

raeflex
?

Wuta 
Woningstichting
Nigtevecht



VISITATIERAPPORT

2017 - 2021

Voorwoord

Raeflex voert sinds 2002 professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties uit. Raeflex rondde meer dan 400 visitatietrajecten af.

Om onze onafhankelijke positie ten aanzien van woningcorporaties te waarborgen, verrichten wij geen andere advieswerkzaamheden. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door externe visitatoren. Deze visitatoren zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Sinds 2015 is de verplichting tot visitatie opgenomen in de Woningwet. Daarmee constateren we dat visitatie een grotere rol is gaan spelen in de toezichtinstrumenten voor woningcorporaties. In 2017 is opgenomen dat de Autoriteit woningcorporaties de visitatietermijnen handhaaft op vier jaar. Wuta heeft van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toestemming gekregen om een vijfde jaar toe te voegen aan de gebruikelijke vierjaarsperiode.

Visitatie is een waardevol instrument om corporaties te spiegelen op hun geleverde prestaties, oordelen van belanghebbenden duidelijk te hebben en om verbetertips te geven. Gelukkig biedt de visitatiemethodiek mogelijkheden om toekomstgerichte aanbevelingen te geven en binnen de visitatiemethodiek maatwerk te leveren.

Met veel genoegen leveren wij dit rapport op dat uitgaat van de visitatiemethodiek 6.0. Wij feliciteren Woningstichting Wuta met het behaalde resultaat en hopen dat het rapport aanknopingspunten biedt voor de verbeteragenda. Ten slotte hopen wij dat ook de belanghebbenden van Woningstichting Wuta zich herkennen in het rapport en kritische sparringpartners blijven voor de corporatie.

Bij deze wil Raeflex iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie en het visitatierapport hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Bennekom, 22 december 2022

Raeflex

Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer H.D. Albeda | Voorzitter
De Mevrouw A. de Klerk | Secretaris

Inhoudsopgave

Deel 1	Beoordeling van de maatschappelijke prestaties.....	4
A.	Samenvatting Woningstichting Wuta.....	5
B.	Recensie Woningstichting Wuta	7
C.	Scorekaart Woningstichting Wuta	10
D.	Reactie Woningstichting Wuta.....	11
Deel 2	Bijlagen bij het rapport.....	12
Bijlage 1	Verantwoording beoordeling	13
Bijlage 2	Onafhankelijkheidsverklaringen	22
Bijlage 3	Curricula vitae.....	23
Bijlage 4	Bronnenlijst	26
Bijlage 5	Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen	27
Bijlage 6	Lijst geïnterviewde personen	31
Bijlage 7	Meetschaal.....	32

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties



A. Samenvatting Woningstichting Wuta

Visitatie Woningstichting Wuta

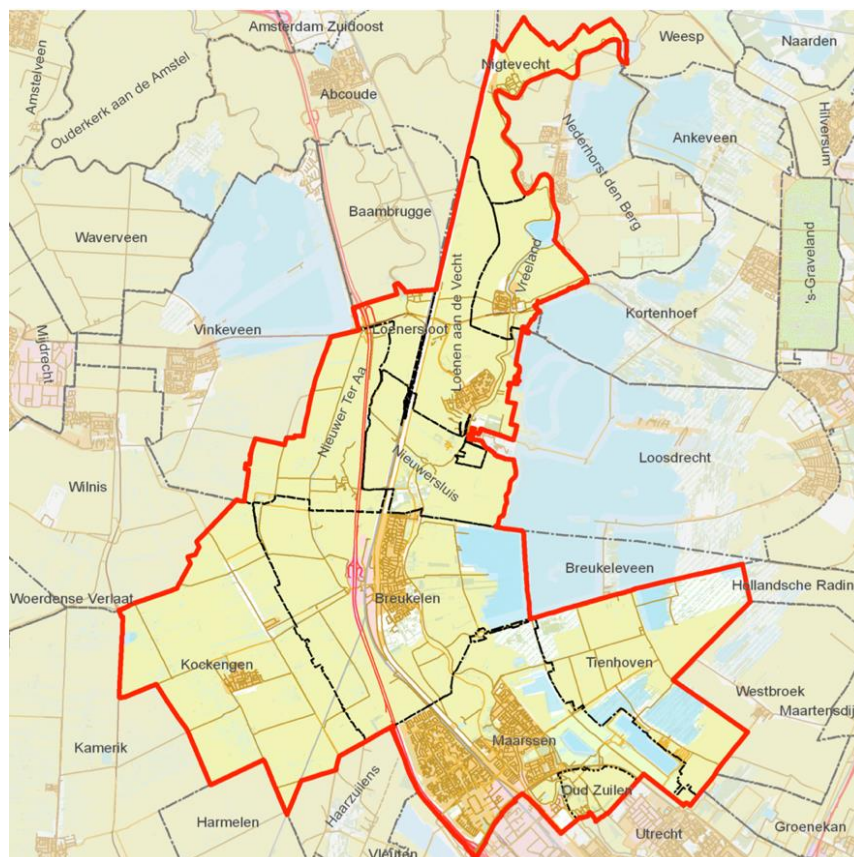
Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 6.0-versie van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2018) voor kleine corporaties en vond plaats in de maanden november en december 2022.

Schets Woningstichting Wuta

Woningbouwvereniging Wuta werd opgericht in 1946. In 1982 heeft de corporatie de stichtingsvorm gekozen en is daarmee Woningstichting Wuta geworden. Wuta staat voor: Wacht Uw Tijd Af. Wuta verhuurt, beheert en onderhoudt 177 sociale huurwoningen en 1 winkelpand in het dorp Nigtevecht. Het kantoor staat midden in het dorp, waardoor huurders zo binnen kunnen lopen.

Nigtevecht is gelegen langs de rivier de Vecht, in het meest noordwestelijke puntje van de provincie Utrecht en de gemeente Stichtse Vecht (vlakbij de regio Amsterdam). Sinds begin jaren negentig van de vorige eeuw, behoorde Nigtevecht, na een gemeentelijke herindeling, tot de gemeente Loenen. De gemeenten Breukelen, Loenen en Maarssen zijn per 1 januari 2011 samengevoegd tot gemeente Stichtse Vecht en bestaat uit twaalf kernen, waar Nigtevecht er een van is.

De organisatie van Wuta bestaat uit 2 bestuurders (0,52 fte) en 2 parttime administratief medewerkers (0,61 fte). Zowel de huidige bestuursleden als de toezichthouders zijn vanaf 2019 aangesteld.



Samenvatting van beoordelingen Woningstichting Wuta

De commissie stelt vast dat Woningstichting Wuta ruim voldoende prestaties levert. Daarbij valt op dat de corporatie gedurende de visitatieperiode vooral een beheercorporatie is geweest. Er zijn (al sinds 2003) geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd. En ook zijn er de afgelopen vijf jaar geen grootschalige renovatie- of duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Desalniettemin is de kwaliteit van de woningen door onderhoud en renovatie in voorgaande jaren anno 2022 op orde.

De woningen van Wuta hebben gemiddeld energielabel B. De grootste verandering gedurende de visitatieperiode betreft de vernieuwing van de RvT en bestuurders. Hiermee heeft Wuta grote stappen gezet om de governance op orde te stellen en een goede basis te creëren voor het maken van plannen voor de toekomst. Ondanks dat de score voor Presteren naar Vermogen niet omhoog is gegaan, ziet de commissie dat Wuta bij Presteren naar Vermogen wel duidelijk verbeteringen heeft doorgevoerd, maar dat deze zich nog niet vertaald hebben in pluspunten voor een hogere score dan het ijkpunt. Extra pluspunten voor de stappen die Wuta maakt heeft de commissie wel gegeven bij strategie en bijsturing.

