

Maatschappelijke visitatie

Woningstichting Wuta

2013- 2016



Rapport Maatschappelijke visitatie Woningstichting Wuta



Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1^e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie
drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE, voorzitter
mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE, secretaris

Zeist, 13 februari 2018

VOORWOORD

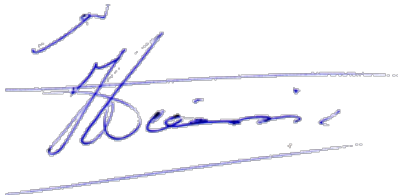
Woningstichting Wuta heeft Procorp de opdracht gegeven om een maatschappelijke visitatie over de periode 2013 tot en met 2016 uit te voeren. De visitatie vond plaats van mei tot en met december 2017.

Een visitatie geeft een gestructureerde beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de belanghebbenden daarin een expliciete rol, zodat de visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de belanghebbenden. Door deze visitatie wordt informatie verstrekt over het presteren van de corporatie en wordt door de corporatie publieke verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid gedurende de visitatieperiode. Bovendien zijn de uitkomsten uit de vorige visitatie mede in de beoordeling betrokken.

Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) heeft een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. De visitatie van Woningstichting Wuta is uitgevoerd op basis van deze methodiek.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Procorp hoopt dat het visitatierapport van Woningstichting Wuta voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.



mr. Henk Wilbrink
Voorzitter Procorp

Inhoud

Inleiding	5
Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie	9
A. Recensie	9
B. Scorekaart	13
C. Samenvatting Woningstichting Wuta	14
Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen	18
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 De opgaven in het werkgebied	18
1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven	21
1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities	21
2. Presteren volgens Belanghebbenden	22
2.1 De belanghebbenden van Woningstichting Wuta	22
2.2 Presteren volgens Belanghebbenden	22
2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden	23
3. Presteren naar Vermogen	24
3.1 Financiële continuïteit	24
3.2 Doelmatigheid	26
3.3 Vermogensinzet	27
4. Governance	29
4.1 Besturing	29
4.2 Intern toezicht	31
4.3 Externe legitimering en verantwoording	32
Bijlagen	
1. Bronnenlijst	35
2. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden	36
3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	37

Inleiding

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op een gestructureerde manier een transparant oordeel te vellen over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze beoordeling vindt plaats door de feitelijke prestaties vanuit verschillende perspectieven, afzonderlijk en in onderlinge samenhang, te beschouwen. Deze perspectieven zijn: de externe opgaven en de ambities van de corporatie, de opvattingen van belanghebbenden en het presteren naar vermogen. Tot slot omvat de methodiek ook een oordeel over Governance: immers de kwaliteit van de besturing van het interne toezicht en de externe legitimatie van een en ander zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Alle beoordelingen worden samengevat in een scorekaart en op een integrale wijze beoordeeld door de visitatiecommissie in een recensie, die tevens aanwijzingen biedt voor het verbeteren van de corporatie in de toekomst.

Presteren naar Opgaven en Ambities

Presteren naar Opgaven

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Beoordeling vindt plaats in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken en/of in beleidsdocumenten van de lokale, regionale of landelijke overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisaties, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van de primaire doelgroep;
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van de woningen en woningbeheer;
- (Des-) investeringen in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten;
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beoordeelt de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties in het licht van de externe opgaven. De beoordeling vindt plaats op basis van beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden.

Presteren volgens belanghebbenden

Uitgangspunt is de beoordeling van de prestaties van de corporatie door haar belanghebbenden. De belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers voor de mate waarin zij tevreden zijn over:

- De maatschappelijke prestaties van de corporatie;
- De relatie en de wijze van communicatie met de corporatie;
- De mate van invloed op het beleid.

Daarnaast kunnen belanghebbenden aangeven wat de corporatie kan verbeteren om aan hun verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per groep van belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden en hoe zij die inzet op basis van een onderbouwde visie zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De visitatiecommissie kijkt verder dan de kengetallen, dus naar de daaraan ten grondslag liggende visie, onderbouwing en actieve wijze van handelen, teneinde te kunnen beoordelen of de corporatie financieel in control is en haar vermogen maatschappelijk benut.

De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over:

- De financiële continuïteit;
- De doelmatigheid;
- De vermogensinzet.

Governance

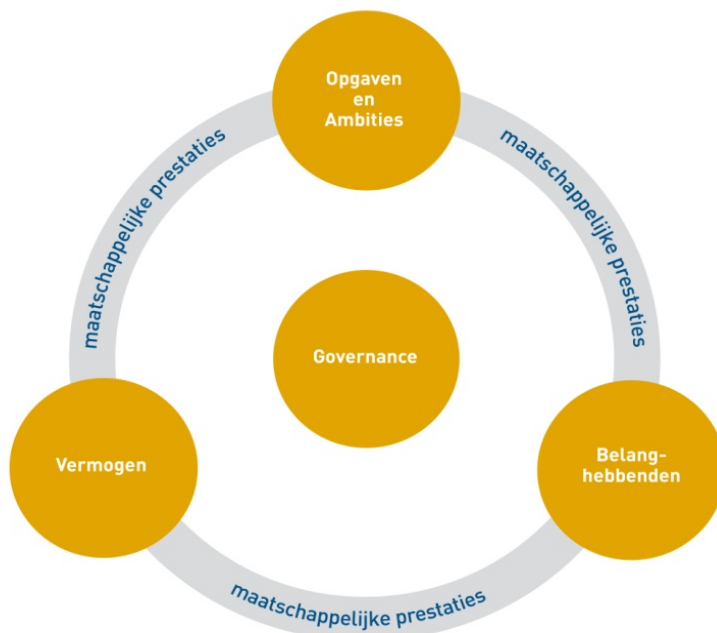
Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is.

Hierbij wordt een oordeel gevormd over:

- De besturing;
- Het intern toezicht;
- De externe legitimering en verantwoording.

Als basis voor het intern toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode, Honoreringscode, Wet Normering Topinkomens en de Overlegwet. Buitendien beoordeelt de visitatiecommissie in het bijzonder hoe de governance verankerd is in de organisatie, hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

In een schematische weergave zien de verschillende beoordelingen er als volgt uit:



De meetschaal

Cijfer	Benaming
1	<i>Zeer slecht</i>
2	<i>Slecht</i>
3	<i>Zeer onvoldoende</i>
4	<i>Ruim onvoldoende</i>
5	<i>Onvoldoende</i>
6	<i>Voldoende</i>
7	<i>Ruim voldoende</i>
8	<i>Goed</i>
9	<i>Zeer goed</i>
10	<i>Uitmuntend</i>

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1 tot 10. De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hiernaast bij 'Benaming' aangegeven.

De methodiek geeft de visitatiecommissie de ruimte om, binnen gestelde kaders, plus- of minpunten te geven voor de onderdelen *Ambities*, *Presteren naar Vermogen* en *Governance*. Het ijkpunt hiervoor is een 6. Is het cijfer 6 of hoger, dan mag de commissie plus punten geven. Is het cijfer lager dan 6 dan mag de commissie minpunten geven.

De feitelijke prestaties 'in het licht van de opgaven PnO' worden gemeten volgens onderstaande meetschaal, waarbij de afwijking ten opzichte van de opgaven bepalend is voor het cijfer. De corporatie scoort een ruim voldoende (7) als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren en dus gelijk zijn aan de norm.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	de prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	de prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	de prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	de prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	de prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	de prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	de prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	de prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie onderdelen. In deel 1 zijn opgenomen:

- o Recensie;
- o Scorekaart;
- o Samenvatting;

De recensie heeft een belangrijke functie in het visitatierapport. De recensie is het middel waarmee de visitatiecommissie, na afloop van de visitatie en alles overziende, een beschouwing geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In deel 2 worden de prestaties van de corporatie besproken vanuit de vier perspectieven:

- o Presteren naar Opgaven en Ambities;
- o Presteren volgens Belanghebbenden;
- o Presteren naar Vermogen;
- o Governance.

In deel 3 zijn de bijlagen van het rapport opgenomen.

Deel 1

Beoordeling van de maatschappelijke prestatie



Deel 1 - Beoordeling van de maatschappelijke prestatie

A. Recensie

Maatschappelijke visitatie 2009-2012

De bevindingen van de toenmalige commissie worden hieronder geschetst met een toelichting van de huidige commissie naar aanleiding van conclusies uit de visitatie 2013-2016:

