



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1239  
IJsseldal Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Marktpllein 110  
7391 DZ Twello

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties  
Graadt van Roggenweg 500  
Utrecht  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
www.ilent.nl

Datum 21 september 2022  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022

**Contactpersoon**



Geacht bestuur,

**Datum**  
22 september 2022

Hierbij ontvangt u de toezichtbrief over het onderzoek dat ik naar uw corporatie heb uitgevoerd. De basis daarvoor is het [gezamenlijk beoordelingskader](#) (GBK) 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**  
H598256

### Conclusie

Op 1 augustus 2022 hebben mijn collega [REDACTED] en ondergetekende met u een kennismakingsgesprek gevoerd. Tijdens dit prettige en open gesprek hebben wij onder andere gesproken over uw eerste jaar bij IJsseldal wonen.

U heeft geconstateerd dat de organisatie goed op orde is, waarbij vastgoedsturing nog aandacht behoeft. Daarnaast is het MT in het afgelopen jaar deels vervangen waarbij sinds juni een [REDACTED] in dienst is, en de post manager vastgoed voorlopig interim wordt ingevuld. Dit brengt ook wijzigingen mee wat betreft de teamdynamiek in het MT. U zet de bedrijfsvoering door met voldoende oog voor de hiervoor genoemde aandachtspunten. Ik volg de ontwikkelingen met interesse en agendeer dit voor ons volgende gesprek.

De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak.

### Governance

Het onderwerp governance is op te delen in een aantal deelgebieden. In deze brief geef ik een reflectie op de onderwerpen die de komende periode uw aandacht behoeven. Dit betekent overigens niet dat ik de indruk heb dat u dit ten tijde van het gesprek onvoldoende had.

De accountmanager van het WSW beoordeelt de risico's op het gebied van bedrijfsvoering vrijwel gelijk aan het voorgaande jaar. Dit is gebaseerd op de waarnemingsperiode door de interim-directeur bestuurder van 7 maanden in 2021. In deze periode zijn geen richtinggevend besluiten genomen met betrekking tot de bedrijfsvoering.

Sinds uw aantreden zijn er een aantal wisselingen geweest of deze staan te gebeuren op een aantal cruciale posities. Dit heeft invloed op de bedrijfsvoering alsook op de interne dynamiek binnen een managementteam. Relatief veel wisselingen op belangrijke (steun)posities die ook tegenkracht moeten geven aan een directeur bestuurder. Daarnaast heeft [REDACTED] vertrek aangekondigd. Het vertrek van de [REDACTED] is logisch te verklaren.

IJsseldal wonen denkt na over nieuwe, permanente invulling van deze positie. Hierdoor wijkt men positief af van grens van 5000vhe zoals genoemd in BTiV. U heeft mij aangegeven te hechten aan de waarde van het oordeel van de onafhankelijk controller.

#### Sturing op vastgoed

U hebt aangegeven dat de vastgoedsturing in het verleden niet voldoende aandacht heeft gekregen. U erkent dat de organisatie hieraan moet werken. Recent is een interimmanager gestart op de afdeling vastgoed. In samenspraak met het managementteam bouwt u aan solide beleid zodat IJsseldal wonen ook op dit gebied professionaliseert. Uw eigen kennis op het gebied van vastgoed geeft vertrouwen.

#### Intern toezicht

Ik heb de wens een langjarige toezichtrelatie met u op te bouwen. Dit begint met het leren kennen van elkaar op persoonsniveau en daarnaast de context waarin uw corporatie actief is. Dit betekent dat het soms noodzakelijk is om elkaar in persoon te ontmoeten. Binnen de kaders van de beoordeling 2022 heb ik uw Raad van Commissarissen niet gesproken. De beoordeelde stukken zijn geen aanleiding om dit direct te doen. Ik maak later dit jaar alsnog graag kennis. Ik neem hiertoe het initiatief.

#### 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,

INSPECTEUR / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
22 september 2022

**Ons Kenmerk**  
H598256

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2022

### Gezamenlijk beoordelingskader

Bij het onderzoek richt de Aw zich op de governance van uw organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen we de financiële continuïteit van uw corporatie.

**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

**Datum**  
22 september 2022

**Ons Kenmerk**  
H598256

De Aw toetst daarnaast jaarlijks op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling maakt de Aw gebruik van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi). De conclusies daarvan staan niet in deze brief, maar u ontvangt daarover uiterlijk 1 december een aparte brief.

### 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 vervolgspraken, 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 2021
- Jaarverslag 2021
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop
- Accountantsverslag 2021
- Meerjarenbegroting 2022 en verder
- Voorgaande oordelen Aw
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW