



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0173
R.K. Woningstichting Ons Huis
t.a.v. het bestuur
Eeftinksweg 50
7541 WE Enschede

**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
H612463

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 en passend toewijzen

In de verantwoording in hoofdstuk 5.2. 'Toewijzing en Staatssteunregeling' van de opgave dVi2021 verklaart u dat uw corporatie 90% of meer van de woongelegenheden met een maandhuur tot en met € 752,33 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen van € 40.024 en € 44.655. Hiermee voldoet uw corporatie aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling.

Daarnaast verklaart u in de verantwoording in hoofdstuk 5.2. 'Toewijzing en Staatssteunregeling' van de opgave dVi2021 dat u huurcontracten bent aangegaan met huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag, 95% of meer van de verhuurde woningen een huur heeft onder de aftoppingsgrenzen. Hiermee voldoet uw corporatie aan de passendheidsnorm.

Hierbij is echter wel sprake van een oordeelonthouding van de accountant als gevolg van de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Het gaat daarbij om contracten die zijn aangegaan vóór 18 mei 2013 (zoals bedoeld in artikel 58, tweede lid van het BTIV). Gelet op het bepaalde in artikel 48, tweede lid van de Woningwet gelezen in samenhang met artikel 58 van het BTIV, wijs ik u erop dat uw corporatie er bij het aangaan van nieuwe contracten voor moet zorgen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording van intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Als deze nieuwe contracten niet voldoen aan de daaraan gestelde eisen, dan kan daarop worden gehandhaafd.

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 betalen¹.

Er is op basis van de toets 2022² vastgesteld dat bij uw corporatie geen sprake is van overcompensatie.

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 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%



Datum
28-11-2022

Ons kenmerk
H612463

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 bezien 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.

Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heb ik **geen** onrechtmatigheden geconstateerd.

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,

