



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0165  
Woningstichting Weststellingwerf  
T.a.v. het bestuur  
Postbus 116  
8470 AC WOLVEGA

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**

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

**Contactpersoon**



**Ons kenmerk**  
Rechtmatigheid 2019

Datum 6 april 2021  
Betreft Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

Geacht bestuur,

In deze brief geef ik u de **definitieve** uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2019.

Ik handhaaf het oordeel in mijn brief van 30 november 2020 dat u voldoet aan de criteria (voor zover van toepassing) voor staatssteun, passend toewijzen, Wet normering topinkomens (Wnt), toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 1 tot en met 15 dVi 2019).

Verder leest u in deze brief mijn oordeel over de huursomstijging. Daarmee komt deze brief in de plaats van mijn brief van 30 november 2020.

**Rechtmatigheid**

Op grond van de Woningwet houdt alleen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op de rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elk jaar vóór 1 december ontvangt u van de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, zevende lid van de Woningwet).

Voor zover van toepassing vindt u in deze brief daarnaast de uitkomsten van de beoordeling van:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2019).

Bij deze beoordeling heb ik uw verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2019 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2019 (dVi 2019) –, het accountantsverslag 2019 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Daarnaast heb ik informatie ontvangen naar aanleiding van mijn brief van 30 november 2020.

**Eerder opgelegde interventies of toezichtafspraken**

Deze brief staat los van eerdere interventies die de toezichthouder in het reguliere toezichtproces mogelijk aan u heeft opgelegd. Dit geldt ook voor eerdere



toezichtafspraken over de rechtmatigheid. Deze zijn vastgelegd in een aparte toezichtbrief.

## Conclusie onderzoek

### Staatssteun

Allereerst stel ik vast dat uw corporatie over verslagjaar 2019 voldoet aan de criteria<sup>1</sup> om in aanmerking te komen voor staatssteun.

### WNT-normen

Ook constateer ik op basis van onze informatie dat de WNT-normen bij uw corporatie in verslagjaar 2019:

- ofwel niet zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg;
- ofwel één of meer keer zijn overschreden, met een goedkeurend oordeel van de externe accountant omdat deze heeft geconstateerd dat het overgangsrecht van toepassing is.

In mijn onderzoek naar de overige hiervoor genoemde te beoordelen onderdelen stelde ik eerder vast dat ik over verslagjaar 2019 voor één van deze onderdelen niet kon vaststellen of u heeft voldaan aan de daaraan gekoppelde eisen. In dit kader heb ik nader onderzoek gedaan, waarbij ik ook gebruik heb gemaakt van dat wat telefonisch is besproken met uw toezichthouder. Hieronder leest u mijn conclusie.

### Huursom

Voor 2019 is de maximale huursomstijging 2,6 procent (1,6 procent inflatie + 1 procent). Uit uw verantwoording over dit verslagjaar maak ik op dat de accountant aangeeft dat de huursom in het verslagjaar 2019 met 3,14% is toegenomen. Als oorzaak hiervoor noemt de accountant het feit dat de jaarlijkse huurverhoging per 1 januari van het betreffende jaar wordt doorgevoerd. De huursomstijging wordt echter conform de regelgeving gemeten door de maandhuur op 1 januari 2020 te vergelijken met de maandhuur op 1 januari 2019 (MG 2019-01). Deze circulaire is 28 januari 2019 uitgebracht.

U heeft aangegeven de huren jaarlijks per 1 januari te verhogen – een wens van de huurders – met als insteek de huurders aan het begin van het jaar duidelijkheid te geven over waar zij het komende jaar aan toe zijn. Zoals met u is besproken, is het toegestaan om de huren jaarlijks per januari te verhogen, het is daarbij echter wel de bedoeling dat deze verhoging de maximale huursomstijging voor het betreffende verslagjaar niet overstijgt. In de huidige wijze waarop Woningstichting Weststellingwerf de huurverhoging doorvoert schuilt een negatief financieel effect. In vergelijking met corporaties die per 1 juli de huren aanpassen bent u structureel 6 maanden huurstijging achter gaan lopen na de verschuiving die u heeft doorgevoerd naar 1 januari als aanpassingsdatum. Als u het jaarritme in de regelgeving centraal stelt, heeft u daarmee een helder kader om de huurverhoging per 1 januari binnen de kaders van de maximale huursomstijging in te passen.

Ik geef u in overweging om de huren jaarlijks niet per 1 januari maar – zoals te doen gebruikelijk in de sector – per 1 juli te verhogen. De bijzondere omstandigheid die zich in 2021 voordoet (huurbevrozing) biedt hiervoor een goede gelegenheid. De huurbevrozing geldt immers ook nog op 1 januari 2022. Door de huurverhoging door te schuiven naar 1 juli 2022 komt u weer in lijn met de andere corporaties. Ik verzoek u om dit voorstel met de betreffende stakeholders te bespreken en uw toezichthouder [REDACTED] voor 1 mei 2021 te voorzien van een inhoudelijke reactie daarop.

---

<sup>1</sup> Zoals geformuleerd in artikel 48 van de Woningwet, gelezen in samenhang met artikel 56 van – en bijlage 5 bij het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
2 april 2021

**Ons kenmerk**  
Rechtmatigheid 2019

Zoals gezegd is er in de dVi over verslagjaar 2019 een huursomstijging van 3,14 procent verantwoord, daar waar een huursomstijging van maximaal 2,6 procent was toegestaan. Bij mijn toets van de huursomstijging ga ik uit van de juistheid van het door u verantwoorde percentage. Mocht u van mening zijn dat dit percentage onjuist is, dan verzoek ik u mij dat (voorzien van schriftelijke en door de accountant bevestigde verklaring) **voor 1 mei 2021** te laten weten.

Voor zover het verantwoorde percentage van 3,14 procent niet in geschil is, stel ik u – omdat verslagjaar 2020 inmiddels achter ons ligt, en niet duidelijk is of over dit jaar al compensatie plaatsvindt – in de gelegenheid om de (rest van de) overschrijding (het gedeelte boven de norm) in 2021 te compenseren. Ik wijs u in dit verband op MG 2021-01 waar zowel aandacht wordt besteed aan de huurbevrozing als aan de (ruimere) norm voor de huursom. Als u er niet in slaagt de overschrijding te compenseren, zal ik een interventie opleggen.

**Tot slot**

Ik verzoek u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Daarnaast verzoek ik u om relevante stakeholders te informeren over de inhoud. Tot slot wijs ik u erop dat de Aw deze brief publiceert op haar website.

Voor meer informatie of een toelichting kunt u contact opnemen met de contactpersoon die staat vermeld bovenaan deze brief.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