- De toenmalige commissie vond dat basale kennis van volkshuisvestelijke ontwikkelingen of sectorinstituten wordt gemist. *In de onderzochte periode heeft de commissie geconstateerd, dat de raad van toezicht deze kennis nog steeds mist. De bestuursleden hebben hun kennis vergroot door trainingen en bijeenkomsten op volkshuisvestelijk gebied.*
- De relatie met belanghebbenden kan verbeterd worden door intensiever in te zetten op het huurdersoverleg en het overleg met de gemeente en collega-corporaties. Het overleg zal, behalve op uitvoerings- en projectniveau, ook noodzakelijk zijn met het oog op de beleidsontwikkeling en het afleggen van verantwoording over de geleverde prestaties naar de belanghebbenden. *De huidige visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de corporatie geregeld contact heeft met huurders en een intensieve samenwerking met Woningstichting Kockengen.*
- Samenwerking met een andere corporatie kan de deskundigheid van Woningstichting Wuta vergroten, bijvoorbeeld ten aanzien van projectontwikkeling. Dit heeft de corporatie opgepakt met collega-corporatie Vecht en Omstreken. *Ten aanzien van de projectontwikkeling is het project Tweemaster uiteindelijk haalbaar gebleken, echter door de niet afgegeven WSW-borging heeft Woningstichting Wuta alsnog moeten afzien van dit project. Wuta werkt samen voorts op andere terreinen met Vecht en Omstreken en werkt zeer intensief en efficiënt met Woningstichting Kockengen.*
- De besturing van de corporatie kan verbeterd worden door de Plan-Do-Check-Act-cyclus wat duidelijker in te voeren. *De huidige visitatiecommissie is van mening dat dit beperkt verbeterd is.*
- De verantwoording van het beleid kan aan kracht toenemen als Woningstichting Wuta hierover meer openheid geeft in het jaarverslag of voornemens op de website te publiceren met de motivatie waarom dit besluit is genomen. *Het is de huidige commissie gebleken dat de corporatie hier te weinig concrete vorderingen in heeft gemaakt.*
- Om de externe legitimatie te verbeteren kan Woningstichting Wuta in eerste instantie meer moeite doen om een huurdersorganisatie tot stand te brengen. *Op dit onderwerp heeft de corporatie naar eigen zeggen zeker aandacht aan besteed, maar door desinteresse van de huurders is geen formeel huurdersorgaan ontstaan.*
- De communicatie kan worden verbeterd met de gemeente Stichtse Vecht. *De gemeente laat aan de commissie weten zeer spaarzaam contact te hebben met de corporatie. De gemeente vindt het moeilijk om bestuurlijk rechtstreeks contact te krijgen met de corporatie. Wuta is aanwezig bij de regio-overleggen van de gemeente en zit op ambtelijk niveau aan tafel met de gemeente over huurders.*

Woningstichting Wuta ontving de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie volgens de visitatiemethodiek 4.0:

Visitatie 2009-2012	Gewogen cijfer per perspectief
<i>Presteren naar Opgaven</i>	6,4
<i>Presteren naar Ambities</i>	6,4
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>	6,9
<i>Presteren naar Vermogen</i>	6,5
<i>Governance</i>	6,0

Resultaten visitatie 2017 over de periode 2013 t/m 2016

In oktober 2016 vierde de woningstichting Wuta haar 70-jarig bestaan. De corporatie is geworteld in Nigtevecht en haar vastgoedbestand bestaat uit 177 wooneenheden en een winkelpand (peildatum 31 december 2015). De corporatie behoort tot de categorie kleine corporaties en heeft een stevige basis in de vestigingsplaats Nigtevecht. In de visitatieperiode heeft Wuta afscheid genomen van haar voornemen tot het ontwikkelen van het nieuwbouwproject Raadhuisstraat op de plek van de basisschool De Tweemaster. Daarmee heeft de corporatie laten blijken dat projectontwikkeling een vak apart is en waarvoor de nodige expertise 'in huis' aanwezig moet zijn. Het project is door een collega-corporatie overgenomen en uitgevoerd, zodat toch een volkshuisvestelijke bijdrage aan de woonkern Nigtevecht kon worden geleverd.

Lokaal bekend en gewaardeerd

De corporatie laat zich karakteriseren als een (kleine) beheerorganisatie, die goed ingevoerd is in de lokale woningmarkt en die in staat is gebleken pas op de plaats te maken. Zij kiest voor een goed betaalbare woningvoorraad en slaagt daar volgens de belanghebbenden – met name de huurders – heel goed in. Ook zijn vooral de bewoners tevreden over de onderhoudstoestand van hun woning. Duurzaamheid blijft de aandacht houden van Woningstichting Wuta. Qua leefbaarheid draagt Woningstichting Wuta haar steentje bij in de kern Nigtevecht.

Financiële positie

Woningstichting Wuta heeft gedurende de visitatieperiode een behoedzaam financieel beleid gevoerd en is verstandig omgegaan met haar financiële middelen. De financiële continuïteit is voldoende gewaarborgd en wordt via meerjarenberekeningen voldoende gemonitord. De operationele kasstromen worden steeds beter in beeld gebracht. Doordat Woningstichting Wuta onderhoudsmetingen van haar bezit duidelijker in beeld gebracht heeft, is de onzekerheid op de hoogte van jaarlijkse onderhoudskosten weggenomen en weet de corporatie de fluctuaties in deze kosten te temperen. Daarmee is Woningstichting Wuta er nog niet, want haar netto-bedrijfslasten vielen in 2015 nog wel iets hoger uit ten opzichte van haar referentiecorporaties.

Besturing

In het vorige visitatierapport is opgemerkt dat Woningstichting Wuta de Plan-Do-Check-Act-cyclus kan verbeteren door het duidelijker in te voeren. In 2017 heeft de commissie de eerste contouren zien verschijnen van een visie en beleidsrichtingen in het beleidsplan 2017. Indien dit beleidsplan wordt uitgevoerd kunnen de gerealiseerde maatschappelijke prestaties beter gevolgd en gemonitord worden en is de corporatie beter in control.

Governance

De commissie is van oordeel dat een betere functionele scheiding dient te bestaan tussen besluitvorming en toezicht. Door de huidige samenstelling van de raad is de volkshuisvestelijke kennis onvoldoende naar het oordeel van de commissie. Het naleven van de Governancecode dient te worden verbeterd. Er is geen formele huurdersvertegenwoordiging.

Zelfstandig en voorbereid op de toekomst?

'Small & beautiful' is het devies van bestuur en raad van toezicht. Reden waarom de corporatie altijd heeft gekozen voor zelfstandigheid en onafhankelijkheid. Wuta werkt inmiddels intensief samen met collega-corporaties Woningstichting Kockengen en Vecht & Omstreken. Deze relaties – en die met andere belanghebbenden – kan door vergaande samenwerking leiden tot professionalisering van de corporatie.

De omvang van de vastgoedportefeuille en navenante werkorganisatie betekent niet dat bestuur en raad van toezicht minder- in verhouding- te maken zouden hebben met de toenemende complexiteit van wet- en regelgeving, continuïteitsvraagstukken, financieringsvraagstukken van de corporatie en de inzet van het vermogen voor de volkshuisvestelijke opgaven. Ook een kleine corporatie als Woningstichting Wuta ontkomt daaraan niet.

De vraag die steeds gesteld dient te worden is: of de onderneming van Wuta voldoende adequaat is ingericht waar het gaat om het voldoen aan prestatieafspraken, huurderstevredenheid, financiële- en bedrijfseconomische risicoanalyse, strategisch voorraadbeheer, governance kortom het aanwezig zijn van voldoende 'check and balances' om de komende jaren goed voorbereid te zijn om te kunnen voldoen aan de toenemende eisen die gesteld worden aan een moderne, goed gedocumenteerde en controleerbare administratieve organisatie.

De commissie is van oordeel dat de corporatie kan overwegen, gelet op een en ander, samenwerking met collega-corporaties te intensiveren en te onderzoeken of fusie een beter alternatief is.

Sterke punten

- Woningstichting Wuta wil lokaal sterk verankerd zijn en dat is zij!
- Woningstichting Wuta is toegankelijk, goed benaderbaar en aanspreekbaar voor haar bewoners.
- Met de huurders heeft de corporatie korte lijnen.
- Huurders zijn over het algemeen tevreden over het huurprijsbeleid.
- De onderhoudstoestand van de woningen wordt als goed beoordeeld. Bij renovatie gaat de corporatie voortvarend te werk en de huurders zijn hier zeer tevreden over.
- Woningstichting Wuta heeft zet haar maatschappelijk vermogen in.
- De betrokkenheid en gedrevenheid van de medewerkers, bestuur en raad binnen Woningstichting Wuta is noemenswaardig.

Verbeterpunten

- De formele verantwoording van het beleid en het betrekken van de bewoners bij het beleid schiet te kort. De externe legitimatie moet een inhaalslag krijgen: het ontwikkelen van beleid en het afleggen van verantwoording over dit beleid en de maatschappelijke prestaties dient een duidelijke gestalte te krijgen in de organisatie. Huurders zijn niet betrokken geweest bij de prestatieafspraken met de gemeente Stichtse vecht.

- Verbetering van de relatie met de gemeente Stichtse Vecht, die actief wil communiceren met alle corporaties binnen de gemeentegrenzen, dus ook met Woningstichting Wuta.
- Het beleid dat zelf aangebrachte voorzieningen dienen te worden verwijderd indien de huurder de woning verlaat, verdient aandacht. Laat bij mutatie de vertrekkende huurder met de komende huurder overleggen over overname van bepaalde voorzieningen, in plaats van de woning in oude staat te laten opleveren.
- Volkshuisvestelijke kennis van de raad van toezicht verbeteren.
- De dwingende bepalingen van de Governancecode naleven.
- Intensivering samenwerking, dan wel fusie.

B. Scorekaart

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	5,0	6,0	7,0	7,0		6,4		6,3
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0		
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,1	4,7	6,8	5,8	5,5		5,8	50%	6,1
Relatie en communicatie							6,8	25%	
Invloed op beleid							6,0	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							6,0	30%	6,0
Doelmatigheid							6,0	30%	
Vermogensinzet							6,0	40%	
Governance									
Besturing							6,0	33%	5,3
Intern toezicht							4,8	33%	
Externe legitimering							5,0	33%	

C. Samenvatting Woningstichting Wuta

Profiel

Woningstichting Wuta verhuurt, beheert en onderhoudt 177 sociale huurwoningen in het dorp Nigtevecht in de gemeente Stichtse Vecht. 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.

De missie, visie en de kernwaarden van Woningstichting Wuta luiden als volgt:

Missie

Woningstichting Wuta is een kleinschalige, actieve, aanspreekbare en klantgerichte woningcorporatie. Met een gevarieerd en duurzaam woningbezit voor jong en oud. We zijn er voor iedereen die niet op eigen kracht kan voorzien in wonen. We dragen bij aan een vitale, leefbare en veilige woonomgeving en aan goede contacten tussen bewoners.

