rapportages die u naar WSW stuurt ook naar Aw stuurt. Het betreft dan de kwartaalrapportages, met informatie over de liquiditeitsprognoses en de voortgang op de projecten, alsook een (concept) meerjarenbegroting (dPi2019), gebaseerd op een beleidswaarde met een streefhuur die voor Sint Trudo conform het huurbeleid realiseerbaar is.



Datum
14 oktober 2019

Ons kenmerk
H349697

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Centraal staat de vraag in hoeverre uw corporatie voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's.

In het 2de kwartaal van 2017 is een governance inspectie bij uw corporatie uitgevoerd, de resultaten daarvan zijn met u gedeeld per brief van 5 juli 2017. U heeft opvolging geven aan de benoemde aandachtspunten.

In 2019 vindt een actualisatie plaats van allerlei reglementen en statuten die onderdeel uitmaken van het toezichts- en toetsingskader van Sint Trudo. Op onderdelen heeft dit geleid tot aanpassingen, onder andere wordt het investeringsstatuut aangepast.

Daarnaast bent u gevisiteerd in 2018 over de periode 2014-2017. Het visitatierapport is begin 2019 gepubliceerd. De visitatie leidt tot een positief beeld van de governance van Sint Trudo. In het visitatierapport worden als sterke punten door de visitatiecommissie genoemd onder andere de voortrekkersrol in de stad bij de totstandkoming van bijzondere projecten en de inzet op betaalbaarheid. Ook wordt geconstateerd dat Sint Trudo er in slaagt om niet alleen in woorden, maar ook in daden initiatieven te nemen die goed zijn voor de wijk. Als belangrijkste verbeterpunt noemt de visitatiecommissie de relatie met de gemeente. De gemeente waardeert de inzet van Sint Trudo zeer, maar zou graag zien dat een en ander meer in gezamenlijkheid en afstemming plaatsvindt. Zoals de gemeente ook zelf constateert, is er op dit vlak reeds sprake van een duidelijke verbetering. Het nieuwe bestuur heeft dit punt actief opgepakt en investeert verder in een goede samenwerking met de gemeente. Belangrijk strategisch thema voor de bestuurlijke agenda voor 2020 van Sint Trudo is, onder de noemer 'Supporting People – the next step', het meer de verbinding zoeken met haar stakeholders.

In het gesprek dat ik met u op 4 september had, heb ik aangekondigd dat Sint Trudo volgend jaar in aanmerking komt voor een reguliere beoordeling van de governance. Hiervoor is geen specifieke aanleiding, de Aw voert minimaal één keer in de vier jaar een governance inspectie uit, afwisselend met de visitatie. Om in het alternerend ritme met de visitatie te kunnen komen moeten hier en daar enigszins afwijkende afspraken worden ingepland. In het geval van Sint Trudo betekent dit in najaar 2020 een governance inspectie, drie jaar nadat eerder ook een inspectie is uitgevoerd. Ik neem medio volgend jaar contact met u op om de governance inspectie te plannen.

Sturing en beheersing organisatie

Naast de governance zijn er diverse risicogebieden die van belang zijn bij een goede beheersing van de activiteiten van uw corporatie. Hierbij is gekeken naar de wijze waarop uw corporatie in algemene zin aandacht heeft voor risicomanagement, de voorspel- en betrouwbaarheid van data en de risico's die samenhangen met organisatorische keuzes rondom het bedrijfsmodel.

Bevindingen risicomanagement

Binnen Sint Trudo is ruim aandacht voor risicomanagement. Uit de stukken, waarin het systeem van risicomanagement uitgebreid is beschreven, volgt dat het risicomanagement in opzet voldoende is geborgd. Blijkens het jaarverslag is de beheersing van risico's regelmatig onderwerp van gesprek, ook op het niveau van de Raad van Commissarissen.

Bevindingen voorspelbaarheid en kwaliteit data

Op 19 september is met u gesproken over jaarlijks terugkerende verschillen tussen de opgegeven realisatie van de 'overige bedrijfsuitgaven' van Sint Trudo



Datum
14 oktober 2019

Ons kenmerk
H349697

(in de jaarlijkse dVi's) en de prognoses hiervan (in de jaarlijkse dPi's). U geeft diverse factoren aan die hierop van invloed zijn, waaronder de splitsing van het woningbezit in DAEB en niet-DAEB, de uitwerking van de kostenverdeelstaat, de wijzigingen in verband met de categorale/functionele indeling van de W&V-rekening en de accountant-specifieke wijzigingen van verantwoording en kostentoedeling. Tevens geeft u aan dat Sint Trudo de afgelopen jaren de bedrijfslasten timide heeft begroot, met als reden om de budgethouders bewust te laten omgaan met het beschikbare budget. Een reëel risico daarbij is dan overschrijding op een aantal posten. U heeft diverse maatregelen genomen om de bestaande verschillen tussen prognoses en realisaties te verkleinen, met het oog op een betere voorspelbaarheid van uw data.

