



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1409
Stichting Woonservice IJsselland
t.a.v. het bestuur
De Linie 1
6982 AZ Doesburg

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 25 maart 2024
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

Contactpersoon

M. van Gameren
maaike.van.gameren@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

25 maart 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

H703039

Conclusie

De risico-inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak. Hieronder volgt een toelichting op enkele onderdelen.

Governance volkshuisvestelijk belang

Tijdens ons overleg op 5 februari 2024 hebben we uitgebreid gesproken over de opgave en plannen van Woonservice IJsselland (WIJ). In de gemeente Doesburg is een relatief groot aandeel sociale huurwoningen. De prognoses rond inwoneraantallen van Doesburg voorspellen op langere termijn geen nadrukkelijke groei of krimp. U merkt aan de toenemende wachtlijsten echter wel dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt.

In lijn met de regionale woondeal en de prestatieafspraken groeit de gehele sociale huursector -en daarmee het bezit van WIJ- in Doesburg, deze groei is echter beperkt. U geeft daarbij aan dat uitbreiding van de woningvoorraad moet worden gevonden in verdichting, aangezien er weinig tot geen uitbreidingslocaties zijn. Daarnaast ziet u op gebied van wonen en zorg dat de behoefte aan geschikte woonruimte groter wordt. WIJ wil graag in deze behoefte voorzien en ziet hier op korte termijn een aantal mogelijkheden toe.

WIJ heeft prestatieafspraken gemaakt. U geeft aan dat het proces om tot die afspraken te komen, net als de relatie met de gemeente, is verbeterd. U heeft het afgelopen jaar veel tijd en energie gestoken in het faciliteren van de Bewonersraad en u bent blij dat de adviezen van de Bewonersraad beter zijn geworden. Daar leid ik uit af dat de Bewonersraad ook een stevigere gesprekspartner is geworden bij het opstellen van de prestatieafspraken.

U deelt met de gemeente de zorg over eenzijdigheid van wijken en toenemende leefbaarheidsproblematiek. Om die reden heeft u in samenspraak met de gemeente in de koers van WIJ een nadrukkelijker rol voor de middenhuur opgenomen en vastgelegd in de prestatieafspraken. Concreet betekent dit dat u waar mogelijk bij een nieuwbouwproject een percentage voor middenhuur gaat bestemmen. Dit principe betreft u op alle typen nieuwbouw, ook bij flexwoningen en bij herstructurering door sloop en nieuwbouw.

WIJ heeft een goede financiële uitgangspositie om de opgave waar te kunnen maken. Op langere termijn beweegt de ICR richting de norm. Desondanks kunt u de opgave in zijn geheel oppakken en ziet u nog geen reden om op dit moment bij te sturen.

Organisatie

WIJ stelt in 2024 een nieuw ondernemingsplan op. De bedoeling is dat het plan meer flexibiliteit biedt dan het huidige. U constateert dat er voldoende rust en ruimte in de organisatie is om een nieuw plan op te stellen en om ermee aan de slag te gaan.

Een kwetsbaar punt in de organisatie is de omvang, waardoor bij uitval van medewerkers al snel knelpunten kunnen ontstaan. U ondervangt dit risico deels door bij voorspelbaar vertrek van medewerkers tijdig te werven en kennisoverdracht te organiseren.

Tijdens ons gesprek hebben we stilgestaan bij de bedrijfslasten, die relatief hoog zijn (een C in de Aedes-benchmark). U heeft daarbij aangegeven dat de oorzaken voor de hoge bedrijfslasten bekend zijn, namelijk een hoog aandeel inhuur als gevolg van langdurige zieke medewerkers en kosten voor advisering. U verwacht niet dat deze kosten binnenkort dalen. De uitgaven worden door WIJ als verantwoord en noodzakelijk beschouwd.

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,

SENIOR INSPECTEUR
AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

M. van Gameren

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
25 maart 2024

Ons Kenmerk
H703039

BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

Integraal toezicht

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

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

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

Datum
25 maart 2024

Ons Kenmerk
H703039

Risicogerichte aanpak

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

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

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

Resultaten vergelijken

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

Gebruikte informatie

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

- dVi gegevens 2022
- dPi gegevens 2023
- Jaarstukken 2022
- Managementletter 2022
- Accountantsverslag 2022
- Begroting 2024
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Overleg 5 februari 2024