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie		
Perspectief	2017	2022
Presteren naar Opgaven en Ambities	6,3	6,9
Presteren volgens Belanghebbenden	6,1	7,6
Presteren naar Vermogen	6,0	6,0
Governance	5,3	7,2

B. Recensie Woningstichting Wuta

Vergelijking vorige visitatieperiode Woningstichting Wuta

In vergelijking met de vorige visitatie (over de periode 2013 tot en met 2016) is duidelijk verbetering te zien. De grootste stap voorwaarts heeft Wuta gezet op het terrein van het intern toezicht en de externe legitimatie. Beiden waren tijdens de vorige visitatie nog onvoldoende, hetgeen zich ook vertaalde in het verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) eind 2019. Eveneens maakte de visitatiecommissie destijds opmerkingen over het tekort aan levensloopbestendige woning. De gemeente Stichtse Vecht en het huurdersplatform zijn eveneens positiever over de prestaties van Wuta dan tijdens de vorige visitatie. Dit komt volgens de visitatiecommissie doordat vanaf eind 2019 met vernieuwde energie door nieuwe toezichthouders en bestuurders de schouders eronder zijn gezet om zaken te verbeteren. Er kwam een verbeterplan en een positiebepaling, waarin scenario's van zelfstandig blijven, samenwerking en fusie werden verkend. Eveneens maakte de corporatie beleid voor verduurzaming. De commissie heeft in haar beoordeling bij Presteren naar Vermogen en Governance vooral gekeken naar het laatste deel van de visitatieperiode vanaf 2019, toen een Wuta duidelijk stappen de goede richting op zette.

Resultaten visitatie 2017 tot en met 2021

Korte profilering

Kleine corporatie van en voor het dorp

Wuta is een zeer kleine corporatie die ruim 75 jaar bestaat en al die tijd lokaal geworteld is in het kleine dorp Nigtevecht. Het dorp Nigtevecht heeft ruim 600 woningen, waarvan meer dan een kwart sociale huurwoningen van Wuta zijn. Wuta heeft een document opgesteld om haar positie voor de toekomst te bepalen. Deze is onder begeleiding van een extern bureau tot stand gekomen. Hierin geeft Wuta aan dat zij een lokaal verankerde partner is, die dichtbij is georganiseerd. Zij is betrokken bij haar omgeving en heeft de ambitie om te werken volgens het principe 'van en voor het dorp'. De commissie herkent dit. Zowel de toezichthouders als de bestuurders, die sinds 2019 actief zijn bij Wuta, zijn woonachtig danwel nauw betrokken bij het dorp Nigtevecht. Ze werken 'hard' en met het 'hart', zeggen ze. De commissie heeft dat ook gezien. Enerzijds is Wuta een kleine, enigszins kwetsbare corporatie, anderzijds heeft de commissie veel flow en energie gezien, waardoor de corporatie nu stevig in haar schoenen staat. De strategische speerpunten van Wuta richten zich op verduurzaming, huurdersparticipatie, verbetering van de governance en de financiële continuïteit.

Huurdersplatform opgericht

Het kantoor van Wuta staat midden in het dorp en huurders kunnen er zo binnenlopen met vragen. De lijnen zijn kort. Met de vernieuwing van de governance is ook gewerkt aan het nog meer betrekken van huurders. De corporatie heeft vijf huurders bereid gevonden deelnemer te worden van het huurdersplatform. Dat is volgens de commissie een mooi aantal, gezien het beperkt aantal woningen. Hoewel het hier (nog) geen formele huurdersvereniging betreft, bespreekt corporatie met hen open en transparant haar beleidsafwegingen en keuzes.

In periode 2017 tot en met 2021 weinig investeringen gedaan

Wuta laat zich karakteriseren als een (kleine) beheerorganisatie, die goed ingevoerd is in de lokale woningmarkt. Tot 2003 bouwde Wuta vanaf 1947 in verschillende perioden sociale huurwoningen. Het aanbod en de bouwstijlen van het bezit zijn daardoor gevarieerd. De woningen liggen verspreid in het dorp. Het merendeel van de woningen bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen; hetgeen passend is in een dorp als Nigtevecht. De afgelopen jaren is alleen bij mutatie verduurzaamd. Desondanks heeft de corporatie een betaalbare woningvoorraad met een goede kwaliteit. Deze is namelijk al meer dan tien jaar geleden verduurzaamd. De energielabels zijn daarom op orde (gemiddeld B). Na 2003 zijn er geen nieuwbouwwoningen meer gerealiseerd door Wuta. In 2016 kwam er een kans voorbij om op een locatie in Nigtevecht nieuw te bouwen, maar het lukte Wuta niet hiervoor de financiering rond te krijgen. De collega-corporatie Vecht en Omstreken heeft toen deze nieuwbouw ontwikkeld. Een gemiste kans, zegt de Wuta zelf.

Recent sterke focus op verdere verduurzaming bezit

Was de meerjarenbegroting in eerste instantie nog beleidsarm, recentelijk is in beeld gebracht hoe het bezit erbij staat qua duurzaamheid voor de toekomst. Delen van de woningvoorraad zijn eerder fors verbeterd. Voor andere delen stelt de corporatie nu beleid op en zal zij dit in de eerstvolgende meerjarenbegroting meenemen/doorrekenen. De focus ligt duidelijk op verduurzaming en minder nog op nieuwbouw, zij het dat wel is doorgerekend door Wuta dat er ruimte is voor het realiseren van twaalf nieuwbouwwoningen. Een locatie hiervoor is echter (nu) niet beschikbaar. Behoeftte aan nieuwbouw van seniorenwoningen is er wel.

Kwetsbaarheid in governance versus lokale kracht

Zoals hierboven aangegeven kent Wuta ook een kwetsbare kant. In het vorige visitatierapport werd dit al aan de orde gesteld met een onvoldoende voor intern toezicht. Na de vorige visitatie heeft het meerdere jaren geduurd voordat er een omslag kwam. De Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) konden in 2019 niet met voldoende zekerheid vaststellen of Wuta een duurzaam bedrijfsmodel had. Pas na het verscherpt toezicht van de Aw heeft Wuta een omslag gemaakt om de governance op orde te brengen. Als interventie werd het opstellen van een verbeterplan ingezet. Het WSW verzocht Wuta in de Beoordeling van de business risk 2019 een visie te ontwikkelen op zelfstandig voortbestaan. Er kwam een vernieuwde Raad van Toezicht (RvT) en er werd een nieuw bestuur aangesteld. De datakwaliteit werd op orde gebracht. Wuta is veranderd van een beheercorporatie, die niet veel aandacht had voor besturing en governance, in een corporatie met lokale worteling, aandacht voor de governance en ambities voor de toekomst. Tevens denkt ze gedegen na over een duurzame toekomst van de organisatie, waarbij ze lokale worteling als meerwaarde afweegt tegen hoge bedrijfslasten. De commissie ziet dat er op dit moment een positieve flow merkbaar is. Het bestuur en toezicht bestaan uit lokaal betrokken personen, die zich (soms ook vrijwillig) inzetten voor Wuta. Ze hebben zich in korte tijd verdiept in de wereld van de volkshuisvesting en haar regels en zich deze eigen gemaakt.

Doet de corporatie de goede dingen en doet ze de dingen goed?

De corporatie heeft haar bezit op orde en is op weg om de goede dingen en investeringen te doen. De relatie met huurders is versterkt en de lijnen zijn kort. Aan het verbeteren van de communicatie rondom onderhoud wordt gewerkt. De focus ligt op duurzaamheidsmaatregelen, maar betreft voornamelijk nog beleid en plannen. De concrete prestaties voor huurders moeten nog behaald worden.

Vooruitblik

Beleidsagenda voor de toekomst

De commissie constateert dat Woningstichting Wuta vanaf 2019 stappen in de goede richting heeft gezet, die een goede basis vormen voor betere prestaties. Als de corporatie zich wil ontwikkelen tot excellente organisatie, dan geven wij de volgende verbeteruggesties mee:

- Continueer de ingezette omslag in de positieve flow die er op dit moment is en breng beleid en plannen tot uitvoering.
- Verken actief mogelijke samenwerking in het netwerk met behoud van de genoemde positieve flow, waarbij blijvend sprake is van een goede afweging tussen de meerwaarde van lokale worteling enerzijds en de (hoge) bedrijfslasten en beperkte omvang organisatie anderzijds. Maak concreet over wat Wuta in zo'n samenwerking zelf te bieden heeft.
- Wees proactief op zaken die relevant zijn voor de vitaliteit van het dorp (bijvoorbeeld bouw van seniorenwoningen, voorzieningen, et cetera) om deze aan te pakken en waar nodig op de politieke agenda bij de gemeente krijgen, bijvoorbeeld in het kader van de prestatieafspraken of bij de ontwikkeling van een dorpsvisie. Betrek hierbij ook het huurdersplatform, waar dat de positie van Wuta kan versterken. Denk aan woningen en voorzieningen voor senioren, gezien de vergrijzing. Wat hebben je nodig van de ander? Wat hebben je te bieden voor die ander?
- Ondersteun burgerkracht door initiatieven van burgers te omarmen en ruimte te geven (en hierbij duidelijk de rol van Wuta af te bakenen). Denk aan tuinonderhoud, signalering wanneer extra zorg nodig is en boodschappendienst voor senioren.
- Geef als RvT, naast de klankbord- en adviesrol, de komende jaren ook een actieve invulling aan de rol van toezichthouder en werkgever. Wuta is een kleine organisatie met een positieve workflow, waar men zich ook vrijwillig inzet. Dat is bijzonder, maar vraagt ook alertheid van het toezicht. De RvT beweegt nu goed mee met de omslag die het bestuur heeft ingezet. De commissie vindt het van belang dat de RvT zicht blijft houden op de betrokkenheid en inzet van een relatief kleine organisatie ten opzichte van de werkzaamheden die verricht moeten worden, zoals de uitvoering van het beleid en de samenwerking met stakeholders. Voor het vormgeven van het toezicht zijn verschillende instrumenten beschikbaar. Kijk hierbij naar het strategisch lange termijnperspectief voor Wuta. De commissie ziet vooral een taak weggelegd voor de RvT om (samen met het bestuur) af te wegen of de lokale verankering in het dorp meerwaarde oplevert en blijft opleveren of dat er toch een verdergaande samenwerking of fusie nodig is met een andere corporatie (en wanneer dat relevant zou zijn). Daarbij speelt ook dat de eisen die de overheid stelt aan de governance steeds strenger worden.

C. Scorekaart Woningstichting Wuta

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal							Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Thema:	1	2	3	4						
Presteren naar Opgaven en Ambities										6,9
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,0	6,0	7,0				6,8	75%	
Ambities in relatie tot de opgaven								7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden										7,6
Prestaties	8,5	8,0	7,5	7,0				7,8	50%	
Relatie en communicatie								7,5	25%	
Invloed op beleid									25%	
Presteren naar Vermogen										6,0
Vermogensinzet								6,0	100%	
Governance										7,2
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming						7,0	8,0	33%	
	Prestatiesturing						9,0			
Maatschappelijke rol RvC								7,0	33%	
Externe legitimatie en verantwoording	Externe legitimatie						7,0	6,5	33%	
	Openbare verantwoording						6,0			
Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid										
Thema 2: Huisvesting speciale doelgroepen										
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid										
Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid										

D. Reactie Woningstichting Wuta



Reactie Woningstichting Wuta op het visitatierapport

Wuta herkent zich in hoge mate in de bevindingen van de visitatie. De feitelijke weergave is correct.

De scores op de perspectieven geven voor 3 van de 4 perspectieven een herkenbaar beeld van de positieve trend die 2-3 jaar geleden is ingezet. We zijn verheugd met de herkenning van die trend.

De gelijkblijvende (en relatief lage) score op het perspectief "presteren naar vermogen" is voor ons lastig te duiden: zowel relatief, namelijk gelijk aan de vorige visitatie, als absoluut. We hebben ook niet een duidelijk beeld van de te nemen acties om tot een hogere score te komen.

Het rapport bevat verbeter suggesties van de commissie en van de belanghebbenden.

De verbeter suggesties van de commissie zijn zeer relevante punten, die allen een plek zullen krijgen in onze vervolgaanpak. De verbeterpunten van de belanghebbenden zijn zeer herkenbaar en zullen met de belanghebbenden worden besproken.

Tot slot willen we Raeflex en de visitatiecommissie bedanken voor de aanpak : Wuta is een kleine woningstichting en een visitatie legt uiteraard ook beslag op de organisatie. Raeflex heeft die aandacht weten te beperken tot het noodzakelijke.

A.J. Bauer, voorzitter bestuur

F. Jonkhart, penningmeester

Deel 2

Bijlagen bij het rapport



Bijlage 1 Verantwoording beoordeling

Presteren naar Opgaven en Ambities			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken		6,8	75%
Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7,0		
Thema 2: Huisvesting speciale doelgroepen	7,0		
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	6,0		
Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid	7,0		
Ambities in relatie tot de opgaven		7,0	25%
Gemiddelde score		6,9	

Presteren naar Opgaven en Ambities: 6,9

Bij Presteren naar Opgaven worden twee elementen bekeken. Enerzijds de kwaliteit van het proces en de inhoud van de prestatieafspraken en anderzijds de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert. De commissie beoordeelt hier eveneens of Woningstichting Wuta de eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en of deze passend zijn bij de externe opgaven in het werkgebied.

Presteren naar Opgaven

1. Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om tot prestatieafspraken te komen

In de jaren 2017 tot en met 2021 en voor de periode 2022-2024 heeft Wuta prestatieafspraken gemaakt. Vanaf 2019 zijn deze samen met andere corporaties in de gemeente Stichtse Vecht (Portaal, Woningstichting Vecht en Omstreken en Woningstichting Kockengen (inmiddels gefuseerd met Vecht en Omstreken) en hun huurdersorganisaties met de gemeente Stichtse Vecht gemaakt. De thema's 'liberalisatie en verkoop' en 'nieuwbouw en aankoop' staan vermeld in de prestatieafspraken, maar hierover zijn met Wuta geen prestaties afgesproken. De thema's waarover wel afspraken zijn en die door de visitatiecommissie beoordeeld zijn, betreffen:

1. Prestatieafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Passend toewijzen: 100 procent
- Streefhuur: 75 procent van maximaal redelijke huurprijs
- Huurverhoging: inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1 procent
- Maximale huursprong van € 50 bij verhuizen van groot naar beter
- 100 procent sociale huur

2. Prestatieafspraken huisvesting speciale doelgrepen

- Taakstelling: 3 procent vergunninghouders

3. Prestatieafspraken kwaliteit en duurzaamheid

- Herijking alle energie-labels
- Herijking en uitwerking verduurzamingsplan

4. Prestatieafspraken leefbaarheid en veiligheid

- Groenonderhoud gemeenschappelijke borders

De gemeente vindt het maken van prestatieafspraken waardevol. Er zijn meerdere corporaties bij betrokken, waaronder Portaal, Habion en Vecht en Omstreken. Het zijn voornamelijk de grote corporaties waarmee de gemeente het gesprek voert. De onderwerpen die aan de orde komen zijn onder andere: grondposities, grondbeleid, stapeling van eisen voor nieuwbouw. De prestatieafspraken geven volgens de gemeente een goede uitgangssituatie om zaken bij de politiek in beeld te brengen.

Het aantal prestatieafspraken dat Wuta heeft gemaakt is beperkt. De gemeente geeft aan dat de bijdrage van Wuta bij het tot stand komen van prestatieafspraken beperkt is, hetgeen zij passend vindt tussen de andere grotere en professionelere corporaties. De gemeente geeft aan dat Wuta zich wel houdt aan de afspraken en doet wat zij binnen haar beperkte mogelijkheden kan. De huurdersorganisaties van de andere corporaties zijn betrokken bij de prestatieafspraken, het huurdersplatform van Wuta niet. De commissie ziet kansen voor Wuta (samen met het huurdersplatform) om zich hard te maken voor de vitaliteit in het dorp. Denk aan het in stand houden van de buurtsupermarkt (pand is eigendom van Wuta) of het verkrijgen van nieuwbouwlocaties voor de bouw van seniorenwoningen (de beperkte beschikbare locaties gaan nu vaak naar de hoogste bieder). De commissie ziet kansen om opgaven voor het de vitaliteit van het dorp aan te kaarten in het kader van de prestatieafspraken en/of de dorpsvisie. Wuta kan zich dan als een belangrijke en betrokken partij laten zien, die wat bijdraagt, maar ook wat kan vragen van de gemeente.

2. Presteren in relatie tot de prestatieafspraken

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,8 gemiddeld. Daarbij valt de goede betaalbaarheid van de woningen in positieve zin op. De overige zaken zijn op orde, waarbij er ruimte voor verbetering is omtrent de communicatie en afhandeling van reparatieverzoeken.

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid: 7,0

Wuta presteert conform de prestatieafspraken. Er is sprake van een hoge prijs-kwaliteitverhouding. De huurprijs is 64 procent van de maximaal redelijke huurprijs, hetgeen in vergelijking met andere corporaties laag is. Over het algemeen voert Wuta een beperkte huurverhoging door. In 2017 was dat iets hoger dan het Nederlandse gemiddelde en in de jaren daarna lager. Gunstig voor de woonlasten is dat de woningen gemiddeld genomen al langere tijd op energielabel B zitten. De betaalbaarheid beoordeelt de commissie daarom als goed (8).

Ten aanzien van beschikbaarheid oordeelt de commissie positief over de kernbinding bij toewijzing. Het beperkt aantal beschikbare woningen komt zowel bij Nigtevechters als woningzoekenden van buiten terecht. In de prestatieafspraken zijn geen afspraken gemaakt over nieuwbouw(locaties), terwijl er wel behoefte is. Door de rode contouren komen er ook weinig locaties beschikbaar. De beschikbaarheid beoordeelt de commissie als voldoende (6).

Thema 2: Huisvesting specifieke doelgroepen: 7,0

Bij dit thema zijn uitsluitend afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders. Aangezien de mutatiegraad zeer laag is en hierdoor het aantal woningen dat beschikbaar komt beperkt is, kan de corporatie niet jaarlijks statushouders huisvesten. De commissie ziet, evenals de gemeente, dat de corporatie desondanks wel binnen haar mogelijkheden voldoet aan de afspraak, door zo nu en dan meerdere statushouders tegelijkertijd te huisvesten. Zo heeft ze in 2021 een gezin van 6 personen gehuisvest. Overige specifieke doelgroepen huisvest Wuta niet.

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid: 6,0

Wuta heeft afgesproken de energielabels te herijken en een verduurzamingsplan uit te werken. Hieraan voldoet ze. Eveneens heeft ze conditiemeting van het bezit gedaan en de uitkomsten waren

dat de kwaliteit van het bezit op orde is. Daarnaast voldoet de corporatie aan de landelijke afspraken om gemiddeld energielabel B te hebben voor het bezit. De commissie constateert echter dat de corporatie gedurende de visitatieperiode nauwelijks heeft geïnvesteerd in verdere verduurzaming van het bezit. Positief is de commissie overigens wel dat hiervoor beleid wordt gemaakt, maar bij dit onderdeel van de visitatie worden alleen de daadwerkelijke prestaties die zichtbaar of voelbaar zijn voor huurders gewaardeerd. De commissie oordeelt dit thema als voldoende, maar ziet geen pluspunten, vanwege het achterblijven van investeringen gedurende de visitatieperiode. Eveneens ziet de commissie ruimte voor verbetering van de communicatie over de afhandeling van reparatieverzoeken. De corporatie is zich hier overigens van bewust en geeft hier aandacht aan.

Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid: 7,0

Wuta presteert conform prestatieafspraken. Deze betreffen het groenonderhoud van de gemeenschappelijke borders. Het dorp Nigtevecht is klein en er is een ons-kent-ons sfeer. De leefbaarheid en veiligheid is daarom over het algemeen goed te noemen. Wuta draagt daaraan bij met korte lijnen en inspelen op (overlast)situaties die zich incidenteel voordoen. De commissie vindt dat Wuta proactief kan zijn op dit terrein door bijvoorbeeld actief bij te dragen aan een 'zachte landing' van statushouders in het dorp. Positief is de commissie over de wijze waarop ze bezig zijn met de vitaliteit van het dorp. Ze heeft een pand waarin een kleine supermarkt zat. Echter deze bleek niet levensvatbaar en staat nu (weer) leeg. Het dorp vindt dit jammer en Wuta geeft de ruimte aan het dorp om te onderzoeken of er een doorstart gemaakt kan worden met een nieuwe ondernemer. De betrokkenheid vanuit het dorp is groot, zo'n 300 personen kwamen op de door betrokken dorpsgenoten georganiseerde bijeenkomst over de buurtsuper.

Beoordeling visitatiecommissie: Ambities in relatie tot de opgaven: 7,0

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de opgaven. Woningstichting Wuta voldoet aan het ijkpunt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten:

De commissie constateert dat in het eerste deel van de visitatieperiode steeds werd gezegd dat duurzaamheidsbeleid gemaakt zou worden, maar dit kwam jaar op jaar niet van de grond. Na de bestuurswisseling is het op de kaart zetten van de ambities, met name met betrekking tot verduurzaming bezit, op gang gekomen. Deze zijn realistisch en passend bij de opgave. De basis hiervoor, zoals de conditiemeting en in beeld brengen van de energielabels, werd in het laatste deel van de visitatieperiode op orde gebracht. De commissie beoordeelt de ambities in relatie tot de opgaven met een 7,0 voornamelijk de laatste periode en de stappen die zijn gezet om te komen tot beleid. Voor een kleine corporatie een knappe prestatie. Recentelijk verkent de corporatie ook haar nieuwbouwmogelijkheden en de commissie ziet hier nog kansen om visie te ontwikkelen voor levensloopbestendige woningen, waar behoefte aan is in het dorp.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,6

De visitatiecommissie heeft gesproken met de gemeente Stichtse Vecht, waar Woningstichting Wuta werkzaam is, en met een lid van het huurdersplatform. De oordelen van de belanghebbenden over de geleverde prestaties van Woningstichting Wuta zijn als volgt:

Presteren volgens Belanghebbenden					
	Huurdersplatform	Gemeente Stichtse Vecht	Cijfer	Cijfer	Weging
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				7,8	50%
Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid	8,0	9,0	8,5		
Thema 2: Huisvesting speciale doelgroepen	7,0	9,0	8,0		
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	7,0	8,0	7,5		
Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid	7,0	7,0	7,0		
Tevredenheid over de relatie en communicatie met de corporatie, invloed op beleid van de corporatie	8,5	6,5	7,5	7,5	50%
Gemiddelde score				7,6	

Thema 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid: 8,5

Het huurdersplatform beoordeelt het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid als goed (8,0). Dit is te danken aan de differentiatie van allerlei soorten woningen voor verschillende type huishoudens. De gemiddelde huur van woningen is laag in verhouding tot de kwaliteit. Mensen wonen er graag. Het platform geeft aan dat er nog wel behoefte is aan meer seniorenwoningen, gezien de vergrijzing in het dorp. Het platform is blij met de kernbinding. Zorgen maakt het platform zich over landelijke regels waardoor ouderen uit Nigtevechters hier niet zouden kunnen blijven wonen.

De gemeente geeft een zeer goede score (9,0), omdat Wuta in vergelijking met andere corporaties heel erg nette huurprijzen heeft en in alle categorieën en segmenten aanbod heeft.

Thema 2: Huisvesting specifieke doelgroepen: 8,0

Het huurdersplatform geeft aan dat Wuta ruim voldoende doet voor het huisvesten van statushouders (7,0). Er komen maar weinig woningen vrij, maar als zich een geschikte situatie voordoet dan biedt Wuta een woning aan voor statushouders. Verspreid over meerdere verschillende blokken wonen nu statushouders. Soms is een woning wel beschikbaar gesteld voor statushouders, maar komt er toch geen huishouden wonen. Het platform zou voor dit onderdeel een hogere score geven als Wuta meer zou doen aan woningen voor ouderen. Huishoudens krijgen wel een maximale huurverhoging van 50 euro bij verhuizing, maar als er geen geschikte woningen worden aangeboden komt de doorstroming ook niet op gang. Het platform kan zich voorstellen dat er in Nigtevecht een initiatief ontstaat voor wonen voor ouderen. Er is nu een dorpsinitiatief om de supermarkt open te houden. Mocht dat niet lukken, dan zou het voor het dorp gunstig zijn om daar seniorenwoningen te realiseren.

De gemeente geeft hier wederom een hoge score, namelijk 9,0. Wuta heeft - gezien het kleine aantal woningen - maar een beperkt aandeel in de gemeente voor het huisvesten van statushouders. Ze hebben onlangs nog een gezin gehuisvest en dat is goed volgens de gemeente. Voor het dorp Nigtevecht ligt er geen opgave om andere speciale doelgroepen te huisvesten. Dit komt omdat Nigtevecht lastig met het openbaar vervoer te bereiken is en ook voor zorgverleners is het lastig er te komen. Binnen de mogelijkheden die Wuta heeft doet ze het volgens de gemeente zeer goed.

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid: 7,5

Het huurdersplatform vindt dat Wuta ruim voldoende presteert op de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad, waarbij het platform wel aangeeft wisselende ervaringen te hebben. Onderhoud is een punt van aandacht. Het huurdersplatform heeft daarom in samenwerking met de corporatie een enquête gehouden onder de huurders. Het is lastig om klachten goed te laten stroomlijnen en voortgang goed in de gaten te houden met alle partijen die daarbij betrokken zijn. De resultaten worden door het nieuwe bestuur gebruikt om te kijken waar hun prioriteiten zouden komen te liggen. Blij is het platform dat de corporatie dat nu aandacht geeft, wel maakt ze zich zorgen over de voortgang als er personeel weg gaat of ziek is. Dat het energielabel gemiddeld op B uitkomt, komt omdat in 2009 bij verschillende complexen grootschalige renovatie/onderhoud heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld driedubbelglas.

De gemeente vindt de kwaliteit en duurzaamheid goed bij Wuta (8,0). Enkele complexen kunnen nog stappen maken in energielabel en de gemeente is positief dat Wuta daar een programma voor op aan het stellen is.

Thema 4: Leefbaarheid en veiligheid: 7,0

Het huurdersplatform geeft aan dat lijnen kort zijn en dat Wuta in ruim voldoende (7,0) aandacht geeft aan de leefbaarheid. Leefbaarheid staat er goed voor in het dorp. Wuta is niet actief bezig met leefbaarheid en veiligheid. In (incidentele) overlastsituaties verwijst ze naar de gemeente, buurtbemiddeling of de wijkagent. Tuinonderhoud pakt Wuta tot op zekere hoogte op. Bij het huurdersplatform ontstond het idee voor tuinonderhoud bij ouderen. Wuta pakt daarin niet het initiatief, maar het huurdersplatform snapt ook dat Wuta - met de beperkte menskracht - andere prioriteiten stelt.

De gemeente geeft hier eveneens een ruim voldoende score (7,0). Wuta pakt - zoals afgesproken in de prestatieafspraken - haar lokale rol in het beheer en onderhoud van buitenruimten. Wuta betaalt niet meer aan leefbaarheidsbudget, buurtbemiddeling of wooncoach senioren.

Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid: 7,5

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel gemiddeld met een 7,5.

Het huurdersplatform is (zeer) tevreden over de huidige relatie en communicatie en de mate van invloed op het beleid. De huurders zien dat de communicatie sterk is verbeterd sinds de komst van het nieuwe bestuur. Voorheen kwam je aan tafel en dan wist je dat je 'nee' zou krijgen bij een verzoek tot verbetering aan de woning. Wat mag je wel zelf doen en wat niet? Er is weer een gesprek mogelijk en er wordt nagedacht in oplossingen. Bij het beleid voor verduurzaming worden de huurders goed betrokken en mogen vragen stellen. Wuta communiceert ook duidelijk dat plannen maken tijd kost.

De gemeente geeft voor de relatie en communicatie en tevredenheid over de mate van invloed op beleid een voldoende tot ruim voldoende score. Hierbij heeft de gemeente vooral ervaring met Wuta bij de vergaderingen over prestatieafspraken. Wuta is hierbij een kleine corporatie tussen grote, professionele corporaties. Haar bijdrage is dan ook beperkt en ze heeft meer moeite om de landelijke ontwikkelingen bij te houden. Wuta is volgens de gemeente wel weer sterk in het directe contact met huurders en het vertrouwen dat zij daarin geeft. Een goed voorbeeld is de supermarkt die verdwijnt. Dan betreft ze de gemeente en dan is de lokale worteling duidelijk merkbaar. De gemeente merkt wel dat het nieuwe bestuur enthousiast is, zaken op de rit zet en duidelijke keuzes maakt. Wuta is duidelijk met duurzaamheid aan de slag en geeft ook aan wat wel kan en wat niet kan. De gemeente

geeft aan niet veel invloed te hebben, maar daar tevreden over te zijn. De gemeente ziet het als een kans voor Wuta om bij een nieuwe dorpsvisie actief bij te dragen aan plannen voor de vitaliteit van het dorp.

Verbeterpunten belanghebbenden

- Betekenis voor het dorp verder versterken versus samenwerking/fusie aangaan: Het huurdersplatform vindt dat Wuta als kleine, zelfstandige, lokale corporatie meer kan betekenen voor het maatschappelijk belang van het dorp (dan een grote corporatie). Er is een persoonlijke aanpak, gericht op het samen doen met huurders. Een goed voorbeeld is het gesprek over de supermarkt. Het platform is wel blij dat het bestuur realistisch en goed afweegt of het haalbaar is om zelfstandig te blijven. Bij verdergaande samenwerking zijn er mogelijk ook enkele voordelen, zoals: prijsafspraken, bouwlocaties vinden en nieuwbouw realiseren.
- Wuta kan volgens de gemeente een meer proactieve rol pakken voor de leefbaarheid van het dorp. Wat is er nodig in Nigtevecht? Wat kan de corporatie bijdragen? Wat kan de gemeente doen? Er liggen kansen om hier een actieve rol op te pakken en de gemeente te adviseren als de gemeente weer een dorpsvisie gaat ontwikkelen. Ook bij het onderdeel 'leefbaarheid' bij de prestatieafspraken kan de leefbaarheid van het dorp geagendeerd worden. De gemeente heeft gebiedsregisseurs en aanspreekpunten voor leefbaarheid en veiligheid. Wuta weet wat het dorp nodig heeft.
- De gemeente adviseert Wuta een goede afweging te (blijven) maken tussen enerzijds de meerwaarde van de lokale worteling en anderzijds de continuïteit en professionaliteit. Zeker als de situatie zich zou voordoen dat Wuta weer op zoek moet naar nieuwe bestuursleden.

Presteren naar Vermogen: 6,0

De commissie beoordeelt bij dit onderdeel of de corporatie verantwoording en motivatie heeft ten aanzien van de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie.

Presteren naar Vermogen		
	Cijfer	Weging
Vermogensinzet	6,0	100%

De commissie is evenals de Aw en WSW negatief over de eerste periode van de visitatie (tot 2019). De Aw stelde Wuta dan ook onder verscherpt toezicht. In de jaarverslagen tot en met 2019 ontbreekt het aan een heldere verantwoording. Daarnaast zijn er gedurende de gehele visitatieperiode nauwelijks investeringen gedaan.

Afgelopen periode heeft Wuta zaken op orde gebracht, zodat er nu een basis ligt om afgewogen en verantwoorde keuzes te maken. In recentere notulen ziet de commissie die afweging van keuzes ook terug. Pas de laatste jaren -sinds het verscherpt toezicht van de Autoriteit woningcorporaties- heeft Woningstichting Wuta op transparante wijze zaken op orde gebracht en beleid uitgezet. Dit heeft enkele jaren geduurd en de Aw gaf in haar toezichtsbrief van 2021 nog steeds aan dat er sprake was van een beleidsarme begroting. Het proces is dan ook nog niet afgerond, maar de commissie vindt de stappen die Wuta genomen heeft wel een knappe prestatie voor een kleine organisatie. Duurzaamheidsplannen en nieuwbouwmogelijkheden heeft Wuta inmiddels doorgerekend. In 2022 krijgt Wuta dan ook complimenten van het WSW: "U heeft dit jaar via het opstellen van uw portefeuillestrategie/strategisch voorraadbeleid uw mogelijke keuzes onderbouwd. U heeft uw verduurzamingsaanpak geactualiseerd en geïntegreerd in uw geactualiseerde meerjaren-onderhoudsbegroting. WSW complimenteert u met de geboekte vooruitgang in het verankeren van de

onderbouwing van uw keuzes in beleidsstukken die voorheen ontbraken.” Wuta voldoet hiermee nu aan het ijkpunt, waarbij de commissie aangeeft dat het oordeel met name het tweede deel van de visitatieperiode betreft en de ontwikkeling die is ingezet in de goede richting.

Een voorbeeld van heldere afweging voor maatschappelijke meerwaarde ziet de commissie in de wijze waarop Wuta de afweging maakt over (het verdwijnen van) de buurtsuper. Zij biedt hierbij ruimte aan het dorp om te onderzoeken of er een ondernemer gevonden kan worden voor een doorstart. Tegelijkertijd is ze niet van plan om het geld van de huurders ‘weg te geven’ door het pand tegen een te lage huurprijs te verhuren. De commissie vindt dat Wuta hierbij zorgvuldig het dorpsbelang afweegt tegen het huurdersbelang. Eveneens heeft ze een alternatieve bestemming (senioren)woningen als er geen nieuwe ondernemer gevonden kan worden. Een passende optie gezien de behoeften die er zijn in de het dorp.