U heeft aangegeven bewust om te gaan met de beheerskosten van uw organisatie. U bent daartoe onder andere bezig met de implementatie van een beheerlasten-monitor. Hiermee kunt u maandelijks op gedetailleerder niveau de beheerlasten monitoren ten opzichte van de vastgestelde budgetten, rekening houdend met de hybride splitsing en de kostenverdeelstaat uitwerking.

U bent momenteel ook bezig met de implementatie van een nieuw ERP systeem. Deze implementatie heeft grote impact op de organisatie, maar wordt met een grote mate van professionaliteit intern opgepakt, zo heeft u aangegeven. U verwacht geen gevolgen voor de kwaliteit van de aan te leveren data. Uw RvC volgt dit proces ook nauwlettend.

Tevens heeft Sint Trudo opvolging gegeven aan de aanbevelingen van de accountant ten aanzien van het formaliseren van het aanbestedingsbeleid, het formaliseren van de inkoopprocedure en het opstellen van beleid met betrekking tot overschrijdingen op planmatig onderhoud.

Bevindingen niet uit de balans blijkende verplichtingen

Sint Trudo heeft in 2006 grond met de naam Lungendonk aangekocht om daar uiteindelijk nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit was destijds een door de provincie en gemeente aangewezen uitbreidingslocatie. Indien de bestemming van de grond Lungendonk zou wijzigen naar woningbouw dan is er een nabetalingsverplichting voor Sint Trudo.

U geeft aan geen bestemmingswijziging te verwachten voor de gronden voor woningbouw. De nabetalingsverplichting beschouwt u daarmee nagenoeg als risicoloos. U bent bezig de betreffende grond te verkopen.

Bevindingen verbindingen

U heeft aangegeven Trudo Holding Bv. ongeborgd te gaan herfinancieren. Enerzijds beoogt de herfinanciering het aflossen van de interne lening, die vanuit de TI, is verstrekt anderzijds beoogt u ook uitbreidingsinvesteringen in het middenhuur segment in Eindhoven te financieren. We hebben daarbij ook gesproken over de effecten van deze herfinanciering op de LTV van de TI Sint Trudo. U bent momenteel in gesprek met financiers om de herfinanciering te arrangeren. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de voortgang van de herfinanciering.

In 2018 is de Energie Coöperatie Trudo UA. opgericht, waarmee uw corporatie een verbinding wil aangaan. Bij ons overleg op 19 september gaf u aan deze coöperatie te gaan liquideren, daar er geen rendabele businesscase viel te realiseren. De beoogde doelstellingen van de coöperatie gaat u op een andere manier realiseren.

Het proces om te komen tot de beoogde verbinding is niet goed verlopen en heeft spanning veroorzaakt in de relatie tussen Sint Trudo en Aw. Dit is onderwerp van gesprek geweest op 4 september jl. Hierbij erkende u dat het proces beter had kunnen verlopen. Voor soortgelijke vraagstukken in de nabije toekomst hebben



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 oktober 2019

Ons kenmerk
H349697

wij afgesproken dat:

- Sint Trudo de toezichthouder namens de Aw in een eerder stadium betreft bij dit soort innovatieve nieuwe plannen/experimenten,
- als Sint Trudo de Aw betreft en vragen stelt, Sint Trudo helder aangeeft in welke fase het plan zit en wat ze van de Aw verwacht,
- als Sint Trudo de fase van een vergunningstraject in gaat, Sint Trudo ervoor zorgt dat het vergunningsverzoek goed doordacht en volledig onderbouwd is met alle benodigde stukken en informatie,
- Sint Trudo dergelijke initiatieven vooraf goed intern doorspreekt, zowel op de volkshuisvestelijke drijfveren, alsook op de risico's en de governance aspecten.

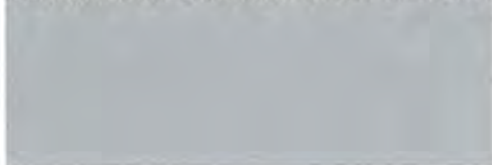
Tot slot

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen en tevens de voor uw organisatie relevante stakeholders over deze beoordeling te informeren. De Aw maakt haar beoordelingen en daaruit voortvloeiende interventies openbaar via de beoordelingsbrief en publiceert deze op de website.

Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,





Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> 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

Contactpersoon

art. 10 lid 2 onder e

CorrespondentieDND@ilent.nl

Ons kenmerk

SDnD2017-AW-60977-L0527

Datum 14 november 2017
Betreft Besluit definitief scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Geacht bestuur,

Op 8 augustus 2017 heeft u het definitief verzoek om goedkeuring van een hybride scheiding ingediend nadat u op 2 juni 2017 een voorlopig oordeel is toegestuurd over het ontwerpvoorstel.

Wettelijk en beleidskader hybride scheiding, statuten en verbindingen

Conform het beoordelingskader scheiding DAEB niet-DAEB¹ definieert de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) als hybride scheiding de situatie dat een toegelaten instelling kiest voor een combinatie van administratieve scheiding met overbrenging van bezit naar een dochtervennootschap. Alleen indien er ook daadwerkelijk bezit wordt overgebracht van de toegelaten instelling naar een dochter kwalificeert de scheiding als hybride. In de bepaling van de interne financiering bij hybride scheiding worden er mogelijk twee interne leningen ingericht. Ten eerste een interne lening van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak voor financiering van de administratieve scheiding. Vervolgens wordt er een startlening ingericht van de niet-DAEB-tak aan de dochter.

Op grond van de artikelen 48a t/m 50 van de Woningwet (hierna: Ww) is een administratieve scheiding tussen de diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB) verplicht zowel qua vermogen als qua baten en lasten. Op grond van artikel II, derde lid, van de Herzienswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (hierna: Herzienswet) is de wijze waarop de toegelaten instellingen toepassing geven aan de administratieve scheiding onderworpen aan mijn goedkeuring. Op grond van artikel 21, tweede lid, van de Ww is het aangaan van de verbinding van de toegelaten instelling met een vennootschap onderworpen aan mijn goedkeuring. In artikel 23 Ww zijn bepalingen omtrent de statuten van de toegelaten instelling en de met haar verbonden ondernemingen opgenomen.

Krachtens artikel 12, eerste lid, onder b, van het Btiv kan de Aw ontheffing verlenen van het verbod in artikel 21a van de Ww om vermogen te verschaffen

¹ Beoordelingskader scheiden DAEB niet-DAEB, mei 2016,
www.ilent.nl/documenten/publicaties/2016/05/30/beoordelingskader-scheiding-daeb-niet-daeb

aan een verbonden onderneming indien het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een hybride scheiding aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.

Op grond van artikel 61 Ww houdt de Aw onder andere toezicht op het behoud van de financiële continuïteit, het beschermen van het maatschappelijk bestemd vermogen en de solvabiliteit en de liquiditeit van de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen.

In artikel 65 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Btiv) staan nadere voorschriften omtrent het voorstel voor administratieve scheiding. In de artikelen 66 t/m 72 van het Btiv is uitgewerkt hoe de inrichting van en geldstromen tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak bij de administratieve scheiding dienen plaats te vinden. In de artikelen 73 t/m 78 van het Btiv is uitgewerkt welke stukken bij de goedkeuring moeten worden overgelegd, met welke personen en instanties de toegelaten instelling voordat zij een verzoek indient moet overleggen en om een zienswijze moet vragen en hoe de beoordeling van het verzoek tot goedkeuring van de administratieve scheiding plaatsvindt. In de artikelen 79 en 80 van het Btiv is de overdracht van DAEB-werkzaamheden binnen de toegelaten instelling nader uitgewerkt. In de artikelen 9 en 10 van het Btiv staat op welke gronden ik het aangaan van een verbinding zoals bedoeld in artikel 21 Ww goedkeur. Daarnaast zijn de artikelen 24, 29 en 30 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: Rtiv) van toepassing.

Krachtens artikel 15 Btiv kan ik, naast de wet of hierop betrekking hebbende voorschriften, uitgebrachte zienswijzen, adviezen en uitkomsten van gevoerd overleg, ook het belang van de volkshuisvesting bij mijn besluit betrekken, indien dat naar mijn oordeel in het geding is.

Toetsingskader

Het definitief verzoek om goedkeuring wordt, naast toetsing aan het wettelijk kader, getoetst aan de hand van de criteria zoals geformuleerd in het beoordelingskader scheiding DAEB / niet-DAEB d.d. 30 mei 2016. Daarnaast maken de toelichting op de Woningwet, het Btiv en het Rtiv, de Q&A's behorend bij het beoordelingskader², het verantwoordingsdocument³ en de toelichtende brief van de directeur Aw⁴ onderdeel uit van het toetsingskader.

