



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0059  
Stichting Parteon  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 22  
1520 AA WORMERVEER

**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 28 november 2022  
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021

**Ons kenmerk**  
H612446

Geacht bestuur,

In deze brief geef ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2021.

**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, achtste lid van de Woningwet).

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

- passend toewijzen;
- huursombenadering;
- Wet normering topinkomens (Wnt);
- voorwaarden verlicht regime;
- overcompensatie;
- aflossingen op interne (start)lening in de eerste vijf jaar;
- naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi2021).

Bij deze beoordeling heb ik uw verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2021 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2021 (dVi2021) –, het accountantsverslag 2021 en de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving.

**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 2021 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 2021:

- 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

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 2022<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 eerste vijfjaarsperiode van het aflossingsschema van de interne (start) lening dat is vastgelegd in het definitief scheidingsbesluit DAEB/niet-DAEB is ultimo 2021 verstreken (1 januari 2017 tot en met 31 december 2021). In dit kader heb ik gezien of er corporaties zijn waarbij de aflossingen in deze tijdsperiode lager zijn dan conform dit, dan wel het tussentijds gewijzigde schema. Deze inschatting heb ik – onder meer – gemaakt op basis van de dVi over de jaren 2017-2021. Ten aanzien van uw corporatie kom ik tot de conclusie dat de aflossingen in lijn liggen met het (thans geldende) aflossingsschema.

### Hoofdstuk 5.4 'Huursom'

In verslagjaar 2020 was sprake van een overschrijding van de norm voor huursombenadering. In mijn beoordeling over dat verslagjaar heb ik uw corporatie in de gelegenheid gesteld om deze overschrijding te compenseren. Uit de verantwoording in hoofdstuk 5.4 'Huursom' van de opgave dVi2021 volgt – gelet op het daar verantwoorde percentage huursomstijging – dat deze compensatie de facto is gerealiseerd en dat uw corporatie daardoor (alsnog) voldoet aan de vereisten.

---

<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> Bij de bepaling van af te dragen overcompensatie over enig jaar wordt de berekende overcompensatie van het afgesloten boekjaar en de twee jaren daarvoor gemiddeld. Daardoor wordt het effect van eventuele incidentele uitschieters verminderd. De toets in 2022 kent een gelijkmatige weging, die ook opschuivend in latere jaren aan de orde is. Elk jaar telt voor 100% mee. Weging van de afzonderlijke jaren in de toets:

	2019	2020	2021
toets 2022	33,33%	33,33%	33,33%



### Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heb ik, met uitzondering van het onderdeel Hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen', geen onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op de onderdelen waarop u *niet* voldoet.

### Hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen' van dVi2021

#### *Vraag 4*

De eerste (deel)vraag van vraag 4 van hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen' in de opgave dVi2021 is door u beantwoord met 'Ja'. Daarmee verklaart u dat uw corporatie in 2021 woningen heeft verkocht aan eigenaar-bewoners of maatschappelijk vastgoed heeft verkocht aan huurders. De vervolgvraag van vraag 4 heeft u met 'Nee' beantwoord. Daarmee geeft u aan dat uw corporatie **niet** heeft voldaan aan de geldende administratieve bepalingen en regels (zoals genoemd in de artikelen 22, 23 en 24 van het BTIV; verder uitgewerkt in de artikelen 9, 10, 11 en 12a van de RTIV) voor vervreemding van woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed.

Ik wijs u erop dat uw corporatie bij vervreemding van woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed aan de voormelde bepalingen en regels dient te voldoen. Ik verzoek u de administratieve organisatie en interne controle aan te passen, zodat uw corporatie voortaan wel aan de eisen voldoet. U hoeft dat niet aan mij te rapporteren.

#### *Vraag 9*

De eerste (deel)vraag van vraag 9 van hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen' in de opgave dVi2021 is door u beantwoord met 'Ja'. Daarmee verklaart u dat uw corporatie in 2021 overeenkomsten heeft gesloten met derden voor de verhuur van uw woningen (zoals bedoeld in artikel 48, tweede lid van de Woningwet en artikel 58 van het BTIV). De vervolgvraag van vraag 9 heeft u met 'Nee' beantwoord. Daarmee geeft u aan dat uw corporatie geen toegang heeft tot de verhuuradministratie van bijbehorende overeenkomsten. Hierdoor kan uw corporatie **niet** de juistheid en volledigheid borgen van uw verantwoording over deze zogenoemde intermediaire verhuringen.

Gelet op het bepaalde in artikel 48, tweede lid van de Woningwet en artikel 58 van het BTIV, wijs ik u erop dat u de juistheid en volledigheid van de woningtoewijzing in de verantwoording ten aanzien van deze zogenoemde intermediaire verhuringen moet kunnen aantonen.

Ik verzoek u om de toegang tot de verhuuradministratie van derden voortaan goed te regelen, zodat uw corporatie voortaan wel aan de gestelde eisen voldoet. U hoeft dat niet aan mij te rapporteren.

#### *Met betrekking tot beide constatering (vraag 4 en vraag 9)*

Bovenstaande constatering meld ik aan uw toezichthouder. Deze kan daar in het kader van regulier toezicht mogelijk nadere informatie over opvragen. Tevens wijs ik u erop dat een interventie kan worden opgelegd indien u geen gevolg geeft aan het voorgaande en/of ik één van deze punten volgend jaar weer constateer.



**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Autoriteit woningcorporaties

**Datum**  
28 november 2022

**Ons kenmerk**  
H612446

**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\_Rechtmaticheid@ILenT.nl**

Hoogachtend,  
SENIOR INSPECTEUR/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

