



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1909
Stichting Studenten Huisvesting
t.a.v. het bestuur
Postbus 85042
3508 AA Utrecht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 19 juni 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

19 juni 2024

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

Ons Kenmerk

H705193

Ik heb met ██████████ gesproken op 4 juni 2024. De informatie uit dit gesprek is betrokken bij de conclusie.

Conclusie

Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico-inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance - Besturing

De samenstelling van het managementteam was de afgelopen twee jaar sterk in beweging. Gezien de complexiteit en omvang van een aantal projecten levert dit een risico op voor de beheersing. Dit risico acht ik in voldoende mate beheerst. U bent er in geslaagd nieuwe managers aan te trekken met voldoende kennis en ervaring in de woningcorporatiesector. De complexiteit van het grote nieuwbouwproject met Warmte Koudeopslag (de WKO High 5) heeft u verminderd door afspraken met de UU voor de WKO, waarbij de UU (voor-) investeert, eigenaar en leverancier wordt. Voor de SSH wordt het daarmee een heel stuk simpeler en is er een laag risico op het wegvloeien van middelen uit de volkshuisvesting.

U heeft het opstellen en vaststellen van een nieuw ondernemingsplan en een nieuwe portefeuillestrategie wat vertraagd, zodat ook de nieuwe MT leden en twee nieuwe leden van uw RvC hun inbreng konden leveren. Daarmee is de organisatie weer op sterkte en beschikt u over een actueel beleid.

Governance – Volkshuisvestelijk belang

De ambitie van SSH is hoog vanuit de grote behoefte aan studentenhuisvesting. In de meerjarenbegroting (MJB) heeft u voor de periode 2024 t/m 2026 ruim 1800 woningeenheden in harde nieuwbouwplannen opgenomen. Daarmee realiseert u een uitbreiding van circa 15% ten opzichte van het huidige aantal wooneenheden in eigendom. Ook voorziet u in de verbetering van een groot complex in Utrecht. Tezamen met nog niet ingerekende projecten, een zacht nieuwbouwplan voor 2028 en de noodzakelijke aanpak van twee andere grote oudere woningcomplexen, loopt u tegen uw financiële grenzen aan.

Met bovenstaand nieuwbouwprogramma geeft u invulling aan uw deel van de woondeal regio U10 en de prestatieafspraken met de gemeente Utrecht. De realisatiegraad van de nieuwbouw is goed, hoewel door onvoorziene omstandigheden sommige projecten wel vertraagd worden. Uw ambities, en de ambities uit het Actieplan studentenhuisvesting 2023-2030, zijn echter hoger.

U zoekt actief naar ontwikkelmogelijkheden en mogelijkheden om die gefinancierd te krijgen. Daarbij spelen een aantal zaken een rol. Positief is dat collega-corporaties in de regio zich bereid tonen om in samenwerking met u studentenhuisvesting te realiseren. De stapeling van eisen en de lange procedure voor een omgevingsvergunning is echter een knelpunt, vooral in de gemeente Utrecht, uw voornaamste werkgebied. Dit is kostenverhogend en het werkt vertragend. Soms zit ook regelgeving in de weg om het gewenste beleid haalbaar te maken, zoals bij de wens om meer onzelfstandige eenheden te realiseren. Onzelfstandige eenheden zijn populair bij studenten, maar leveren voor een corporatie minder rendement op dan zelfstandige woningen. U spant zich samen met andere corporaties in voor opname van de energieprestatie en locatie in een nieuw woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woningen (WWSO). Een dergelijk nieuw WWSO heeft een positief effect op de maximaal redelijke huur.

Concluderend heeft u een hoog realistisch nieuwbouwprogramma en stuurt u actief op het mogelijk maken van uw nog hogere ambitie. In uw begroting maakt u inzichtelijk hoe uw voornemens zich verhouden tot de gemaakte afspraken.

Tot slot

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

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

Met vriendelijke groet,

COÖRDINEREND INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
19 juni 2024

Ons Kenmerk
H705193