Overwegingen en toetsing

Op basis van de door u ingediende informatie constateer ik de volgende specificaties in het definitief scheidingsvoorstel voor uw corporatie:

- een keuze voor een hybride scheiding;
- het inbrengen van een interne lening per 1-1-2017 van € 40,0 miljoen en € 60,7 miljoen kapitaal (eigen vermogen) in de niet-DAEB-tak;

² Gepubliceerd d.d. 9 november 2016 op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

³ Gepubliceerd d.d. 31 mei 2016 op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

⁴ Brief d.d. 30 mei 2017, gepubliceerd op www.ilent.nl/autoriteitwoningcorporaties

- het verstrekken van een startlening per 1-1-2017 van € 13,0 miljoen en € 65,6 miljoen kapitaal (eigen vermogen) vanuit de niet-DAEB-tak in de toegelaten instelling aan de dochtervennootschap;
- het rentepercentage op de interne lening bedraagt 1,85 %;
- het rentepercentage op de startlening bedraagt 1,85 %;
- er is ten minste 18 % van de interne lening (DAEB naar niet-DAEB binnen de toegelaten instelling) afgelost in 2021 en 49 % in 2026;
- er is ten minste 33% van de startlening (niet-DAEB binnen de toegelaten instelling naar dochtervennootschap) afgelost in 2021, 33% in 2026 en 100% in 2031;
- per 1-1-2017 worden geen woongelegenheden overgeheveld van DAEB naar niet-DAEB;
- per 1-1-2017 worden 239 woongelegenheden overgeheveld met een marktwaarde van € 25,8 miljoen van DAEB in de toegelaten instelling naar de dochtervennootschap (zie bijlage voor specificatie naar gemeente);
- de niet-DAEB-tak heeft conform uw specificatie in het WOZ-bestand op 1-1-2017 1.104 eenheden met een marktwaarde van € 20,6 miljoen;
- het balanstotaal van de niet-DAEB-tak heeft een waarde van € 100,8 miljoen;
- het balanstotaal van de dochtervennootschap(pen) heeft een waarde van € 163,4 miljoen.

De beperkte afwijkingen van bovengenoemde gegevens ten opzichte van de gegevens in het ontwerpvoorstel zijn niet van invloed op mijn besluit.

Uw voorstel is getoetst op de volgende onderdelen:

- A. Soort scheiding/regime
Uw voorgenomen keuze voor een hybride scheiding geeft geen aanleiding tot opmerkingen.
- B. Inrichting governance
Uw voorgenomen keuze voor de inrichting van de governance na de hybride scheiding geeft geen aanleiding tot opmerkingen.
- C. Overheveling en zienswijzen
Bij het scheidingsvoorstel is sprake van overheveling van 239 woongelegenheden van de DAEB-tak naar de dochtervennootschap. U hevelt geen woningen over van de DAEB-tak naar de niet-DAEB tak. In totaliteit hevelt u 94 woningen minder over vanuit de DAEB tak dan in het ontwerpvoorstel opgenomen.
De overheveling is getoetst zowel vanuit volkshuisvestelijk perspectief, met name op basis van de afgegeven zienswijzen, als vanuit financieel perspectief (effect op de levensvatbaarheid).

Bij het ontwerpvoorstel zijn zienswijzen en adviezen ingediend van gemeenten, de huurdersorganisatie en een bewonerscommissie. Er zijn enkel positieve zienswijzen en adviezen ingediend.

U heeft in het ontwerpvoorstel helder aangegeven hoe u de zienswijzen en adviezen hebt opgevraagd en welke overleggen er zijn geweest.

Datum

14 november 2017

Ons kenmerk

SDnD2017-AW-60977-L0527

De overheveling, zienwijzen en adviezen geven geen aanleiding tot opmerkingen.

D. Interne lening en startlening

De opgave van de interne lening en startlening geeft wat betreft omvang, rentepercentage en aflossing geen aanleiding tot opmerkingen.

E. Openingsbalans en kapitaalbreng

De scheiding van de balans naar DAEB en niet-DAEB en van DAEB naar dochtervennootschap en de inbreng van kapitaal (eigen vermogen) in de niet-DAEB-tak en de dochtervennootschap geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

F. Levensvatbaarheid

Op basis van de opgegeven openingsbalans en de prognose wordt niet geheel voldaan aan de gestelde normen. De levensvatbaarheid van de TI als geheel is echter in voldoende mate gewaarborgd. Ik heb nog wel de volgende opmerkingen.

