



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1579
Woningstichting Wuta
t.a.v. het bestuur en de Raad van Toezicht
Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

Alleen per e-mail verzonden

Datum 5 augustus 2025
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[Redacted]@ilent.nl

Geacht bestuur en Raad van Toezicht,

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet erop toe dat woningcorporaties hun kerntaak goed kunnen (blijven) vervullen: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Hiermee draagt de Aw bij aan het vertrouwen van politiek en maatschappij in het stelsel van sociale huur. In dit kader ontvangt u deze toezichtbrief over het onderzoek naar uw corporatie. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In de bijlage bij deze brief vindt u een beschrijving van de aanpak en de gebruikte informatie.

Op 18 juni 2025 had ik samen met mijn collega [Redacted] een gesprek met het bestuur en een gesprek met [Redacted]. De gesprekken gaven blijk van openheid en grote betrokkenheid bij het werk van Wuta. Wij bespraken onder andere de volkshuisvestelijke opgave, de verbeterde relatie met gemeente Stichtse Vecht, de organisatorische ontwikkeling, de ICT, de zelfevaluaties van de RvT en de evaluatie (gepland in 2026) van het besluit uit 2023 om zelfstandig te blijven. Inmiddels oriënteert Wuta zich op de manier waarop haar investeringsruimte kan worden aangewend voor de volkshuisvestelijk opgave.

Conclusie

- Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'midden' aan het onderdeel Risicomanagement. De reden is dat conform de management letters 2022 en 2024 het volwassenheidsniveau van de geautomatiseerde gegevensverwerking dient te worden verhoogd; diverse ICT-gerelateerde bevindingen uit de management letter 2022 zijn nog niet opgevolgd.
- Aan alle andere onderdelen van het beoordelingskader geeft de Aw de risico-inschatting 'laag'.
- Tevens legt de Aw hierbij een interventie op in de vorm van een waarschuwing aan de RvT omdat niet is voldaan aan het vereiste uit de Woningwet over de zelfevaluatie onder externe begeleiding (zie de toelichting onder Kwaliteit intern toezicht).
- Wuta gaat de mogelijkheden tot nieuwbouw actiever verkennen. Dat is een positieve ontwikkeling gezien de beschikbare investeringsruimte en de volkshuisvestelijk opgave. Nieuwbouw vergt van Wuta andere expertise en meer capaciteit.

Afspraken

Ik maak met u de volgende toezichtafspraken:

1. U draagt in de loop van 2025 zorg voor opvolging van de nog niet opgevolgde ICT-gerelateerde bevindingen.
2. De volgende zelfevaluatie van de RvT onder externe begeleiding vindt plaats in 2026.

Ons Kenmerk
H775800

Verder maak ik met u de volgende overige afspraken:

3. U stuurt mij het geactualiseerde Strategisch Vastgoed Plan direct na vaststelling toe.
4. U houdt mij op de hoogte van de concrete planning van de evaluatie van het besluit uit 2023 om zelfstandig te blijven en van de criteria die bij deze evaluatie worden gehanteerd.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Vorige beoordeling

In de vorige toezichtbrief van 21 december 2023 is aan alle onderdelen van het beoordelingskader de risico-inschatting 'laag' toegekend. Die brief bevatte geen toezichtafspraken of interventies, maar vroeg wel aandacht voor de kwetsbaarheid van de omvang en de inrichting van de organisatie van Wuta [REDACTED].

Datum
5 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775800

TOELICHTING

Hieronder ga ik eerst kort in op het onderwerp Kwaliteit bestuur. Vervolgens vindt u een toelichting op de hiervoor genoemde toezichtafspraken 1 en 2 (onder Risicomanagement respectievelijk Kwaliteit intern toezicht) en afspraak 3 (onder Governance volkshuisvestelijk belang).

Kwaliteit bestuur (risico laag)

Het bestuur [REDACTED] heeft de afgelopen jaren met succes gewerkt aan (actualisatie van) beleidsstukken en aan een solide basis voor het beheer en voor versnelde uitvoering van investeringen in verduurzaming. [REDACTED] kon hierop voortbouwen bij [REDACTED] aantreden in november 2024. Het gesprek op 18 juni gaf de indruk dat [REDACTED] zich een goed beeld heeft gevormd van Wuta en van de rol en verantwoordelijkheden van het bestuur daarin, en dat [REDACTED] zich goed heeft ingewerkt.

U hebt samenwerkingsverbanden met marktpartijen gevormd voor advisering en uitvoering. Dat is een goede stap om minder kwetsbaar te zijn. U hebt er ook voor gekozen om het begeleiden van het verduurzamingsproject te beleggen bij [REDACTED]. Ten behoeve van transparantie en om (de schijn van) belangenverstrengeling te vermijden, zijn hierover afspraken vastgelegd tussen de RvT en [REDACTED].

Risicomanagement (risico midden)

In de management letters 2022 en 2024 classificeert de accountant de administratieve organisatie en interne beheersing ten behoeve van de betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking als ad hoc en informeel, en noemt daarbij als oorzaak de beperkte omvang van de organisatie. De accountant geeft daarbij aan dat het volwassenheidsniveau verhoogd dient te worden om de betrouwbaarheid van de geautomatiseerde gegevensverwerking te waarborgen. Wat betreft de nog niet opgevolgde ICT-gerelateerde bevindingen uit de management letter 2022, hebt u aangegeven dat u zorg draagt voor opvolging in de loop van 2025 (toezichtafpraak 1).