Visie

Woningstichting Wuta staat voor 'goed en betaalbaar' wonen, dat aansluit op de uiteenlopende wensen van onze bewoners. We investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. We staan voor wonen en leefbaarheid van directe omgeving en wijken en dragen bij aan een dorpsgemeenschap waarin mensen in alle levensfasen kunnen blijven wonen. Onze organisatie staat dicht bij mensen, is klantgericht, duidelijk en transparant. We dragen zorg voor onze (financiële) continuïteit.

Kernwaarden

Betrokkenheid: bij onze huurders, woningzoekenden en het dorp Nigtevecht;

Betrouwbaarheid: we doen waarvoor we staan en komen onze afspraken na;

Communicatief: we vragen naar de wensen van onze klanten en belanghouders en leggen uit wat we doen en niet doen en waarom;

Resultaatgericht: voor ons tellen de prestaties en de kwaliteit van onze dienstverlening.

Transparant: We zijn duidelijk in ons beleid en geven openheid van zaken.

Woningstichting Wuta kent de vorm van een stichting in een tweelagenstructuur. De dagelijkse leiding van de corporatie berust bij het algemeen bestuur, dat uit drie leden bestaat per 31 december 2016. Het interne toezicht wordt uitgevoerd door de raad van toezicht, dat ultimo 2016 drie leden kent, waarvan een lid namens de huurders. De corporatie heeft vanaf 1 januari 2017 twee parttime medewerkers in dienst die de administratie verzorgen. De totale administratieve formatie bedraagt 0,61 fte. Belangrijkste belanghebbenden zijn de huurders en de gemeente Stichtse Vecht.

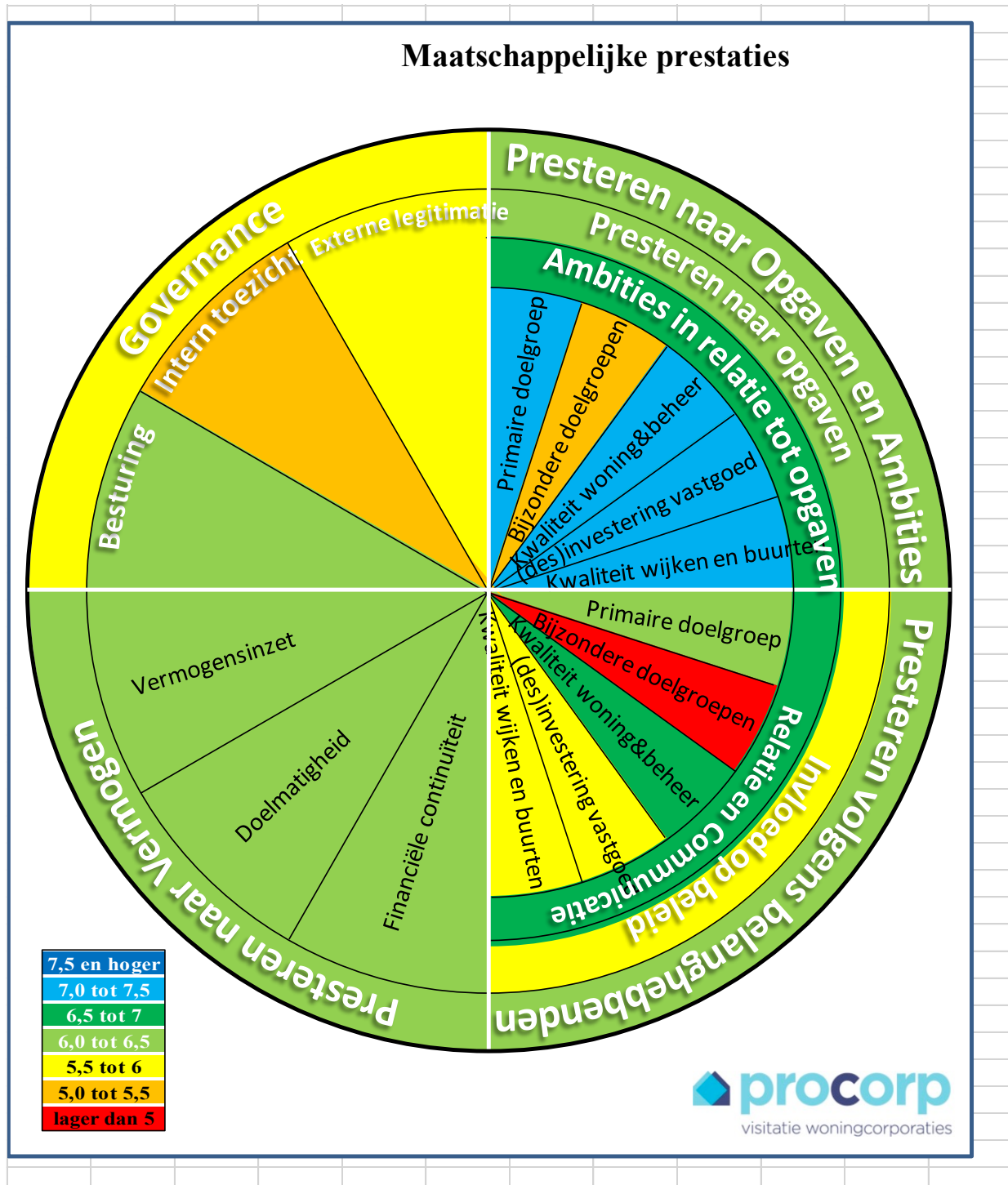
Werkgebied

Woningstichting Wuta werkt in de kern Nigtevecht van de gemeente Stichtse Vecht. De corporatie is gevestigd in Nigtevecht, in het meest noordwestelijke puntje (zie onderstaande kaart) van de provincie Utrecht, tussen de Vecht en het Amsterdam-Rijnkanaal.

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 dus ook deel van uitmaakt.

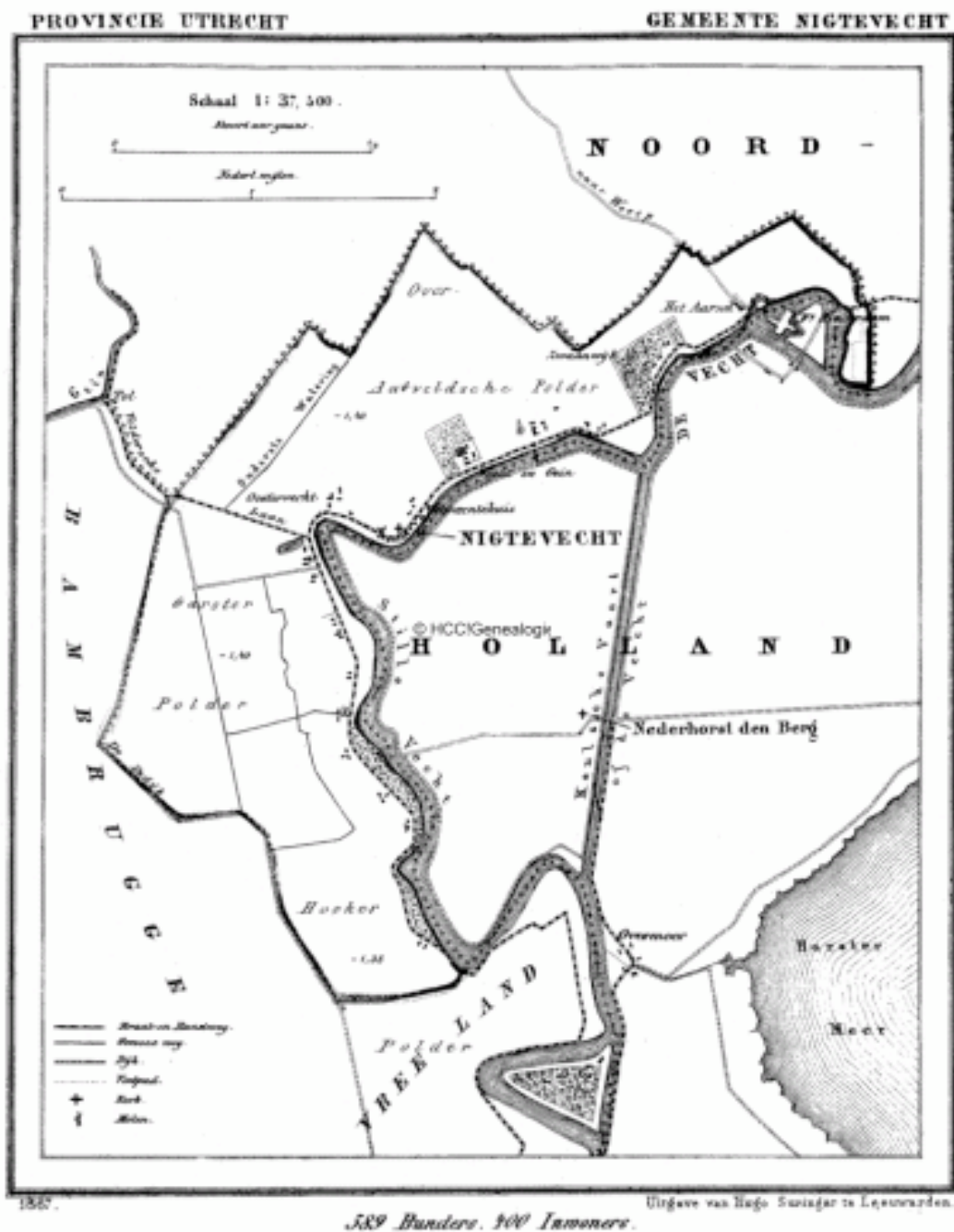
Beoordeling

De maatschappelijke visitatie over de periode 2013 tot en met 2016 levert Woningstichting Wuta de volgende beoordelingen op:



Deel 2

Toelichting op de beoordelingen



Deel 2 - Toelichting op de beoordelingen

1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven. Onder externe opgaven worden verstaan: *"alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc."* Ook beoordeelt de visitatiecommissie of de ambities van de woningcorporatie in het licht van de opgaven passen.