- De ratio's van de daeb tak voldoen op het moment van scheiding aan de gestelde normen. Ik wijs u er, wellicht ten overvloede, nog op dat de ratio's ook gedurende de prognoseperiode blijvend dienen te voldoen aan de door de Aw gestelde normen.
- De dekkingsratio en de Loan to Value van de niet-daeb tak voldoen niet aan de normwaarden. U dient zich maximaal in te spannen zodat binnen een periode van 5 jaar deze kerncijfers voldoen aan de gestelde normen van maximaal 70% voor de dekkingratio en maximaal 75% voor de Loan to Value.

Het toezicht hierop valt onder het regulier toezichtregime van de Aw.

G. Statutenwijziging dochtermaatschappij BV

De statuten zijn beoordeeld aan de hand van de volgende criteria, zoals opgenomen in de Ww:

- de naam van de rechtspersoon: Trudo Holding BV;
- de gemeente in Nederland waar zij haar zetel heeft: Eindhoven;
- de doelomschrijving artikel 23 lid 1 en artikel 45 lid 1 Ww;
- de statuten bevatten geen bepalingen die afwijken van artikel 23 lid 2 sub a Ww;
- de statuten bevatten geen bepalingen zoals bedoeld in artikel 23 lid 2 sub b Ww;
- de statuten bepalen dat voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering is vereist voor besluiten die in artikel 23 lid 2 sub c en d Ww staan omschreven;
- het bestuur gedraagt zich naar de aanwijzingen van de algemene ledenvergadering;
- blokkeringsregeling.

U heeft via de afdeling vergunningverlening een aanvraag statutenwijziging ingediend, die tevens door de afdeling vergunningverlening zijn goedgekeurd (zie voor statuten de bijlage).

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 november 2017

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-60977-L0527

H. Verstrekken vermogen

Krachtens artikel 12, eerste lid, onder b, van het BtIV kan de Aw ontheffing verlenen van het verbod om vermogen te verschaffen aan een verbonden onderneming indien het verstrekken van vermogen plaatsvindt bij het bewerkstelligen van een hybride scheiding aan een dochtermaatschappij en het verschaffen van vermogen voor maximaal 60% geschiedt in de vorm van aandelen.

Ik constateer dat het verschaffen van vermogen aan Trudo Holding BV voldoet aan artikel 12, eerste lid, onder b, van het BtIV en derhalve verleen ik ontheffing van het verbod als bedoeld in artikel 21a, eerste lid, van de Ww voor zover dat is vastgelegd in uw scheidingsvoorstel.

Besluit

Gelet op artikel II, derde lid, van de Herzieningswet en artikel 49 van de Woningwet, besluit ik aan Stichting Sint Trudo goedkeuring te verlenen voor de hybride scheiding conform de specificaties van het ingediende definitieve scheidingsverzoek.

Gelet op het bepaalde in artikel 23, derde lid, van de Woningwet besluit ik tevens goedkeuring te verlenen voor de wijziging van de vigerende statuten van Trudo Holding BV. Voorts verleen ik ontheffing van het verbod op het verschaffen van vermogen aan Trudo Holding BV op grond van artikel 21a, derde lid, van de Ww en artikel 12, eerste lid, onder b, van het BtIV.

De Aw geeft met dit besluit geen goedkeuring voor het toekomstige beleid zoals aangegeven in de prognose. Het toezicht op toekomstig beleid valt onder het reguliere toezichtregime van de Aw.

Deze brief wordt in afschrift gestuurd aan de huurdersorganisaties, bewonerscommissies en de huurders van andere gebouwen (mits deze een advies dan wel zienswijze hebben afgegeven) en de betrokken gemeenten.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
LID VAN HET MANAGEMENTTEAM ILT / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

artikel 10 lid 2 onder e

Mevr. S. Spekrijse MPA

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, p/a Inspectie Leefomgeving en Transport / Autoriteit woningcorporaties, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede van de naam en het adres van

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en een omschrijving of, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

U wordt verzocht indien mogelijk het bezwaarschrift tevens per e-mail te verzenden naar postbusAW@ilent.nl o.v.v. bezwaarschrift en briefkenmerk.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
14 november 2017

Ons kenmerk
SDnD2017-AW-60977-L0527

Bijlagen

1 – overheveling

2 – akte van statutenwijziging Trudo Holding BV



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

I0527 - Stichting Sint Trudo

Overheveling naar niet-DAEB binnen Toegelaten Instelling

Totaal	nvt	nvt
---------------	------------	------------

Overheveling naar niet-DAEB in verbindingen

Totaal	239	€	25.830
---------------	------------	----------	---------------

Gemeente	Aantal Overheveling	Marktwaaarde overheveling
Eindhoven	239	€ 25.830