



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0565
Stichting Woonforte
t.a.v. het bestuur
Postbus 2001
2400 CA ALPHEN AAN DEN RIJN

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

Team Rechtmatigheid

e-mail:

ILT_Autoriteitwoningcorporaties_
Rechtmatigheid@ILenT.nl

Datum 29 november 2021
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2020

Ons kenmerk
H544143

Geacht bestuur,

In deze brief geef ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020.

Rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt alleen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op 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 daarnaast in deze brief de uitkomsten van de beoordeling van:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (Wnt);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020);
- voorlopige bevinding aflossingschema interne lening;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020).

Bij deze beoordeling heb ik uw verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2020 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2020 (dVi 2020) –, het accountantsverslag 2020 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving. Voor de beoordeling in het kader van overcompensatie over verslagjaar 2019 heb ik gebruik gemaakt van de daarvoor relevante verantwoordingsinformatie over dat verslagjaar.

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 in het kader van rechtmatigheid. Deze zijn vastgelegd in een aparte toezichtbrief.



Conclusie onderzoek

Wnt-normen

Ook constateer ik op basis van onze informatie dat de Wnt-normen bij uw corporatie in verslagjaar 2020:

- 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.

Overcompensatie (over verslagjaar 2019 en verslagjaar 2020)

Er is sprake van overcompensatie als een corporatie onterecht teveel overheidssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten. Dat betekent dat er een meer dan redelijke winst is gemaakt op DAEB-activiteiten. Met de nieuwe Woningwet (2015) zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen¹. Er is op basis van de toets 2021² vastgesteld dat bij uw corporatie geen sprake is van overcompensatie.

Voldoende aflossingen op interne (start) lening in de eerste vijf jaar

De afloop van de eerste vijfjaarsperiode van het aflossingsschema interne (start) lening dat is vastgelegd in het definitief scheidingsbesluit DAEB/niet-DAEB komt in beeld; het gaat daarbij immers om de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2021. In dit kader heb ik gezien of er corporaties zijn waarbij de noodzakelijke aflossingen in deze tijdsperiode sterk afwijken van dit schema. Deze inschatting heb ik gemaakt op basis van de dVi over de jaren 2017-2020 en de dPi 2020 (in het bijzonder het eerste prognosejaar). Ten aanzien van uw corporatie kom ik tot de conclusie dat geen sprake is van een sterke afwijking van het aflossingsschema. Dit laat onverlet dat u zelf zich er van moet van vergewissen of met de voorgenomen aflossingen die u dit jaar nog voornemens bent te gaan doen de vastgelegde norm in het besluit wordt gehaald. Op basis van de dVi over het verslagjaar 2021 zal de finale toets op dit onderdeel plaatsvinden.

Overige onderdelen

In mijn onderzoek naar de overige hiervoor genoemde te beoordelen onderdelen stel ik voorts vast dat u over verslagjaar 2020 niet voldoet aan de eisen van één of meerdere onderdelen. Hieronder ga ik nader in op deze onderdelen.

Staatssteun

In uw opgave over 2020 geeft u aan dat 90% of meer van de woongelegenheden met een maandhuur tot en met € 737,14 is toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen van € 39.055 en € 43.574. Hiermee voldoet u aan de toewijzings-eisen van de staatssteunregeling.

¹ De regeling maakt deel uit van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Op 2 juni 2021 is de nieuwe overcompensatieregeling gepubliceerd in het Staatsblad.

² De beoordeling vindt plaats over meerdere jaren waardoor het effect van eventuele incidentele uitschieters wordt vermindert. De bepaling van mogelijke overcompensatie voor het jaar 2018 (het eerste jaar waarin de winst- en verliesrekening door alle corporaties apart voor DAEB is verantwoord) heeft nog plaatsgevonden op grond van de oude regeling. De nieuwe regeling is toegepast op de jaren 2019 en 2020. De weging van deze drie jaren is eenmalig afwijkend geweest, omdat de toets pas na het derde jaar kon worden uitgevoerd. De toets in 2022 laat al een gelijkmatige weging zien, die ook opschuivend in latere jaren aan de orde is. Elk jaar wordt uiteindelijk voor 100% meegeteld.

Weging van de afzonderlijke jaren in de toets

	2018	2019	2020	2021
toets 2021	100%	66,66%	33,33%	
toets 2022		33,33%	33,33%	33,33%



Er is hierbij sprake van een oordeelonthouding van de accountant. Maar dit komt vooral door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Ik wijs u erop dat u bij nieuwe contracten moet zorgen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording van intermediaire verhuringen kunnen worden vastgesteld. Als deze contracten niet voldoen aan de eisen, kan daarop worden gehandhaafd.

Passend toewijzen

In uw opgave over 2020 geeft u aan dat 95% of meer van de woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen is toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Hiermee voldoet u aan de passendheidsnorm.

Er is hierbij sprake van een oordeelonthouding van de accountant. Maar dit komt vooral door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Ik wijs u erop dat u bij nieuwe contracten moet zorgen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording van intermediaire verhuringen kunnen worden vastgesteld. Als deze contracten niet voldoen aan de eisen, kan daarop worden gehandhaafd.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 10 dVi 2020)

Uw instelling heeft in 2020 overeenkomsten gesloten met derden voor de verhuur van uw woningen (zoals beschreven in artikel 58 van het Btiv). Hierin moet geregeld zijn dat u toegang heeft tot de verhuuradministratie voor een juiste en volledige woningtoewijzing. U geeft aan dat dit niet is gebeurd.

Hierdoor kunt u niet de juistheid en volledigheid borgen van uw verantwoording over deze zogenoemde intermediaire verhuringen. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat u moet voldoen aan de wet- en regelgeving, en dat u de toegang tot de verhuuradministratie van derden voortaan goed moet regelen. Verder wijs ik u erop dat ik een interventie – bijvoorbeeld ten aanzien van uw recht op compensatie – kan opleggen indien u hieraan geen gevolg geeft en/of ik dit punt volgend jaar weer constateer.

Tot slot

Uw toezichthouder heb ik op de hoogte gesteld van deze bevindingen. 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 via:
ILT_Autoriteitwoningcorporaties_Rechtmatigheid@ILenT.nl

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

