



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0858  
Stichting "Beter Wonen"  
t.a.v. het bestuur  
Dorpsweg 2  
8271 BM IJsselmuiden

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

Datum 8 februari 2024  
Betreft Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024

**Contactpersoon**

██████████  
██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

**Datum**  
8 februari 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**  
H691725

**Conclusie**

Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Waarbij ik eraan hecht op te merken dat uw betrokkenheid bij uw huurders en de inzet om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren in positieve zin opvalt.

**Voorgaande beoordelingen**

In 2023 was uw toegelaten instelling gedeprioriteerd. Op 2 november 2022 heeft u de toezichtbrief 2022 ontvangen. Deze beoordeling gaf geen aanleiding tot het opleggen van een interventie en het maken van toezichtafspraken.

**Governance - Besturing - Kwaliteit bestuur**

Over 2023 heeft er geen toezichtbeoordeling van uw corporatie plaatsgevonden aangezien uw corporatie in dat jaar gedeprioriteerd was. Wel hebben ██████████ en ik op 27 september 2023 met ██████████ gesproken over de dilemma's van een kleine corporatie. U heeft deze dilemma's aanschouwelijk gemaakt door middel van een rondleiding langs een deel van uw bezit. Uit de jaarstukken over 2022, uw begroting voor 2024, uw visitatierapport van april 2022 en uit het gesprek blijkt duidelijk dat Beter Wonen IJsselmuiden een corporatie wil zijn die duurzaam is en dicht bij de haar huurders staat. De Aw onderschrijft de positieve uitkomst en de (beperkte) aandachtspunten van de visitatie. Ook werd tijdens de rondleiding duidelijk dat leefbaarheidsproblemen - als het dumpen van afval van balustrades, slecht onderhoud van tuinen, slecht huurderschap, weinig tot geen begeleiding van statushouders door instanties en andere bijzondere doelgroepen - waar grote corporaties mee worstelen ook zichtbaar zijn bij een kleinere corporatie als de uwe en veel aandacht vragen van u als verhuurder. Een belangrijk signaal dat u gaf is dat de relatie tussen de kwaliteit van uw relatief duurzame bezit en het huurniveau van dit bezit - onder meer door huurverlagingen en gematigd huurbeleid - de laatste jaren onder druk staat. Hierdoor dreigt het duurzaam bedrijfsmodel van uw corporatie op de lange termijn eveneens onder druk te komen te staan. Onder meer hetgeen u over het huurbeleid heeft opgemerkt is voor de Aw aanleiding in de Staat voor de corporatiesector 2023 hierover een signaal op te nemen.

## **Governance – Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang**

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Regiewet onder een vergrootglas. De Aw wil in de komende jaren in haar toezicht daarom meer aandacht voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van haar maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

In het kader van dit toezichtonderzoek heb ik onder meer kennisgenomen van de dVi en verantwoordingsinformatie over 2022 en uw dPi en begroting voor 2024. Uw jaarverslag bevat een goed leesbare verantwoording over uw ambities rond verduurzaming. In ons gesprek op 27 september 2023 heeft u aangegeven dat de huidige woningvoorraad gemiddeld label A heeft. De woningen met een E-, F- en G-label worden tijdig uit gefaseerd. Daarnaast heeft u aangegeven dat u de ambitie had om vanaf 2026 bij cv-ervanging de woningen all electric te maken. Dit geldt inmiddels voor een kleine 10% van uw bezit (nieuwbouw). Deze ambitie heeft u echter wel wat moeten bijstellen door vanaf 2026 bij cv-ervanging hybride warmtepompen te plaatsen. Afhankelijk van technologische en prijstechnische ontwikkelingen is het de verwachting dat vanaf 2029 bij cv-ervanging ingezet kan worden op een all-electric oplossing. Daarmee loopt Beter Wonen IJsselmuiden nog steeds voorop met verduurzaming van het bezit.

Uw realisatie ten opzichte van de begroting vertoonde in de afgelopen paar jaren een positieve ontwikkeling en dit geldt eveneens voor de gemiddelde realisatie ten opzichte van uw voorraad. Ten opzichte van de dPi en begroting voor 2023 heeft u met de begroting voor 2024 stappen gezet om te komen tot een meer expliciete begrotings- en verantwoordingscyclus. Daarmee werkt u toe naar een complete en afgeronde PDCA cyclus met betrekking tot de prestatieafspraken en een transparante verantwoording daarover. Met belangstelling blijf ik deze (door)ontwikkeling volgen.

### **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,

COORDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT  
WONINGCORPORATIES,

■■■■■■■■■■

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
8 februari 2024

**Ons Kenmerk**  
H691725

## BIJLAGE TOEZICHTBRIEF 2024

### 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 volgens het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW en de rechtmatigheidsvereisten in de Woningwet.

**Datum**  
8 februari 2024

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.

**Ons Kenmerk**  
H691725

### 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 vervolgfafspraken, 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:

- dPi gegevens 2023
- Meerjarenbegroting 2023 en verder
- Onderzoekresultaten WSW
- Meest recente brieven WSW
- Jaarverslag 2023
- Managementletter 2023
- Accountantsverslag 2023
- Voorgaande oordelen Aw
- Uitkomst meest recente visitatie, inclusief bestuurlijke reactie daarop