Voor kleine corporaties wordt toegestaan dat het beleid niet allemaal schriftelijk hoeft te zijn vastgelegd in allerlei documenten. De corporatie moet in plaats daarvan 'aannemelijk kunnen maken dat' en 'moet kunnen beargumenteren dat', de corporatie haar beleid op een bepaalde wijze heeft uitgevoerd. Toetsing vindt plaats in de gesprekken met het bestuur en de leden van de raad van toezicht. De commissie heeft deze principes in deze visitatie toegepast. Op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met het bestuur, raad van toezicht en belanghebbenden heeft de visitatiecommissie zich een mening kunnen vormen over de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Wuta.

1.1 De opgaven in het werkgebied

In de opsommingen hierna zijn alleen de afspraken opgenomen die een directe relatie hebben met de prestatiegebieden van de visitatiemethodiek.

1.2 Beoordeling Presteren naar Opgaven en Ambities

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woningstichting Wuta gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied. Woningstichting Wuta beschikte in de visitatieperiode niet over een actueel ondernemings- of beleidsplan. De commissie heeft de *Prestatieovereenkomst 2010-2014* van de gemeente Loenen tussen de woningcorporaties Habion, Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken en Woningstichting Wuta gebruikt voor het beoordelen van de prestaties, alhoewel deze is verouderd en met de gemeente Stichtse Vecht tot aan 2017 geen prestatieafspraken is gemaakt. Wel is de Woonvisie 2013-2016 Stichtse Vecht opgesteld. Ook heeft de commissie gemeend, dat de in 2016 opgestelde *Prestatieafspraken Wuta 2017 aan de Woonvisie Stichtse Vecht* een bestending is en een beeld geeft van het gevoerde beleid van de jaren daarvoor. Dit is tevens uit de visitatiegesprekken gebleken.

Huisvesting van de primaire doelgroep

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken met de gemeente Loenen is vastgelegd dat Woningstichting Wuta een woningvoorraad zou aanhouden van ten minste 150 woningen met een netto huur tot de aftoppingsgrens. De Woonvisie 2013-2016 gaat uit van het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. De corporatie heeft met haar 177 woningen deze afspraak nagekomen.

Tevens gold de afspraak dat de corporatie een trendvolgend huurbeleid zou voeren, hetgeen Woningstichting Wuta heeft gerealiseerd. Woningstichting Wuta heeft bijvoorbeeld in 2016 gekozen voor een inkomensonafhankelijke huurverhoging van

1,0%. Daarnaast hanteert de corporatie het principe dat na mutatie de netto huurprijs van de woningen 75% dient te zijn van de maximaal redelijke huurprijs. De afspraken zijn nagekomen (7).

Er zijn in de visitatieperiode statushouders gevestigd. Voor 2015 gold de gemeentelijke verdeling dat Wuta twee statushouders zou plaatsen. Uiteindelijk heeft de corporatie in dat jaar vijf statushouders gehuisvest. De corporatie voldoet aan de norm (7).

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Het bezit van de corporatie bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Voorts bezit de corporatie HAT-woningen en seniorenwoningen. Woningstichting Wuta is van mening dat zij onvoldoende levensloopbestendige woningen heeft gerealiseerd. Woningstichting Wuta heeft geen woningen voor personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking. Woningstichting Wuta heeft niet voldoende woningen voor huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen. De corporatie heeft vanuit de Woonvisie 2013-2016 de wens van de gemeente over genomen om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. De corporatie vindt zelf dat de prestaties zijn achtergebleven en de eigen ambities niet heeft waargemaakt. De corporatie voldoet niet aan de norm.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Sinds jaren beschikt de corporatie over een meerjarenplanning voor het planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen, zodat in beeld gebracht wordt wat de financiële gevolgen van het onderhoud in de toekomst zijn.

De meerjarenplanning en begroting beslaan steeds een periode van vijf jaar. De begroting wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Het beleid is erop gericht minimaal het huidige kwaliteitsniveau van de voorraad te handhaven.

Om zicht te hebben op de te verwachten onderhoudskosten heeft Wuta een inventarisatie laten uitvoeren door EP Bouwadvies in 2016 bij alle wooncomplexen naar de kosten van planmatig onderhoud in de komende 25 jaar. De hieruit verkregen inzichten zullen worden verwerkt in een op te stellen beleidsplan voor de komende 25 jaar ten behoeve van de WSW.

In 2007 heeft Wuta voor alle woningen energieprestatiecertificaten laten maken, die bijna alle een einddatum hebben van 2019. Tevens is voor elke woning een energieprestatieadvies opgemaakt, zodat van elke woning inzichtelijk gemaakt is welke energiebesparende maatregelen nog genomen kunnen worden tegen welke kosten en de terugverdientijd van diverse investeringen. Daarmee heeft de corporatie een instrument om het beleid ten aanzien van het terugdringen van het energieverbruik van de woningen en de CO₂-uitstoot te bepalen.

De energiecertificaten dienen in 2017-2018 opnieuw te worden gemaakt. Bij toekomstige mutaties wordt indien van toepassing een nieuw energiecertificaat gemaakt. Wuta ligt achter met de energielabels, omdat het beperkte vermogen van de corporatie onvoldoende is om de transitie naar gemiddeld label B in 2020 te maken.

Wuta is een onderzoek gestart naar de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid van het plaatsen van zonnepanelen. Daarbij zal ook onderzocht worden op welke wijze de investeringen mede gedragen zullen worden door de huurders. De commissie constateert dat Woningstichting Wuta op dit prestatieveld niet aan de norm voldoet en waardeert dit met een 6.

(Des)investeren in vastgoed

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Er zijn door Woningstichting Wuta geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd. In de visitatieperiode zijn vier woningen verkocht woningen ten behoeve van de financiering van de uitbreiding/vernieuwing van het woningbezit.

Verkopen	2013	2014	2015	2016
Aantal	2	0	2	0

Woningstichting Wuta is lange tijd bezig geweest met de voorbereiding van een woonproject met 10 sociale huurwoningen in Nigtevecht op het terrein van de voormalige basisschool De Tweemaster. Het project kende voor de corporatie een aantal te grote (financiële) risico's.

Dit project is overgenomen door collega-corporatie Vecht & Omstreken. In 2017 vindt de start van de bouw plaats. Hiermee is gehoor gegeven aan de gemeentelijke wens om de voorraad sociale woningen in Nigtevecht op peil te houden.

Woningstichting Wuta verbetert bestaande woningen door renovatie of groot onderhoud. Bij mutaties wordt, als dit nodig mocht zijn, groot onderhoud en verbeteringen uitgevoerd. De woningen worden dan aangepast aan de hedendaagse eisen. Dat betekent dat als een woning nog geen c.v.-installatie heeft, deze wordt aangelegd met een hoogrendementsketel. De badkamer, toilet en de keuken worden zonnig vernieuwd. Tevens wordt de woning, indien van toepassing, voorzien van HR++glas. De commissie constateert dat de corporatie op dit prestatieveld aan de norm voldoet.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

In de prestatieafspraken staat dat zowel de gemeente als de corporaties een bijdrage dienen te leveren aan het behoud van leefbare wijken en buurten. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woningbezit. De corporatie onderhoudt de woningen goed.

Woningstichting Wuta is actief op het beantwoorden van vragen over en meldingen van huurders met betrekking tot overlast. De corporatie wijst haar huurders op de mogelijkheden, die buurtbemiddeling biedt. Ook wordt gelet op signalen, zoals onvoldoende tuinonderhoud. Zo nodig neemt de corporatie het initiatief om samen met bewoners en sociale partners overlast terug te dringen.

Woningstichting Wuta onderhoudt enkele stukken groen langs de woningen. De huurders kunnen eenmaal per jaar zand bestellen om tuinen en paden op te hogen. Ten behoeve van het vergroten van de leefbaarheid in Nigtevecht is een dorpswinkel aanwezig, dat door Woningstichting Wuta aan de exploitant wordt verhuurd. De commissie is van mening dat de corporatie aan de norm voldoet.

Overzicht van de scores op de onderdelen van *Prestaties naar Opgaven*:

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer
	1	2	3	4	5	6	
Presteren naar Opgaven en Ambities							
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	5,0	6,0	7,0	7,0		6,4

1.3 Beoordeling Ambities in relatie tot de Opgaven

De commissie beoordeelt de Ambities in relatie tot de Opgaven met een 6,0.

Woningstichting Wuta is een kleinschalige, actieve, aanspreekbare en klantgerichte woningcorporatie met een gevarieerd en duurzaam woningbezit voor verscheidene doelgroepen. De corporatie wil bijdragen aan een vitale, leefbare en veilige woonomgeving en aan goede contacten tussen bewoners.

De corporatie heeft gekozen voor de goede betaalbaarheid van de woningvoorraad. Woningstichting Wuta heeft de ambitie om te investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit. De corporatie staat voorts voor leefbaarheid van directe omgeving en van wijken. Zij wil bijdragen aan een dorpsgemeenschap waarin mensen in alle levensfasen kunnen blijven wonen.

Woningstichting Wuta levert in haar werkgebied een bijdrage aan het verbeteren van de volkshuisvesting en het oplossen van maatschappelijke problemen rondom wonen.

Woningstichting Wuta streeft naar tevredenheid van de bestaande huurders. Niet alleen over de woning, maar ook over de woonomgeving en onze dienstverlening.

Het bezit van Woningstichting Wuta sluit zo veel mogelijk aan op de vraag. De corporatie heeft aandacht voor het verduurzamen van de woningen.

Woningstichting Wuta heeft de ambitie om een organisatie te zijn, die in samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht, collega-corporaties en maatschappelijke organisaties een bijdrage levert aan goed en betaalbaar wonen.

De commissie constateert dat de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven in het werkgebied.

Woningstichting Wuta voldoet aan het ijkpunt van een 6.

1.4 Totaalscore Presteren naar Opgaven en Ambities

De totaalscore van *Presteren naar Opgaven en Ambities* komt uit op een 6,3.

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Opgaven en Ambities									
Presteren in het licht van de opgaven	7,0	5,0	6,0	7,0	7,0		6,4	75%	6,3
Ambities in relatie tot de opgaven							6,0	25%	

2. Presteren volgens Belanghebbenden

De prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar worden bij dit onderdeel beoordeeld door de relevante belanghebbenden. Deze belanghebbenden zijn geselecteerd door de corporatie en deze selectie is getoetst door de visitatiecommissie.

2.1 De belanghebbenden van Woningstichting Wuta

Huurders

Er is geen formele huurdersvertegenwoordiging. Herhaalde pogingen om bewoners te interesseren voor de oprichting van een huurdersorganisatie hebben niet geleid tot enig resultaat. De bewonerskrant 'Wuta-nieuws' is de voornaamste spreekbuis van Wuta met de huurders. In het Wuta-nieuws worden de actualiteiten binnen de corporatie opgenomen, als ook actualiteiten over bijvoorbeeld het toegepaste huurbeleid. Daarnaast beschikt Wuta over een website.

Gemeente Stichtse Vecht

De gemeente heeft volgens zeggen weinig rechtstreeks contact met de corporatie. Woningstichting Wuta is een kleine woningcorporatie die heel nauw samenwerkt met collega-corporatie Vecht en Omstreken en met Woningstichting Kockengen. Vanwege het kleine woningbezit, en dan ook nog in een klein gebied, is het lastig voor de gemeente om een gedegen oordeel te geven over de kwaliteit van het woningbestand. Er zijn voor het jaar 2017 naar aanleiding van de nieuwe Woonvisie zeer beperkte prestatieafspraken gemaakt.

2.2 Presteren volgens Belanghebbenden

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	6,1	4,7	6,8	5,8	5,5		5,8	50%	
Relatie en communicatie							6,8	25%	6,1
Invloed op beleid							6,0	25%	

De maatschappelijke prestaties van de corporatie

De meningen van de belanghebbenden lopen uiteen. De gemeente vindt het krijgen van bestuurlijk contact met Woningstichting Wuta moeilijk. De cijfermatige beoordeling door de gemeente van de corporatie is hoger dan die van de huurders. De huurders gaven lage cijfers voor de prestatievelden *Huisvesting van bijzondere doelgroepen* en *Kwaliteit van wijken en buurten*. De huurders waren niet tevreden over de mate van invloed op het beleid van Wuta. Het gemiddelde cijfer van alle prestaties door de huurders is 5,2 en die van de gemeente een 7,1.

Relatie en communicatie

Er bestaat bij de huurders grote ontevredenheid over de uitgevoerde renovaties. Huurders vinden voorts dat klachten niet altijd goed worden behandeld. Het bestuur is niet altijd toegankelijk voor problemen. Dat het bestuur niet uit de kern Nigtevecht komt, verdient geen applaus. Het bestuur snapt niet hoe het in een dorp werkt, zo laten de huurders weten.

De vaste regel bij de corporatie is, dat de bewoners bij vertrek uit de woning alle zelf aangebrachte voorzieningen moeten verwijderen. Over ZAV-beleid is geen enkele discussie met het bestuur mogelijk. Er zou volgens de huurdersvertegenwoordiging overleg met de opvolgende huurder dienen te zijn om een aantal voorzieningen over nemen.

Invloed op beleid

Huurders vinden dat Nigtevecht een 'wormvormig' aanhangsel van de gemeente is. Zaken worden door de gemeente beslist en de kern Nigtevecht wordt niet geïnformeerd. Huurders zijn niet bekend met de plannen van de corporatie met betrekking tot duurzaamheid. Het bestuur heeft geen heldere en goede onderhoudsplanning voor bijvoorbeeld het schilderwerk.

Bij het 70-jarig jubileum van de corporatie waren 17 huurders aanwezig, hetgeen volgens de belanghebbenden voor de aanwezige huurders, het bestuur en raad van toezicht toch een domper was.

Hier volgt in steekwoorden, waarmee Woningstichting Wuta wordt getypeerd:

- Korte lijnen met de huurders
- De corporatie gaat pragmatisch te werk
- Betrouwbaar en benaderbaar voor de huurders door de raad
- Aanspreekbaar
- Toegankelijkheid, aanspreekbaarheid van de opzichter

2.3 Verbeterpunten volgens belanghebbenden

Verbeterpunten volgens de huurders

- Update van alle huurwoningen
- Een Strategisch Voorraadbeleid opstellen
- Een goede inventarisatie van het woningbezit via 0-meting
- Overleg met opvolgende huurder over overname van zelf aangebrachte voorzieningen

Verbeterpunten volgens de gemeente(n)

- Zoek nog meer de samenwerking. Kleine woningcorporaties hebben als voordeel dat ze hele korte lijnen hebben richting de huurders. Aan de andere kant vraagt de rijksoverheid om steeds meer informatie, en dat stelt steeds hogere eisen aan de administratie. Een fusie met een grotere corporatie kan meerwaarde bieden
- Als gemeente willen we graag actiever communiceren met onze woningcorporaties Gezien de omvang van WUTA is dat niet altijd snel mogelijk

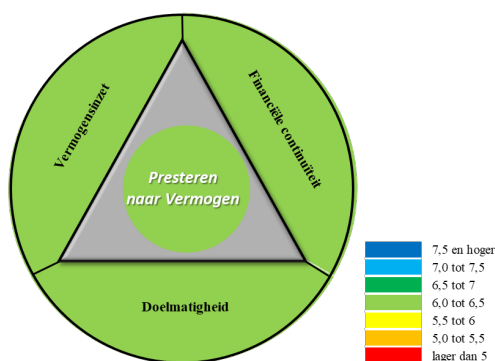
3. Presteren naar Vermogen

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over financiële continuïteit, doelmatigheid en vermogensinzet.

Ten behoeve van de eenduidigheid in de beoordelingen en vereenvoudiging van de vergelijkingen is voor dit onderdeel zoveel mogelijk aangesloten bij de beschikbare gegevens van accountants, WSW en CFV, aangevuld met de uitlatingen en mededelingen uit de gevoerde gesprekken met vertegenwoordigers van Woningstichting Wuta

Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Financiële continuïteit	6,0	30%	1,8
Doelmatigheid	6,0	30%	1,8
Vermogensinzet	6,0	40%	2,4
Presteren naar Vermogen			6,0



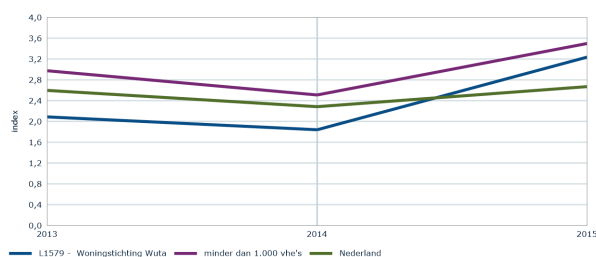
3.1 Financiële continuïteit

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Voor het beoordelen van de financiële continuïteit wordt beoordeeld of en hoe Woningstichting Wuta haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Het meetpunt daarvoor vormt de vermogenspositie, omdat daarmee de basis wordt gelegd om de continuïteit te borgen. Woningstichting Wuta voldoet aan het ijkpunt voor een 6.

De corporatie heeft, ondanks de kleine omvang, zicht op haar financiële risico's. De financiële kengetallen worden in beeld gebracht en hierover wordt in de jaarstukken gerapporteerd. Jaarbegroting en jaarverslag zijn compleet en daarin wordt voldoende ingegaan op de financiële positie.

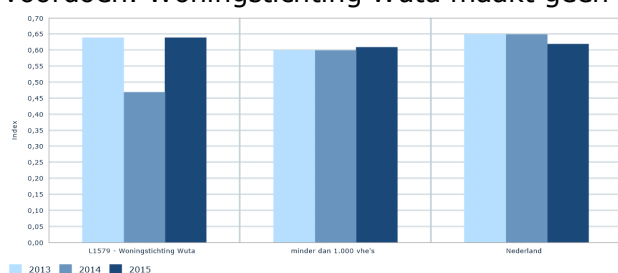
De beoordeling van de financiële continuïteit is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met bestuur en raad van toezicht. De corporatie voldoet in alle jaren aan de gebruikelijke normen van de toezichthouders. Het betreft hier onder meer de kengetallen voor ICR (interest coverage ratio), DSCR (debt service coverage ratio), LTV (loan to value) en solvabiliteit. De corporatie is aangesloten bij het WSW.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, rentedekkingsgraad o.b.v. kasstroom)

Woningstichting Wuta heeft ultimo 2016 € 4.771.098 aan leningen openstaan (per 31 december 2015 € 5.118.624). Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2016 3,46% (2015: 4,08%). Woningstichting Wuta heeft geen leningen met een variabele rente. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Van de totale leningenportefeuille in 2016 heeft € 1,443 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar.

De huidige leningenportefeuille kent geen renterisico, aangezien alle leningen rentevast zijn afgesloten tot de einddatum van de leningen. Om te waarborgen dat de corporatie aan haar langlopende verplichtingen kan voldoen zijn langlopende leningen aangetrokken. Vanuit de operationele bedrijfsvoering worden voldoende liquide middelen gegenereerd om aan de directe verplichtingen te voldoen. Woningstichting Wuta stuurt op kasstromen en heeft daardoor direct inzichtelijk wanneer er zich liquiditeitsproblemen voordoen. Woningstichting Wuta maakt geen gebruik van rente-instrumenten.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, Loan to Value)

Met ingang van 2016 waardeert Woningstichting Wuta haar vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. Tot en met 2015 heeft Wuta voor de waardering van haar sociaal vastgoed in exploitatie (woningen) de bedrijfswaarde aangehouden. Het verschil tussen de waardering op bedrijfswaarde en marktwaarde betrof op 1 januari 2016 € 14.978.389.

Het commerciële vastgoed in exploitatie (de winkel) werd in 2015 op marktwaarde gewaardeerd. Waardering op marktwaarde heeft tot grote positieve gevolgen voor de vermogenspositie van de corporatie geleid. De solvabiliteit bedraagt voor 2016: 84,4%, terwijl dat vóór stelselwijziging 39,9% betrof.

Voor verbetering van de woningen loopt een onderzoek naar de mogelijkheden van plaatsing van zonnepanelen in 2018-2019. De financiering hiervan zal geschieden vanuit de huidige liquide middelen, door een beroep op subsidieregelingen te doen, en waar nodig uit aan te trekken leningen met borging van het WSW. Tevens onderzoekt Woningstichting Wuta of verrekening in de huurprijzen ook tot de mogelijkheden behoort. Nieuwbouw is voor Woningstichting Wuta na de afwijzing door het WSW voor borging van een lening voor het project Tweemaster niet langer haalbaar. Gedurende de visitatieperiode heeft Woningstichting Wuta enkele woningen verkocht, waardoor de liquiditeit en de financiële continuïteit verbeterd zijn.

Woningstichting Wuta heeft een inventarisatie laten uitvoeren door EP Bouwadvies bij alle complexen naar de kosten van planmatig onderhoud in de komende 25 jaar. Deze

gegevens zijn meegenomen en verwerkt in de meerjarenplanning voor het planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen. Daarmee is in beeld gebracht wat de financiële gevolgen zijn van het uitvoeren van het voorgenomen onderhoud in de toekomst. Daarmee zijn de jaarlijkse fluctuaties in de onderhoudskosten van het vastgoed beduidend afgevlakt gedurende de visitatieperiode en naar de mening van de visitatiecommissie onder controle en stuurbaar.

De meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2016 t/m 2020. De begroting wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Het beleid is erop gericht minimaal het huidige kwaliteitsniveau van de voorraad te handhaven.

Woningstichting Wuta heeft gedurende de visitatieperiode geen integraal ondernemings- of beleidsplan. De corporatie werkt op basis van (project-)beleidsbesluiten. Deze besluiten zijn jaarlijks vertaald naar een jaarbegroting en financiële meerjarenbegroting. Per medio 2017 heeft Woningstichting een algemeen beleidsplan opgesteld, waarin de missie, visie en kernwaarden beschreven worden. Vervolgens zijn in dit beleidsplan de doelen verwoord. De corporatie is zich terdege bewust van haar positie binnen haar werkgebied en de (financiële) uitdagingen, die op de corporatie afkomen. Voorbeelden daarvan zijn de verhuurdersheffingen, het planmatig onderhoud, renovatie en verduurzaming van haar woningbezit.

Ten behoeve van administratieve ondersteuning is een overeenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de collega-corporatie Vecht en Omstreken. Daarmee is de continuïteit op het gebied van administratieve begeleiding voldoende gewaarborgd. Woningstichting Wuta heeft in 2016 een reglement financieel beleid en beheer opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de voorschriften uit de nieuwe woningwet.

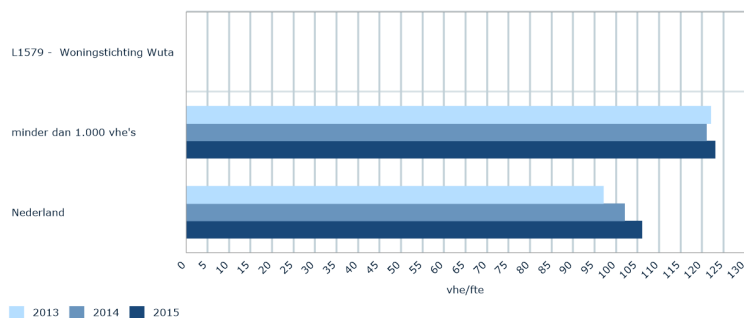
3.2 Doelmatigheid

De commissie waardeert dit onderdeel met een 5.

Bij doelmatigheid beoordeelt de commissie of Woningstichting Wuta een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Woningstichting Wuta voldoet niet aan het ijkpunt van het cijfer 6. De commissie is van oordeel dat Woningstichting Wuta op basis van de CiP-cijfers op meerdere onderdelen minder presteert in vergelijking met andere corporaties op doelmatigheid.

Door de Autoriteit woningcorporaties is in haar oordeelsbrief over 2016 wel opgemerkt dat de netto-bedrijfslasten bij Woningstichting Wuta ten opzichte van het sectorgemiddelde hoger uitvallen. Het niveau van de gemiddelde netto bedrijfslasten per verhuureenheid in de prognoseperiode 2016-2020 bedraagt €1.532,- en is daarmee hoger dan het sectorgemiddelde van € 1.232,-. Woningstichting Wuta is erop gewezen dat zij derhalve doelmatig en passend moeten sturen. Daartoe wordt op bestuurlijk niveau periodiek gestuurd op de ontwikkeling van kosten. Woningstichting Wuta kijkt kritisch naar haar leveranciers en grijpt, waar nodig in om de prijs/kwaliteitsverhouding van haar diensten en producten te optimaliseren.

De effectiviteit en efficiency van de corporatie is minder prudent te meten op basis van de aangeleverde cijfers aan de Autoriteit woningcorporaties. Woningstichting Wuta heeft een beperkt aantal werknemers in dienst en werkt met veel met vrijwilligers. De leden van het bestuur en raad van toezicht ontvangen een vaste honorering. Op basis van de vhe is de effectiviteit en efficiency ook af te lezen. Dat heeft de commissie meegewogen in haar oordeel.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, verhouding aantal vhe tov fte)

Op het onderdeel doelmatigheid voldoet Woningstichting Wuta op onderdelen niet aan wat van haar verwacht mag worden. Daarentegen zijn er wel financiële doelstellingen geformuleerd in vergelijking met de gestelde kengetallen van de toezichtinstanties als de AW en WSW. Woningstichting Wuta voldoet aan deze kengetallen. De commissie heeft waardering voor het feit dat Woningstichting Wuta met een relatief klein team op veel onderdelen aan de eisen, die de afgelopen jaren aan de corporaties zijn gesteld, wel voldoet. Er zijn echter wel enkele verbeterlagen te maken, zoals op de netto bedrijfslasten.

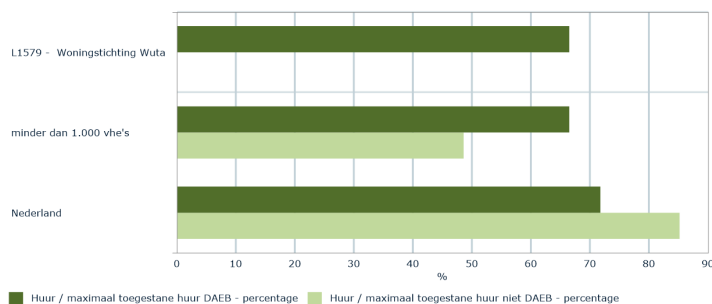
3.3 Vermogensinzet

De commissie waardeert dit onderdeel met een 6.

Met vermogensinzet wordt beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. De beoordeling vindt plaats op basis van managementdocumenten en gesprekken met de visitatiecommissie. Daarnaast wordt beoordeeld of de corporatie haar inzet van het beschikbare vermogen voldoende kan verantwoorden en motiveren. Woningstichting Wuta voldoet aan het ijkpunt van een 6.

Woningstichting Wuta heeft de ambitie de financiële continuïteit te waarborgen. De financiële middelen zijn voldoende beschikbaar voor de realisatie van haar maatschappelijke doelen, zoals daar zijn de inzet voor woningaanbod dat goed en betaalbaar moet zijn, dat er concreet aandacht is voor woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid.

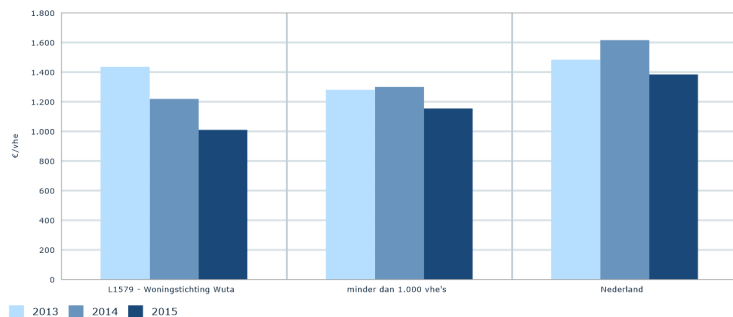
Woningstichting Wuta voert een gematigd huurbeleid. Woningstichting Wuta heeft gekozen voor een inkomensonafhankelijke huurverhoging van 1,0% (2016), tenzij dat zou leiden tot een verhoging van de netto huur tot boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand. Per 2015 heeft Woningstichting Wuta een maximaal toegestaan huurniveau van haar DAEB-bezit dat op het niveau van haar referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde uit de CBC-benchmark lag.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015)

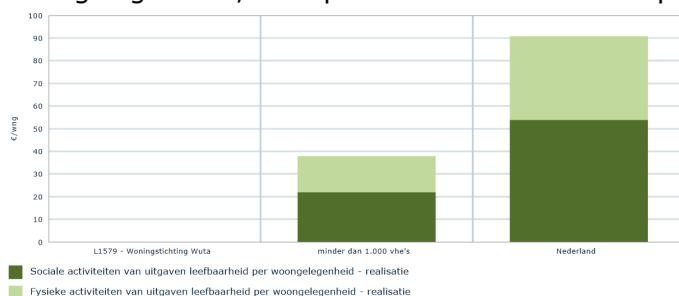
De solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR) en de dekking van de schuldpositie (DSCR) houden een niveau dat voldoende is om de bedrijfsvoering, zonder wezenlijke

aanpassingen, te kunnen blijven uitvoeren. Woningstichting Wuta heeft in de visitatieperiode haar rentelasten substantieel weten te verlagen door deels een verlaagd rentepercentage overeen te komen en deels door aflossingen op de uitstaande leningen te plegen.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, rentelasten per vhe)

Woningstichting Wuta geeft substantieel minder uit aan leefbaarheid, gemeten per woongelegenheden, ten opzichte van referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde.



(Cijfers CiP versie I, januari 2017 over verslagjaar 2015, leefbaarheidsuitgaven)

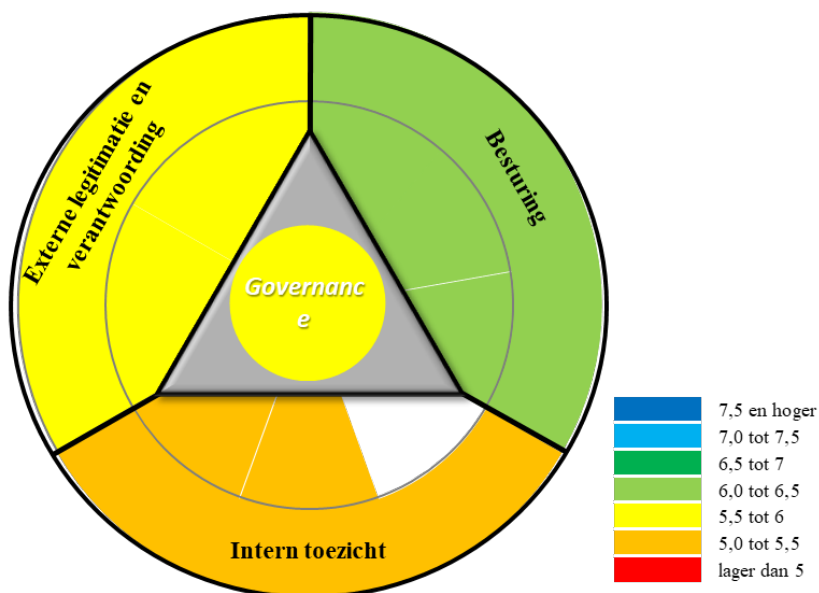
Mogelijkheden om het vermogen te verruimen zoekt de corporatie onder meer in extra verdienpotenties door verkoop en de versterking en efficiencyverbetering van het werkapparaat. De efficiency van het werkapparaat is door Woningstichting Wuta mede ingezet door de samenwerking met een collega-corporaties.

De visitatiecommissie heeft op basis van de verstrekte cijfers, begrotingen, documenten en gesprekken met het bestuur en de raad van toezicht kunnen vaststellen dat Woningstichting Wuta haar vermogen doelmatig inzet en daarover regelmatig evalueert binnen de organisatie.

4. Governance

Uitgangspunt voor de beoordeling van de governance is dat de kwaliteit van de besturing, van het toezicht en de externe legitimatie en verantwoording van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren geborgd is. In dit hoofdstuk vormt de commissie zich een oordeel over deze onderwerpen. Als basis voor het interne toezicht en de externe legitimatie gelden de Governancecode en de Overlegwet. De visitatiecommissie beoordeelt in het bijzonder ook hoe de Governancecode verankerd is in de organisatie en hoe de corporatie daarnaar handelt en daarvan leert.

Governance			
Meetpunt	Gemiddeld cijfer	Weging	Gewogen eindcijfer
Besturing	6,0	33%	2,0
Intern toezicht	4,8	33%	1,6
Externe legitimering	5,0	33%	1,7
Governance			5,3



4.1 Besturing

Besturing omvat de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht en beoordeeld. De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiebesturing en strategie-vorming van de corporatie.

De commissie waardeert het onderdeel besturing met een 6.

Woningstichting Wuta voldoet aan het ijkpunt.

Plan (6)

Woningstichting Wuta heeft haar visie en ambities te weinig gegroepeerd vastgelegd in documenten. De periodieke rapportages zijn feitelijk van aard en geven de realisatie weer wat betreft de actuele (financiële) stand van zaken. Een verdiepingsslag op de rapportages zou Woningstichting Wuta kunnen helpen een heldere koppeling met haar visie en ambities te leggen. Gedurende de visitatieperiode heeft Woningstichting Wuta haar visie, haar ambities en toekomstperspectief te weinig zichtbaar en concreet aangepast aan de gewijzigde omstandigheden, geen nieuwe trends in corporatieland geactualiseerd en/of geïmplementeerd. De visitatiecommissie heeft dat in de gesprekken te weinig kunnen vaststellen.

Woningstichting Wuta zit in een werkgebied Nigtevecht, waarin in absolute zin in de kern de inwonersaantallen stagneren. Daarentegen is er wel een constante vraag naar (huur-)woningen. Woningstichting Wuta is daarvan bewust. Demografische ontwikkelingen in de toekomst laten in ieder geval zien, dat aangepaste en andere woningtypes nodig zijn. Inspelen en vooruitlopen op dit scenario is van groot belang en dat onderschrijft Woningstichting Wuta ook, maar concreet werd er in de visitatieperiode niet op gestuurd of beleid op ingezet. In verband met negatieve uitlatingen van het WSW aangaande te borgen leningen, kan Woningstichting Wuta gedurende de visitatieperiode haar wens tot bouw en ontwikkeling van een woningproject niet doorgezet worden. Daarmee valt de corporatie terug naar grotendeels een beheerorganisatie. Woningstichting Wuta heeft gedurende de visitatieperiode besloten een aantal woningen te verkopen om haar liquiditeitspositie te versterken en haar vermogen te verbeteren.

Woningstichting Wuta is zich bewust dat het corporatiebeleid niet alleen in het beheer van woningen moet worden gezocht, maar ook in optimale samenwerking met belanghebbenden om de leefbaarheid in Nigtevecht, te vergroten. Woningstichting Wuta heeft oog voor de relevante ontwikkelingen in Nigtevecht en geeft minder prioriteit aan ontwikkelingen in de regio.

Woningstichting Wuta toont passie voor haar werk. Woningstichting Wuta wil mensen helpen zo onafhankelijk mogelijk te kunnen leven en te wonen in een betaalbare woning, gesitueerd in een prettige woonomgeving binnen Nigtevecht. Woningstichting Wuta vindt zelfredzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Stimuleren van haar bewoners om mee te denken over beleid is binnen Woningstichting Wuta niet tot stand gekomen met een formele huurdersorganisatie. Contact met de huurders vindt veelal plaats op individueel niveau.

Check (6)

De corporatie beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem. Uit de beschikbare beleidsdocumenten, notulen van bestuursvergaderingen en de (meerjaren-)begroting, kan de visitatiecommissie te weinig concreet afleiden of de financiële prestaties van Woningstichting Wuta in lijn zijn met het beleid en haar visie. De visitatiecommissie heeft in de gesprekken met de raad kunnen vaststellen dat de rapportages voldoende houvast geven aan de raad om haar toezichtrol goed te kunnen uitvoeren, maar is voor verbetering vatbaar.

De raad van toezicht overlegt met het bestuur over de financiële continuïteit, de voortgang van de (onderhouds-)projecten en de beheersing van de risico's binnen Woningstichting Wuta. De rapportages van de Autoriteit, het Ministerie van BZK, het WSW en van de accountant worden met de raad besproken.

De raad van toezicht heeft gedurende de visitatieperiode geregeld met het bestuur en de externe accountant overleg gevoerd. De accountant voert periodiek controles uit op risico's binnen Woningstichting Wuta. Een integraal risicomanagementbeleid is gedurende

de visitatieperiode niet vormgegeven. Een dergelijk beleid zou een welkome aanvulling zijn voor Woningstichting Wuta.

Woningstichting Wuta produceert periodiek kasstroomoverzichten, maar een vertaling naar de beleidsvoornemens komt daarin nog niet volgbaar terug. De commissie is van mening dat Woningstichting Wuta in haar rapportages op een heldere wijze zou moeten documenteren welke acties moeten worden ondernomen, indien er afwijkingen ten opzichte van planning en beleid worden geconstateerd.

Act (6)

Woningstichting Wuta gaat operationeel te werk en stuurt, zo lijkt het, veelal op actuele ontwikkelingen. Woningstichting Wuta heeft gedurende de visitatieperiode de samenwerking met adviseurs goed opgepakt en deze betrokken bij haar bedrijfsvoering. Doordat de corporatie klein van omvang is, vloeit informatie snel door de organisatie. Daardoor kan Woningstichting Wuta snel en adequaat reageren op verandering of afwijkingen op de begroting. Woningstichting Wuta stuurt haar vastgoedactiviteiten, renovatie en onderhoud beheersmatig aan.

Woningstichting Wuta ligt gemeten op basis van de energielabels van haar woningen achter op haar referentiecorporaties en de landelijke trend. Daarvoor zijn grote duurzaamheidsinvesteringen noodzakelijk. In haar meerjarenbegroting heeft Woningstichting Wuta deze kosten doorgerekend en vertaald. Dit zal meerdere jaren vergen en grote investeringen met zich meebrengen, waarbij een volledige doorbelasting in de huur naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk is. De financiering van een en ander zal deels intern en extern moeten worden gezocht. Er zal de komende periode nog hard gewerkt moeten worden om de duurzaamheidsdoelen te gaan halen.

4.2 Intern toezicht

In het onderdeel intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de interne toezichthouder aan de hand van de criteria van de VTW waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score. Tevens toetst de commissie of de interne toezichthouder een actueel toetsingskader, onder andere gericht op risicomangement, hanteert en of de corporatie de Governancecode adequaat toepast en naleeft.

De commissie beoordeelt het onderdeel Intern toezicht met het cijfer 4,8.

Het functioneren van de raad van toezicht (5)

Wuta heeft als rechtsvorm een stichting. Woningstichting Wuta werkt met een tweelagenstructuur. Deze is opgebouwd uit een algemeen en dagelijks bestuur en een raad van toezicht. Het algemeen bestuur bepaalt de langetermijnstrategie. Het algemeen bestuur van Woningstichting Wuta bestaat op 31 december 2016 uit drie leden en valt samen met het dagelijks bestuur. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van Woningstichting Wuta omschreven. Het bestuur, gevormd door voorzitter, penningmeester en secretaris, is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en het aansturen van het personeel.

In de raad van toezicht zitten per 31 december 2016 drie leden, waarvan er één een vertegenwoordiger is van de huurders. Voor de verschillende profielen binnen de raad van toezicht is er gedurende de visitatieperiode geen profielschets vastgesteld. De commissie heeft geconstateerd dat de raad gedurende de visitatieperiode te weinig aandacht besteedt aan de diversiteit van de samenstelling van de raad. Vooral de invulling van de volkshuisvestelijke ervaring en expertise is onderbelicht. Dit werd in de vorige visitatie ook al geconstateerd.

De taken en bevoegdheden van de raad van toezicht zijn niet vastgelegd in een reglement.

Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 juli 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). In 2015 heeft het bestuur geen PE-punten behaald, maar in het jaarverslag 2016 wordt melding gemaakt dat in het betreffende jaar de PE-punten zijn gescoord.

Rolopvatting toezichthouder, werkgever en klankbord (5)

De raad zou haar toezichtrol beter kunnen waarmaken jegens het bestuur, zo is uit de visitatiegesprekken gebleken. Het toezichtkader kan concreter door de raad worden uitgewerkt.

De raad van toezicht heeft, zo is de commissie gebleken, haar klankbordfunctie voor het bestuur niet voldoende ontwikkeld.

Gezien de omvang van de corporatie wordt de werkgeversrol niet uitgeoefend.

Zelfreflectie (5)

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De raad van toezicht dient ten minste een maal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het eigen functioneren als dat van individuele leden van de raad en de conclusies, die daaraan verbonden moeten worden volgens de Governancecode, te bespreken. De raad heeft in haar jaarverslagen, gesteld dat zij een jaarlijkse zelfevaluatie uitvoert. De raad legt het besprokene aangaande de zelfreflectie niet vast in verslagen, zodat de commissie niet kan vaststellen of de zelfevaluatie jaarlijks wordt uitgevoerd.

Toetsingskader (5)

De raad van toezicht beschikt over een toetsingskader dat gebruikt wordt om toezicht te houden op de activiteiten van de corporatie. Door de afwezigheid van een ondernemingsplan of jaarplan hanteert de raad van toezicht de begroting van Woningstichting Wuta als toetsingsinstrument. De besluiten van de raad hebben grotendeels betrekking op de goedkeuring van de jaarrekening, kwartaalrapportages, begroting, bevindingen van de externe accountant.

Aan de commissie is niet duidelijk gemaakt of er periodiek afstemming plaatsvindt over het toetsingskader en of zo nodig normen herijkt worden.

Toepassing Governancecode (4)

In het jaarverslag van Woningstichting Wuta en op haar website staat vermeld dat de corporatie de in de Governancecode Woningcorporatie vastgelegde beginselen onderschrijft. In de jaarverslagen wordt gemeld dat Woningstichting Wuta op onderdelen niet voldoet aan de gestelde eisen van de Governancecode. Het is de commissie niet bekend geworden welke onderwerpen dit zijn.

De commissie stelt voorts vast dat de maximale zittingsduur van enkele leden van de raad gedurende de visitatieperiode overschreden zijn. Zo blijkt dat een commissaris sinds 1995 in functie is. Relevante publicaties inzake de raad van toezicht worden niet op de website van Woningstichting Wuta geplaatst, op het Jaarverslag 2015 na.

Woningstichting Wuta beschikt pas vanaf 2017 over een integriteitscode. Woningstichting Wuta heeft besloten geen klokkenluidersregeling op te stellen, gezien de omvang van de organisatie.

4.3 Externe legitimering en verantwoording

Bij externe legitimering beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming, in hoeverre er sprake is van een dialoog over de uitvoering van het beleid. De corporatie geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. Externe legitimatie en Openbare verantwoording zijn de twee meetpunten.

De commissie beoordeelt het onderdeel Externe legitimatie en Verantwoording met gemiddelde van een 5,0.

Externe legitimatie (5)

Woningstichting Wuta betreft belanghebbenden niet bij de beleidsvorming. Vanuit de belanghebbenden, zeker de huurders en de gemeente Stichtse Vecht, bestaat de behoefte om bij de beleidsvorming betrokken te worden.

Wuta werkt inmiddels intensief samen met collega-corporaties Woningstichting Kockengen en Woningvereniging Vecht & Omstreken.

Woningstichting Wuta heeft beperkte prestatieafspraken gemaakt met de gemeente in het jaar 2017. De commissie heeft vastgesteld dat er spaarzaam bestuurlijk contact is met de gemeente Stichtse Vecht.

Geconstateerd is dat er geen huurdersvereniging of huurdersbelangencollectief is. Woningstichting Wuta heeft pogingen ondernomen om een huurdersvereniging of belangencollectief op te richten, maar daarvoor is te weinig animo gebleken.

Openbare verantwoording (5)

Bij dit onderdeel vindt de toetsing plaats of de gerealiseerde prestaties van de corporatie vermeld staan in een openbare publicatie, en of belangrijke wijzigingen worden toegelicht.

De openbare verantwoording van Woningstichting Wuta wordt gedaan door middel van een jaarverslag. Het jaarverslag is vooral feitelijk van aard, zonder uitleg over gemaakte keuzes met wel of niet gehaalde doelstellingen.

De huurders en belanghebbenden worden zo nu en dan geïnformeerd via nieuwsbrieven, die huis-aan-huis worden verspreid en op de website worden geplaatst.

Deel 3

Bijlagen



1. Bronnenlijst

Perspectief/Ratio	Documenten
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Document met inloggegevens CBC, toegang tot alle informatie
Presteren naar Opgaven/Ambities	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsplan 2017 • Jaarverslagen, Volkshuisvestingsverslagen <ul style="list-style-type: none"> - Jaarverslagen 2013-2016 • Woonvisie 2017-2022 • Jaaragenda • Energielabels • Bod aan gemeente Stichtse Vecht 2016 • Prestatieafspraken 2010-2014 Gemeente Loenen
Presteren volgens Belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Enquête Woonbehoefte • Vragenformulieren
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin • Jaarrekeningen en jaarverslagen <ul style="list-style-type: none"> - Jaarverslagen en jaarrekeningen incl. accountantsverklaring • Begrotingen 2013-2014-2015-2016
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Notulen vergaderingen Algemeen Bestuur en Raad van Toezicht 2012-2015 • Statuten 2017 • Visitatierapport Raeflex vorige periode • Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Toezicht en Bestuur <ul style="list-style-type: none"> • Profiel voorzitter bestuur • Profiel secretaris bestuur • Profiel penningmeester bestuur • Integriteitscode

2. Lijst van geïnterviewde en geënquêteerde personen en belanghebbenden

Algemeen Bestuur
Mw. J.M. de Jong

Raad van Toezicht
G. Franssen
J. van Hilst
Mw. N. Bron

Gemeente Stichtse Vecht
D. Passchier

Huurdersvertegenwoordiging
S. Bron
Mw. Aafting

3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoed-gerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Leon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

Plaats: Zeist

Datum: 10 mei 2017

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

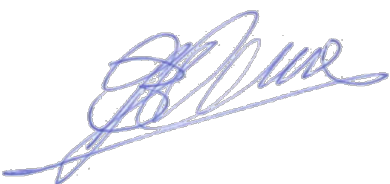
Woningstichting Wuta

verklaren hierbij dat de maatschappelijke visitatie in de periode april-december 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie, zullen de leden geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij de corporatie.

Voorzitter van de visitatiecommissie,
drs. G.B.J. van Onna MRE



Secretaris van de visitatiecommissie
mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE



Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl

Onafhankelijkheidsverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 10 mei 2017

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van

Woningstichting Wuta

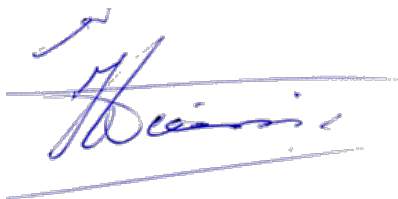
in 2017 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee jaren voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee jaren na afloop van de visitatie zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen zakelijke relatie met de corporatie hebben

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



mr. H. Wilbrink

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. • 1^e Hogeweg 198 • 3701 HL Zeist
E info@pro-corp.nl • www.pro-corp.nl