



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0317 Provides  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 72  
3400 AB IJSSELSTEIN

**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 30 november 2021  
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2020

**Ons kenmerk**  
H544060

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 aflossingsschema 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

### Staatssteun

In mijn onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heb ik over verslagjaar 2020 vastgesteld dat uw corporatie 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 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 betalen<sup>2</sup>. Er is op basis van de toets 2021<sup>3</sup> 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

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heb ik, met uitzondering van het onderdeel huursom, *geen* onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op het onderdeel waarop u *niet* voldoet.

<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.

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

<sup>3</sup> De beoordeling vindt plaats over meerdere jaren waardoor het effect van eventuele incidentele uitschieters wordt verminderd. 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%



#### Hoofdstuk 5.4 'Huursom' van dVi2020

Voor 2020 is de maximale huursomstijging 2,6 procent. Uit uw verantwoording over dit verslagjaar maak ik op dat u niet heeft voldaan aan de norm voor huursombenadering. Bij uw corporatie is de huursomstijging 2,95 procent. De accountant heeft vastgesteld dat uw opgave van de huursombenadering juist en volledig is.

Op 18 november 2021 heeft u mij – in reactie op mijn verzoek daartoe van 8 november 2021 – het ontstaan van het verschil tussen uw opgave dVi2020 en de maximale huursomstijging voor 2020 toegelicht. U geeft aan dat met de gemeente IJsselstein afspraken zijn gemaakt om de huursom te verhogen met 1% boven inflatie. Met de gemeente Utrecht heeft u geen prestatieafspraken gemaakt gezien de beperkte omvang van uw bezit in die gemeente. Verder geeft u aan dat u de huursomstijging heeft beschouwd door uit te gaan van het gehele bezit en niet afzonderlijk te kijken naar de twee gemeenten waarin u actief bent. U licht toe dat de overschrijding van 0,35 procent volgens u betrekking heeft op uw bezit in de gemeente Utrecht; de gemeente waarmee u geen prestatieafspraken heeft gemaakt over een hogere huursomstijging. Tot slot geeft u aan bereid te zijn om de overschrijding te compenseren in 2022 en uw werkwijze in de toekomst aan te passen.

Ik stel u in de gelegenheid om de overschrijding (het gedeelte boven de norm) op de huursom in de gemeente Utrecht in 2021/2022 te compenseren. Dit met de voorwaarde dat de accountant de juistheid en de volledigheid van uw verantwoording kan bevestigen. Als u er niet in slaagt de overschrijding te compenseren, kan ik mogelijk een interventie opleggen.

U heeft aangegeven uw werkwijze in de toekomst te gaan aanpassen. In dit kader geef ik u nog – ter informatie – mee dat woningcorporaties sinds de inwerkingtreding van de wijziging van de Woningwet (wijzigingen maximale huursomstijging en lokale mogelijkheid hoger percentage) op lokaal niveau mogen afwijken van de maximale huursomstijging van inflatieniveau, tot maximaal inflatie + 1 procentpunt.

Dergelijke lokale afwijkingen dienen te worden neergelegd in de prestatieafspraken die woningcorporaties met gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) maken. Deze mogelijkheid om af te wijken is geboden om meer mogelijkheden te bieden tot het geven van lokale invulling aan het volkshuisvestelijk beleid. Er volgen vanuit de wet geen (uniforme) voorwaarden aan een af te spreken lokaal hogere huursomstijging. Dat biedt ruimte voor lokale invulling van het huurbeleid, passend bij de lokale woningmarkt. Het staat een woningcorporatie vrij om in overleg met de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten een keuze maken op welke wijze zij het huurprijsbeleid vorm willen geven. Deze lokale afwijkingsbevoegdheid heeft logischerwijs tot gevolg dat een woningcorporatie een lokaal afgesproken hogere huursomstijging niet (voor een deel) kan gebruiken in gemeenten waarin: geen hogere maximale huursomstijging in de prestatieafspraken is afgesproken; er niets over huursomstijging is vastgelegd in de prestatieafspraken; dan wel er helemaal geen prestatieafspraken zijn gemaakt.

#### **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.



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
30 november 2021

**Ons kenmerk**  
H544060

Voor meer informatie of een toelichting kunt u contact opnemen via:  
**ILT\_Autoriteitwoningcorporaties\_Rechtmaticheid@ILenT.nl**

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

