



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1579
Wuta
t.a.v. het bestuur
Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

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

Datum 8 november 2022
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

Contactpersoon
[Redacted]@ilent.nl

Datum
08 november 2022

Ons Kenmerk
H580817

Geacht bestuur,

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

Conclusie

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik heb er vertrouwen in dat het huidige bestuur de plannen en onderzoeken die in het afgelopen jaar geformuleerd zijn om weet te zetten in concrete beleidskeuzes en dat de RvC hierop toe zal zien. Dit betekent dat het opgelegde verbeterplan hiermee als afgerond kan worden beschouwd. Wel maak ik met u onderstaande toezichtafpraak (in lijn met de gemaakte afspraak tijdens het toezichtgesprek op 5 september 2022):

- U informeert de Aw over eventuele wijzigingen in de planning en stuurt een afschrift van de besproken stukken zodra deze formeel zijn vastgesteld.

Voorgaande beoordelingen

Uit het door de Aw uitgevoerde onderzoek naar de governance bij Wuta in 2019 bleek dat Wuta op een aantal punten niet aan de criteria van good governance voldeed. Daarnaast ontbrak het inzicht in de sturing en beheersing van de transitie binnen Wuta, waardoor Aw en WSW niet met voldoende zekerheid konden vaststellen of Wuta een duurzaam bedrijfsmodel heeft. In februari 2020 keurde de Aw en het WSW het door Wuta opgestelde verbeterplan goed. In de tussenliggende periode zijn meerdere gesprekken met Wuta en Aw/WSW gevoerd over de monitoring van de uitvoering van het verbeterplan.

In de toezichtbrief 2021 die u van de Aw ontvangen heeft, constateerde de Aw op de onderdelen bedrijfsmodel en beheerkosten nog een verhoogd risico. Daarnaast is het oordeel wat betreft de financiële continuïteit en de governance (opzet besturing en intern toezicht) toegelicht. Mijn oordeel over de governance is ongewijzigd; ik heb vertrouwen in bestuur en toezicht. Voor mijn beoordeling van de actuele situatie betreffende de andere genoemde onderdelen verwijs ik naar de toelichting per onderdeel hieronder.

Bedrijfsmodel

De uitwerking van de visie op het duurzame bedrijfsmodel van Wuta heeft in het afgelopen jaar veel aandacht gekregen. Tijdens het toezichtgesprek in het najaar van 2021 dat met u, het WSW en de Aw is gevoerd, werden hier de eerste aanzetten al van toegelicht. Met name de visie van Wuta op zelfstandig

voortbestaan en de scenarioschetsen aangaande verduurzaming zijn toen onderwerp van gesprek geweest. Tijdens dit gesprek is door Aw/WSW aangegeven dat het aan te bevelen is om, nadat de staat van het bezit van Wuta in beeld gebracht is, eerst de portefeuillestrategie en het meerjarenonderhoudsplan uit te werken alvorens tot een eindconclusie te kunnen komen wat betreft het toekomstperspectief van Wuta.

Tijdens het gesprek dat op 5 september jl. is gevoerd, waren de conceptversies van bovenstaande documenten onderwerp van gesprek. Deze stukken zijn naar mijn oordeel wat betreft kwaliteit adequaat en passend bij een organisatie als Wuta. Ik verwacht dat de doorrekening van de gemaakte keuzes zal landen in de meerjarenbegroting 2023. Het risico op het onderdeel bedrijfsmodel beoordeel ik als laag.

Financiële continuïteit

In de toezichtbrief 2021 gaf ik aan dat er onvoldoende inzicht was in de verbeteropgave en de effecten van de beleidskeuzes die gemaakt moeten worden op de financiële ratio's. Dit oordeel is onveranderd. Vanuit het hierboven uitgesproken vertrouwen in dat de effecten inzichtelijk gemaakt zullen worden op het moment dat de plannen verdisconteerd zijn, beoordeel ik het risico op dit onderdeel als laag.

Sturing en beheersing organisatie – beheerkosten

De gemiddelde netto beheerkosten van Wuta per verhuureenheid zijn onverminderd hoger dan het gemiddelde van de sector. De doelmatigheid van Wuta als organisatie is een onderwerp in de afweging voor welk bedrijfsmodel gekozen zal worden. Ik vraag hier nogmaals expliciet aandacht te hebben voor de doelmatigheid van Wuta in de te maken afweging.

Tot slot

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

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

Met vriendelijke groet,

INSPECTEUR AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
08 november 2022

Ons Kenmerk
H580817

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

Gezamenlijk beoordelingskader

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

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Integraal toezicht

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

Datum
22 september 2022

Ons Kenmerk
H580817

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

Risicogerichte aanpak

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

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

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

Resultaten vergelijken

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

Gebruikte informatie

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

- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Jaarverslag 2021
- Accountantsverslag 2021
- dVi gegevens 2021
- dPi gegevens 2021
- Voorgaande oordelen Aw
- dVi gegevens 2020
- Concept Q2 rapportage
- Concept Portefeuillestrategie SVB
- Concept Hoofdlijnen meerjarenonderhoudsplan
- Beleidskader Duurzaamheid Wuta
- Website, Reglement Financieel beleid en beheer, Beleidskader duurzaamheid, toezichtgesprekken op 22-11-21 en 05-09-22