Governance: 7,3

De commissie gaat hier in op de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

Governance			
	Cijfer	Cijfer	Weging
Strategievorming en prestatiesturing		8,0	33%
Strategievorming	7,0		
Prestatiesturing	9,0		
Maatschappelijke Rol RvC		7,0	33%
Externe legitimatie en verantwoording		6,5	33%
Externe legitimatie	7,0		
Openbare verantwoording	6,0		
Gemiddelde score		7,2	

Oordeel over de strategievorming en prestatiesturing: 8,0

De beoordeling van de strategievorming en sturing op prestaties bestaat uit twee meetpunten. Bij de strategievorming beoordeelt de commissie of de corporatie een actuele lange termijnvisie heeft op haar positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en dat deze zodanig is vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Bij sturing op prestaties volgt de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd. Dit doet zij in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

De commissie beoordeelt de strategievorming en prestatiesturing nu als goed. In de eerste periode van de visitatie was dit nog onvoldoende. Zo werd bijvoorbeeld ieder jaar in het jaarverslag vermeld dat men zou gaan werken aan duurzaamheidsbeleid. Toch kwam dit niet van de grond tot de Aw in 2019 met een verscherpt toezicht kwam. Sindsdien is de strategievorming sterk verbeterd. Het positieve oordeel van de commissie betreft dan ook voornamelijk de wijze waarop Wuta de laatste paar jaren zaken op orde heeft gebracht en beleid in gang heeft gezet. Naar aanleiding van het verscherpt toezicht heeft Wuta een verbeterplan opgesteld en heeft zij met behulp van een extern bureau een positiebepaling opgesteld en verkend welke toekomstige ontwikkelrichtingen mogelijk zijn. Om een goede basis te leggen voor beleid heeft ze conditiemeting laten doen en energielabels in beeld

gebracht. Op basis daarvan is een visie ontwikkeld op de verduurzaming van het bezit, welke recentelijk is vertaald in een portefeuillestrategie.

De bijsturing door Wuta die sinds 2019 heeft plaatsgevonden is volgens de commissie zeer goed en betreft zowel korte termijn zaken als middellange termijnstrategie. In februari 2020 werd het verbeterplan goedgekeurd en ook daarna werden stappen in de goede richting gezet. Zo kwam er naast het verbeterplan en de positiebepaling ook een betere planning en control-cyclus en werd er beleid opgesteld. Een knappe prestatie van het (nieuwe) bestuur.

De resultaten van de huurdersenquête wezen erop dat er aandacht nodig was voor bepaalde zaken, evenals de communicatie omtrent reparatieverzoeken. Deze zijn snel opgepakt. Sinds 2020 zijn korte actiepunten ingevoerd en wordt gecheckt of ze zijn nagekomen. Daarmee blijkt de corporatie beleidsmatig en praktisch snel bij te sturen.

Oordeel over de maatschappelijke rol van de RvT: 7,0

Bij de maatschappelijke rol van de RvT beoordeelt de commissie of de RvT zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vormgeeft. De commissie ziet dat door het vernieuwen van de RvT en het bestuur sinds 2019 een nieuwe wind is gaan waaien. Wel dient de opmerking gemaakt te worden dat de RvT die destijds zitting had laat heeft ingegrepen. In het visitatierapport van 2017 bleek het intern toezicht al onder de maat en pas na het verscherpt toezicht van de Aw in 2019 is verandering ingezet. De commissie beoordeelt de beginperiode als onvoldoende, maar beoordeelt de maatschappelijke rol van de huidige RvT met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten.

De RvT heeft naar het oordeel van de commissie een goede maatschappelijke afweging gemaakt bij het aanstellen van nieuwe bestuursleden. In de voorgaande tekst is al het nodige geschreven over het verscherpt toezicht van de Aw, het verbeterplan dat daarop volgde, de positiebepaling en het inzetten van (duurzaamheids)beleid. Het nieuw aangestelde bestuur speelt een belangrijke rol in de omslag die de organisatie heeft gemaakt de afgelopen tijd. De planning en controlcyclus is verbeterd en het is daardoor ook inzichtelijk voor de RvT wat Wuta doet. De RvT volgt de stappen die dit bestuur neemt op afstand en stuurt - zij het beperkt - bij, waar nodig. Daarbij heeft de RvT steeds aandacht voor de maatschappelijke meerwaarde die de corporatie brengt. Bijvoorbeeld door aan te geven dat naast de huidige inzet het ook van belang is te investeren in (de samenwerking in) het netwerk. De RvT heeft een sterke klankbord- en adviesrol, daar waar het de organisatie ontbreekt aan specifieke expertise en deze wel in de RvT vertegenwoordigd is. Denk aan juridische en financiële expertise. De commissie is van oordeel dat de huidige RvT zicht heeft op wat er speelt in de corporatie en in Nigtevecht en meebeweegt in de juiste richting met de omslag die het bestuur in gang zet.

Oordeel over de externe legitimatie en openbare verantwoording: 6,5

Bij de beoordeling van de externe legitimatie en openbare verantwoording kijkt de commissie naar hoe de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en dialoog met hen voert over de uitvoering van beleid. Eveneens is van belang dat de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelen en hierover communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Er is sprake van twee meetpunten: externe legitimatie en openbare verantwoording. De commissie beoordeelt dit met een 6,5.

Externe legitimatie: Woningstichting Wuta voldoet aan het ijkpunt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0 op basis van de volgende pluspunten.

Wuta heeft zich de afgelopen paar jaren sterk gemaakt voor het contact met huurders en voor huurderslegitimatie. Zo heeft ze een huurdersplatform opgericht, bestaande uit vijf huurders. Dit aantal is relatief groot voor een corporatie met 177 woningen. Het huurdersplatform voelt zich gehoord en wordt betrokken bij beleidsvorming. Zaken die ze aankaarten bij Wuta worden serieus genomen en er wordt gezocht naar oplossingen. Wuta heeft samen met het platform een enquête onder huurders gehouden en is serieus aan de slag gegaan met resultaten hiervan. Ook bij het vertrek van de buurtsuper ziet de commissie dat de corporatie op gepaste wijze ruimte biedt aan initiatieven uit het dorp en tegelijkertijd helder maakt wat haar rol is en wat de financiële kaders zijn. De externe legitimatie naar huurders en het dorp is sterk. Dit in tegenstelling tot de externe legitimatie richting andere belanghebbenden als de gemeente of collega-corporatie(s).

Openbare verantwoording: Openbare verantwoording in de jaarverslagen gedurende het begin van de visitatieperiode was onvoldoende. Er stonden regelmatig fouten in en ze waren niet actueel. Door het nieuwe bestuur is hierin verandering gebracht. De Jaarverslagen zijn geactualiseerd, evenals de website. Er komt drie keer per jaar een nieuwsbrief uit. Woningstichting Wuta voldoet hiermee aan het ijkpunt. De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Bijlage 2 Onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex

Kierkamperweg 17B

6721 TE Bennekom

Tel. 0318 – 746 600

secretariaat@raeflex.nl

www.raeflex.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Raeflex B.V.

Naam corporatie : Woningstichting Wuta te Nigtevecht
Jaar visitatie : 2022

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen enkele zakelijke relatie met betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Raeflex geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Wuta te Nigtevecht hebben.

Bennekom, 11 juli 2022 de heer drs. A.H. Grashof | directeur Raeflex

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van Woningstichting Wuta te Nigtevecht verklaren hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2022 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ondergetekenden hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben ondergetekenden geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen ondergetekenden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie. Daarnaast verklaren ondergetekenden de afgelopen vier kalenderjaren ook geen adviesopdrachten te hebben verricht voor de belangrijkste gemeenten waar de corporatie werkzaam is.

Ondergetekenden verplichten zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Bennekom, 23 augustus 2022 de heer H.D. Albeda | voorzitter

Bennekom, 7 september 2022 mevrouw drs. A. de Klerk | secretaris

Bijlage 3 Curricula vitae

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.



Voorzitter

H.D. Albeda (Hein)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Bestuurservaring door het vervullen van diverse bestuursfuncties. Het meest recentelijk als lid van de Rekenkamer Zeist, die kijkt naar effectiviteit en efficiëntie van het gemeentebestuur.
- ✓ Uitgebreide kennis van burgerparticipatie en overheidsverantwoording, onder meer door de functie van directeur bij de stichting Rekenschap, gecombineerd met financiële deskundigheid.
- ✓ Brede kennis van governance door lidmaatschap van de monitoring commissie governance verzekeraars.
- ✓ Ervaring met visitatie-experimenten

Meer informatie:



[Hein Albeda | Raeflex](#)



[Hein Albeda | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

Als zelfstandig adviseur houd ik me vooral bezig met burgerparticipatie en verantwoording voor gemeentes. Ik publiceer regelmatig over vraagstukken op het snijvlak tussen individueel belang en collectief belang.

