



> 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 21 december 2023
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2023

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

21 december 2023

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

Ons Kenmerk

H674841

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. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder geef ik een korte toelichting op enkele onderdelen.

Voorgaande beoordelingen

In de toezichtbrief 2022 heb ik opmerkingen gemaakt over de stand van zaken wat betreft de visie op zelfstandig voortbestaan, de financiële continuïteit en de hoogte van de beheerkosten. Ik ga hieronder in op mijn huidige oordeel over deze onderwerpen.

Financiële continuïteit

In voorgaande jaren heb ik mijn zorgen geuit over het feit dat er onvoldoende inzicht bestond in de verbeter- en transitieopgave van het bezit en de effecten van de beleidskeuzes die gemaakt moeten worden op de financiële ratio's. Inmiddels zijn grote stappen gezet om dit inzichtelijk te maken. In 2022 is een strategisch vastgoedbeleid en een MJOP opgesteld, is de technische staat van het bezit in beeld gebracht en is een verduurzamingsplan gemaakt. Al deze elementen zijn zoveel mogelijk doorgerekend in de meerjarenbegroting. Deze laat zien dat Wuta in de prognosejaren ruim aan de ratio's blijft voldoen.

Governance

Visie op zelfstandig voortbestaan

Inmiddels zijn de onderzoeken naar de mogelijke scenario's met betrekking tot het al dan niet zelfstandig voortbestaan van Wuta afgerond. De scenario's zijn doorgerekend, de staat van het bezit is in beeld gebracht en er is een visie opgesteld aangaande de toekomstige ambities. De vraag wat voor organisatie hier bij past is beantwoord en de conclusie is dat u voldoende redenen ziet om als Wuta zelfstandig te kunnen blijven voort bestaan. Het huurdersplatform is meegenomen in deze overwegingen. Gezien het feit dat samenwerkingspartner Woningstichting Vecht & Omstreken per 31 december 2023 de samenwerking heeft opgezegd en geen dienstverlening meer uit zal voeren voor Wuta, betekent dit dat u op zoek gaat naar nieuwe samenwerkingspartners. Tijdens ons laatste

gesprek gaf u aan hiervoor inmiddels een aantal marktpartijen te hebben benaderd. Het is voor mij nog niet helemaal duidelijk hoe dit in de praktijk precies vorm gaat krijgen. In het licht van de grote opgave (verduurzaming, meerjarenonderhoud, transformatie i.c.m. recente ontwikkelingen als inflatie, stijgende rente- en bouwkosten, huisvesting toenemend aantal statushouders etc.) vraag ik aandacht voor de kwetsbaarheid van de omvang en de inrichting van de organisatie. Ik verzoek u mij op de hoogte te houden van de relevante ontwikkelingen rondom de uitbesteding van de dienstverlening. In het kader van mijn beoordeling van volgend jaar ga ik hierover graag met u en (een afvaardiging van) de RvC in gesprek.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 december 2023

Ons Kenmerk
H674841

Volkshuisvestelijk belang

In het verlengde van wat ik hierboven schrijf over de keuze voor het zelfstandig blijven voortbestaan van Wuta vraag ik uw aandacht voor het meewegen van het volkshuisvestelijk belang en de inzet van maatschappelijk vermogen in brede zin in de nog te maken beleidskeuzes (ook op de langere termijn).

Vooruitblik op beoordeling Governance Volkshuisvestelijk belang

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risicogerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

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,

■■■■■■

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2023

Gezamenlijk beoordelingskader

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

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

Datum
21 december 2023

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

Ons Kenmerk
H674841

Risicogerichte aanpak

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

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

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

Resultaten vergelijken

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

Gebruikte informatie

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

- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Jaarverslag 2022
- Accountantsverslag 2022
- Managementletter 2022
- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2022
- Voorgaande oordelen Aw
- Beleidskader Duurzaamheid Wuta
- Duurzaamheid doelen kosten en aanpak 2023-2050 Wuta
- Hoofdlijnen meerjarenonderhoudsplan Wuta
- Portefeuillestrategie
- Visitatierapport 2017 - 2021
- Gevoerde toezichtgesprekken