Kwaliteit intern toezicht (risico laag)

Het jaarverslag 2024 van de RvT meldt dat de zelfevaluatie die gepland was onder externe begeleiding, is uitgesteld naar 2025 in verband met wisselingen in zowel het bestuur als de RvT. De zelfevaluatie onder externe begeleiding vond plaats in mei 2025. Hierbij kwam onder andere het belang aan de orde van politieke sensitiviteit en van rolvastheid van bestuur en RvT. De voorlaatste zelfevaluatie onder externe begeleiding vond plaats in 2022. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 30, twaalfde lid, onderdeel b van de Woningwet waarin is bepaald dat "met een frequentie van ten minste een maal per twee jaar" het functioneren van de raad wordt beoordeeld onder externe begeleiding. Om nog zoveel mogelijk conform dit vereiste te handelen, heb ik met [REDACTED]

afgesproken dat de volgende zelfevaluatie onder externe begeleiding plaatsvindt in 2026 (toezichtafspraken 2). Als niet wordt voldaan aan deze toezichtafspraken, of als nogmaals niet wordt voldaan aan genoemd vereiste uit de Woningwet, dan volgt een bestuurlijke sanctie.

In 2024 heeft geen zelfevaluatie plaatsgevonden. Dat is in strijd met de 'pas toebepaling' uit de Governancecode Woningcorporaties dat ten minste één keer per jaar een zelfevaluatie plaatsvindt. Het is bij wisselingen in RvT of bestuur van meerwaarde om (ook) met aftredende functionaris(sen) te evalueren.

Governance volkshuisvestelijk belang (risico laag)

Wuta heeft relatief veel ruimte om te investeren. Dat blijkt onder andere uit een zeer hoge ICR in de meerjarenbegroting: 6,9 in 2025, oplopend tot 12,4 in 2029. Ook gezien de behoefte aan sociale huurwoningen past het dat Wuta zich inmiddels oriënteert op de manier waarop haar investeringsruimte kan worden aangewend voor de volkshuisvestelijk opgave. Dat kan door aankoop of nieuwbouw.

Wuta gaat samen met gemeente Stichtse Vecht de mogelijkheden tot nieuwbouw ('straatje erbij') actiever verkennen. Voor de uitvoering zijn diverse opties denkbaar, zoals: (i) Wuta laat samen met (een) andere corporatie(s) woningen bouwen of (ii) Wuta laat zelf woningen bouwen. Ik ga ervan uit dat u hierin overwegingen betreft zoals expertise, capaciteit en kosten.

De keuze die Wuta maakt, wordt vastgelegd in de actualisatie van het Strategisch Vastgoed Plan. Zoals afgesproken, stuurt u mij dit plan direct na vaststelling toe (afspraken 3). Ik ga ervan uit dat u de consequenties van dit plan meeweegt bij de evaluatie van het besluit uit 2023 om zelfstandig te blijven. Nieuwbouw vergt van Wuta immers andere expertise en meer capaciteit, met name als Wuta ervoor zou kiezen om zelf woningen te laten bouwen; optie (ii) hierboven.

Tot slot

Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze toezichtbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775800

Bijlage toezichtbrief

Integraal toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht volgens het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW en de eisen in de Woningwet.

Toezichtbrieven

Op basis van een risicobenadering bepaalt de Aw jaarlijks voor iedere woningcorporatie of een onderzoek op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW wordt uitgevoerd. Dit onderzoek doet de Aw minimaal 1 keer per 2 jaar. De uitkomsten van de beoordeling maakt de Aw openbaar in de zogenoemde toezichtbrief.

In een toezichtbrief kunnen onder andere toezichtafspraken, overige afspraken of interventies staan.

- Toezichtafspraken: Als er een verhoogd risico is op een onderdeel van het beoordelingskader, dan gaat de toezichtbrief daar verder op in. Een toezichtafpraak is een concreet inhoudelijk verzoek aan de corporatie, gericht op het verbeteren van het onderdeel van de corporatieperformance waarvoor een verhoogd risico is vastgesteld. Dit verzoek is omschreven en afgebakend in zowel tijd als concreet op te leveren resultaat.
- Overige afspraken: Bijvoorbeeld aandachtspunten, gevraagde stukken of procesafspraken.
- Interventies: Als de Woningwet wordt overtreden, zal in alle gevallen sprake zijn van een interventie. De schade door de overtreding en de houding van de corporatie bepalen mede de keuze voor de interventie.

Gebruikte informatie

In het onderzoek is de volgende informatie gebruikt:

- Vorige beoordeling door de Aw
- dPi2024
- dVi2024
- Begroting en Jaarplan 2025 incl. MJB 2025-2029
- Jaarverslag 2024
- Management letters 2022, 2023 en 2024
- Accountantsverslag 2024
- Brieven van het WSW d.d. 2 december 2024 en 7 april 2025 plus onderzoeksresultaten

Rechtmatigheidsbrieven

Alle woningcorporaties krijgen elk jaar vóór 1 december van de Aw een rechtmatigheidsbrief, naar aanleiding van de rechtmatigheidstoets. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, Wet Normering Topinkomens (WNT) en een selectie van andere rechtmatigheidsvereisten.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
5 augustus 2025

Ons Kenmerk
H775800