Sinds 2011 richt ik me ook op de verantwoording en de governance van verzekeraars. Als adviseur bij gemeentes hoor en zie ik meestal hoe gemeentes tegen corporaties aankijken; als visitator bij woningcorporaties zie ik het omgekeerde. Ik vind het belangrijk dat de maatschappij ziet wat corporaties voor elkaar krijgen. Als corporaties het beter kunnen doen, dan moet dat ook zichtbaar zijn. Als corporaties het goed doen, hoort daar de erkenning van de maatschappij bij.

Visitaties

Vanaf 2005 betrokken bij 68 visitaties als voorzitter en algemeen commissielid. Visitaties zijn belangrijk voor de verantwoording van de corporaties en voor de ontwikkeling van corporaties. Minstens zo belangrijk is het leereffect dat visitaties teweeg brengen.

Vanuit mijn achtergrond als adviseur let ik scherp op de governance en de financiële bedrijfsvoering van corporaties. Verder kijk ik naar de wijze waarop corporaties hun maatschappelijke omgeving meenemen in het formuleren van hun beleidsagenda. Ik kijk ook naar het netwerk. De scheiding van wonen en zorg betekent dat je moet kijken naar de kwaliteit van een netwerk: wie doet wat om maatschappelijke prestaties te behalen? Dat zien we ook bij gemeenten: als de corporatie terug gaat naar de kerntaak is het belangrijk om samen resultaten te behalen. De kwaliteit van de relatie met belanghebbenden is daarmee voor mij ook een belangrijk aandachtspunt in de visitaties.

Kort CV

Opleiding

- Kandidaats en lerarenopleiding Wiskunde
- Diverse trainingen strategisch wetgeven, governance, gespreksvaardigheden, publieke sector in control

Carrière

- 2005–heden Zelfstandig adviseur
- 1999–2005 Directeur Stichting Rekenschap, een stichting die zich ten doel stelde de verantwoording over overheidsuitgaven aan burgers te verbeteren
- 1990–1999 Beleidsfuncties onder meer bij de Consumentenbond en als consultant bij Andersson, Elfers en Felix
- 1982–1990 Fractiemedewerker bij de PPR, later GroenLinks, eerst in de gemeenteraad van Amsterdam, vanaf 1986 bij de Tweede Kamer

Nevenfuncties

- 2020–heden Lid Rekenkamer Zeist
- 2017–heden Vice voorzitter bestuur Stichting Toetsing verzekeraars
- 2013–2017 Voorzitter commissie Advies Stichting Toetsing Verzekeraars
- 2012–2013 Lid Monitoring Governance Verzekeraars
- 2006–heden Bestuurslid Stichting Agora Europa, gericht op de afstemming van de politieke agenda's van bestuur en burgers



Secretaris

drs. A. de Klerk (Annet)

Specifieke deskundigheid

- ✓ Uitgebreide kennis van de volkshuisvesting en gemeentelijke organisaties
- ✓ Brede ervaring als secretaris
- ✓ Sterk ontwikkelde schrijfvaardigheid
- ✓ SVWN visitatie-experimenten

Meer informatie:



[Annet de Klerk | Raeflex](#)



[Annet de Klerk | LinkedIn](#)

Korte kennismaking

Als adviseur richt ik mij op strategische vraagstukken bij gemeenten en corporaties, en op samenwerkingsverbanden op het gebied van mensen, wonen en wijken. Na mijn studie Planologie heb ik onder meer gewerkt bij adviesbureaus op het terrein van wonen en wijkontwikkeling; sinds 2010 werk ik als zelfstandig adviseur. In mijn werk ga ik op zoek naar de verhalen van organisaties en de kracht van mensen. Wat ik hoor, vertaal ik in een focus die richting geeft en aanzet tot betere prestaties. Sinds 2002 ben ik regelmatig ingeschakeld als secretaris/visitator bij Raeflex. Daarnaast heb ik samen met Raeflex een publicatie uitgebracht onder de titel 'Het Geheim van de Goede Corporatie'. Daarin ben ik op zoek gegaan naar de succesfactoren die leiden tot goede prestaties van corporaties. Sinds 2018 ben ik –als auditor- ook betrokken bij visitaties in het hoger onderwijs.

Visitaties

Als secretaris ben ik vanaf 2020 betrokken geweest bij circa 50 visitaties. Ik neem mijn kennis van de volkshuisvesting mee. Deze kennis heb ik opgedaan vanuit mijn studie en mijn werk. Ik ben analytisch ingesteld, ben sterk in het leggen van verbanden tussen verschillende gegevens en kan vanuit een brij van gegevens en gesprekken, de rode draad ontwarren en vertalen in een goed leesbaar rapport. Mijn invalshoek bij visitaties zijn de prestaties die corporaties leveren: wat heeft de corporatie aan resultaten geboekt in de afgelopen vier jaar en hoe verhoudt zich dat tot haar ambities, de opgaven in het werkgebied en de verwachtingen van klanten en andere belanghebbenden? De prestaties vormen het bestaansrecht van corporaties; de inzet van het vermogen en de kwaliteit van de governance zijn de randvoorwaarden om tot die prestaties te komen. Ik vind visitaties belangrijk als middel van verantwoording. Belanghebbenden kunnen goed gebruik maken van de uitkomsten van een visitatierapport om met een corporatie in gesprek te gaan. Daarnaast kunnen corporaties hun voordeel doen bij visitaties om tot verbetering van hun prestaties te komen.

Kort CV

Opleiding

- Planologie

Carrière

2010-heden	Zelfstandig adviseur bij Ondersteboven advies
2002-heden	Maatschappelijke visitaties woningcorporaties, Raeflex
1998-2010	Adviseur bij twee adviesbureaus: Kolpron/Ecorys en Laagland 'advies (wonen en wijkgericht werken)
1994-1997	Beleidsmedewerker gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadsvernieuwing)

Bijlage 4 Bronnenlijst

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Aangeleverde documentatie van de gevisiteerde periode
Presteren naar Opgaven en Ambities (PnOA)	• Concept-positiebepaling Wuta 15 november 2021 • Verbeterplan Wuta (maart 2020) • Bod Wuta 2018 • Prestatieafspraken Stichtse Vecht 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2022-2024 • Evaluatie prestatieafspraken 2020, 2022 • Jaarplan Wuta 2021 • Samenvatting portefeuillestrategie (27 september 2022) • Beleidskader Duurzaamheid Wuta 2021 • Jaarrekeningen 2021 • Jaarverslagen 2017, 2018, 2019, 2020 • Kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 2021 • Interne notitie prestaties 2021 • Actualisatie woonvisie 2020 en aangepast actualisatie 2017-2022
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	• Visie huurdersparticipatie, concept 2020 • Resultaten Aedes Benchmark 2021 • Verslag huurdersplatform januari 2021 • Verslag enquête onder huurders, 2021 • Wuta nieuws, mei 2021
Presteren naar Vermogen (PnV)	• Financiële begroting 2022, 2023 • Aw oordeelsbrieven: 2017, 2018, 2019, 2021 • Brief aan Aw 16 maart 2020, • Memo aan Aw betreffende duurzaamheid bedrijfsmodel 15 november 2021 • WSW beoordelingen: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022
Governance van maatschappelijk presteren	• Integriteitscode 2017 • Reglement financieel beleid en beheer • Bestuursreglement 2020 • Statuten 2019 • Notitie over de rollen van de RvT • Wuta educatieplan (PE-punten) • Notulen RvT 2017 t/m 2022 • Kwartaalrapportages Q1, Q2, Q3 2021

Bijlage 5 Factsheet prestaties en prestatiebeoordelingen

Versie 26.10.2022

In de jaren 2017 tot en met 2021 en voor de periode 2022-2024 heeft Wuta prestatieafspraken gemaakt. Vanaf 2019 zijn deze samen met andere corporaties in de gemeente Stichtse Vecht (Portaal, Woningstichting Vecht en Omstreken en Woningstichting Kockengen) en hun huurdersorganisaties met de gemeente Stichtse Vecht gemaakt. In overleg met Wuta zijn de volgende thema's gedefinieerd, afkomstig uit de prestatieafspraken. De thema's 'liberalisatie en verkoop' en 'nieuwbouw en aankoop' staan vermeld in de prestatieafspraken, maar hierover zijn met Wuta geen prestaties afgesproken. Deze thema's zijn daarom niet opgenomen in de factsheet. Onderstaande thema's zijn leidend bij de beoordeling van het Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Huisvesting speciale doelgroepen
3. Kwaliteit en duurzaamheid
4. Leefbaarheid en veiligheid

1. Prestatieafspraken Betaalbaarheid en beschikbaarheid

- Passend toewijzen: 100 procent
- Streefhuur: 75 procent van maximaal redelijke huurprijs
- Huurverhoging: inflatievolgende huurverhoging + maximaal 1 procent
- Maximale huursprong van € 50 bij verhuizen van groot naar beter
- 100 procent sociale huur

Prestaties Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In de regio Utrecht is een voor alle corporaties geldende huur-inkomenstabel van kracht. Bij de toewijzing van woningen wordt gelet op de verhouding tussen inkomen en huur. Met ingang van 1 maart 1997 is de woningverdeling geen lokale aangelegenheid meer, maar in regionaal verband geregeld, een en ander volgens de verordening van het BRU (Bestuur Regio Utrecht).

Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteunnorm. Daarnaast heeft Wuta in 2005 van de Provincie Utrecht toestemming gekregen om de zogenaamde kernbinding toe te mogen passen. Dit betekent dat woningzoekenden uit de kern Nigtevecht bij voorrang een woning in Nigtevecht toegewezen krijgen. In 2021 konden daarom 75 procent van de woningen die leegkwamen, verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

	2017	2018	2019	2020	2021
Huurverhoging gemiddeld bij Wuta	1,0%	1,4%	1,0%	1,7%	0,0%
Huurverhoging gemiddeld bij NL corporaties	0,6%	1,4%	1,7%	2,3%	0,0%
Huurprijs van maximaal redelijk	71,6%	71,2%	72,2%	64,3%	63,4%

Bron: Jaarverslag

Wuta voert het beleid dat bij mutatie de huur van de woning na mutatie niet meer mag bedragen dan 75 procent van de maximaal toelaatbare huur, tenzij passend toewijzen tot een lagere huur moet leiden. Per 31-12-2021 is de huur gemiddeld 63,4 procent (2020: 64,3 procent) van de maximaal toelaatbare huur. Deze daling wordt veroorzaakt door de algemene huurbevriezing en in specifieke situaties zelfs huurddaling in 2021.



Hierna volgt een tabel met de huurprijzen behorende bij de 17 verschillende complexen van Wuta. Hieruit blijkt dat er sprake is van een gevarieerd aanbod in verschillende prijsklassen, allen uitsluitend sociale huur.

Complex	Bouwjaar	Woningen	Type	Grootte	Gemiddelde huurprijs per 31-12-2021
1	1949	5	Eengezinswoning	3 kamers	€ 490,76
2	2004	2	Eengezinswoning	4 kamers	€ 700,31
		1	Seniorenwoning	3 kamers	€ 659,10
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 592,12
		1	HAT- woning	2 kamers	€ 590,91
3	1953	9	Eengezinswoning	4 kamers	€ 549,29
	1996	2	Eengezinswoning	4 kamers	€ 609,32
4	1958	12	Eengezinswoning	4 kamers	€ 605,71
5	1958	6	Eengezinswoning	4 kamers	€ 698,28
6	1960	3	Eengezinswoning	4 kamers	€ 623,08
7	1963	4	Eengezinswoning	4 kamers	€ 608,08
8	1968	5	Eengezinswoning	4 kamers	€ 646,18
		19	Eengezinswoning	5 kamers	€ 646,33
9	1972	6	Eengezinswoning	4 kamers	€ 641,59
10	1978	12	Seniorenwoning	3 kamers	€ 541,56
11	1978	12	Eengezinswoning	4 kamers	€ 605,33
12	1983	14	Eengezinswoning	4 kamers	€ 621,06
13	1988	5	Seniorenwoning	2 kamers	€ 514,85
14	1988	20	Eengezinswoning	4 kamers	€ 577,48
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 422,82
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 430,40
		4	Eengezinswoning	4 kamers	€ 610,61
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 423,40
		3	HAT-woning	1 kamers	€ 321,94
		2	Seniorenwoning	3 kamers	€ 608,00
		5	Eengezinswoning	4 kamers	€ 643,25
17	1995	4	Seniorenwoning	3 kamers	€ 733,90

Bron: Jaarverslag 2021

2. Prestatieafspraken huisvesting speciale doelgrepen

- Taakstelling: 3 procent vergunninghouders

Prestaties huisvesting speciale doelgroepen

Wuta heeft in 2019 en 2020 geen statushouder gehuisvest aangezien er geen passende woningen zijn vrijgekomen. Wuta heeft in heel 2021 vier toewijzingen gedaan, waarvan 1 aan een statushouder gezin met 6 personen. Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteunnorm. De gegevens over aantal gehuisveste statushouders in 2017 en 2018 zijn niet bekend.

Huisvesting vergunninghouders	2017	2018	2019	2020	2021
Afspraak van gemeente met Wuta	Nb	Nb	1	1	3
Aantal gehuisveste personen	Nb	Nb	0	0	6
Aantal woningen ingezet voor huisvesting	Nb	Nb	0	0	1

Bron: Jaarverslagen, Nb = niet bekend

3. Prestatieafspraken kwaliteit en duurzaamheid

- Herijking alle energie-labels
- Herijking en uitwerking verduurzamingsplan

Prestaties kwaliteit en duurzaamheid

In 2020 heeft Wuta voor 115 woningen energie-indices (energielabels) laten opstellen. Voor de overige 62 woningen waren die in 2017 opgesteld als onderdeel van het oorspronkelijke verduurzamingsplan. Met dit overzicht heeft Wuta een goede basis om het beleid betreffende het terugdringen van het energieverbruik van de woningen en de CO2-uitstoot te bepalen.

Energielabel	Energie Index	Aantal woningen
A+	Kleiner 0,80	0
A	0,80-1,20	48
B	1,21-1,40	69
C	1,41-1,80	53
D	1,81-2,10	5
E	2,11 en hoger	2
Totaal		177

De gemiddelde index voor alle woningen is 1,35, hetgeen vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde. Wuta is gestart met het opstellen van een nieuw verduurzamingsplan inclusief de financiële haalbaarheid van het verduurzamen van de woningen met maatregelen zoals het plaatsen van zonnepanelen en isolatie. Uitwerking van het plan vindt plaats in 2022.

4. Prestatieafspraken leefbaarheid en veiligheid

➤ Groenonderhoud gemeenschappelijke borders

Prestaties leefbaarheid en veiligheid

De zorg voor openbare voorzieningen, zoals wegen en trottoirs, verlichting, openbaar groen, speelgelegenheden voor kinderen en voorzieningen voor de jeugd, alsmede de veiligheid zijn in eerste instantie een zaak van de gemeente. Uiteraard heeft, met het oog op het woongenot, de corporatie een medeverantwoordelijkheid. Wuta wil het goede voorbeeld geven door de (beperkte) gemeenschappelijke groenvoorzieningen goed te onderhouden.

Gezien de grootte van de kern Nigtevecht en de geografisch geïsoleerde ligging ten opzichte van de andere kernen, kan echter niet gesproken worden van buurt/wijkbeheer en buurtpreventie.

Voor het woon- en leefklimaat in een dorp van deze grootte is het van wezenlijk belang dat er een aantal voorzieningen aanwezig zijn. Gelukkig is dat in Nigtevecht het geval. Er is een supermarkt, met postagentschap. Deze is gehuisvest in een pand van Wuta. In januari 2022 is een nieuwe exploitant gestart, waarbij Wuta een huur heeft afgesproken die zeer concurrerend is.

Tevens is er een huisarts en een praktijk voor fysiotherapie.

Bijlage 6 Lijst geïnterviewde personen

Geïnterviewde personen

Alle geïnterviewde personen zijn door de voltallige commissie tijdens drietal face-to-facegesprekken geïnterviewd over de prestaties van Woningstichting Wuta.

Raad van commissarissen

- De heer J. Barth
- Mevrouw W. Verweij

Bestuurders

- De heer A. Bauer (voorzitter bestuur)
- De heer F. Jonkheer (penningmeester/secretaris bestuur)

Huurdersplatform

- Mevrouw N. Bron

Digitale interviews

Gemeente Stichtse Vecht

- Mevrouw J. Schmitz (beleidsambtenaar)

Bijlage 7 Meetschaal

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 6.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier perspectieven te weten:

1. Presteren naar Opgaven en Ambities
2. Presteren volgens Belanghebbenden
3. Presteren naar Vermogen
4. Governance van maatschappelijk presteren

Cijfer	Score benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aan toont in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als *hulpmiddel* en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.