



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1588
Woningbouwstichting Cothen
t.a.v. het bestuur
C B Kentiestraat 13 -A
3945 CB COTHEN

**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 27 januari 2022
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2020

Ons kenmerk
H544094

Geacht bestuur,

Geacht bestuur, Op 30 november 2021 heb ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020 toegestuurd. Ik heb u daarbij in de gelegenheid gesteld op deze uitkomsten te reageren. Van deze mogelijkheid heeft u op 16 december 2021 gebruik gemaakt. In deze brief treft u de **definitieve** uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020 aan, waarbij ik uw reactie van 16 december 2021 heb betrokken.

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

Staatssteun

In mijn onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heb ik over verslagjaar 2020 vastgesteld dat uw corporatie voldoet aan de criteria¹ 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 betalen². Er is op basis van de toets 2021³ 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 bezien 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.

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

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

³ 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% |



Datum
27 januari 2022

Ons kenmerk
H544094

Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderwerpen, met uitzondering van het onderdeel 'Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 13 dVi2020)', heb ik *geen* onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op het onderdeel waarop u *niet* voldoet.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 13 dVi 2020)

U heeft aangegeven dat uw instelling in 2020 andere financiële middelen ter beschikking heeft gesteld dan beschreven in artikel 48, eerste lid van het Btiv. Dit was in voorgaand verslagjaar ook het geval. In mijn rechtmatigheidsbrief over verslagjaar 2019 van 30 november 2020 heb ik u er nadrukkelijk op gewezen dat u moet voldoen aan de wet- en regelgeving. Daarnaast heb ik u er op gewezen dat ik een interventie op kan leggen indien ik dit punt volgend jaar weer zou constateren.

Uw corporatie heeft bij herhaling niet voldaan aan de op dit punt geldende wet- en regelgeving. Per brief (d.d. 16 december) heeft u mij hieromtrent aangegeven dat dit betrekking heeft op de huur van een ruimte ten behoeve van bijeenkomsten van bewoners. U heeft daarnaast aangegeven dat deze situatie inmiddels beëindigd is en er geen sprake meer is van het ter beschikking stellen van financiële middelen anders dan beschreven in artikel 48, eerste lid van het Btiv. Dit is bekend bij uw toezichthouder [REDACTED].

Gezien het feit dat de situatie inmiddels beëindigd is en de aanstaande fusie van Woningbouwstichting Cothen met Stichting Heuvelrug Wonen ben ik van oordeel dat de door u geschetste omstandigheden maken dat een interventie in dit geval niet op zijn plaats is.

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,
[REDACTED]