



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0225
Weller Wonen
t.a.v. het bestuur
Spoorplein 43
6411 NZ HEERLEN

**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 2022
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021

Ons kenmerk
H612468

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;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (Wnt);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie;
- voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2021).

Bij deze beoordeling heb ik uw verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2021 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2021 (dVi 2021) –, 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 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 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 betalen². Er is op basis van de toets 2022³ 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 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. Op basis van deze informatie blijkt dat deze aflossingen niet in lijn liggen met het (thans geldende) aflossingsschema. Ik draag de casus in dit kader over aan uw toezichthouder.

Overige onderdelen

Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen heb ik, met uitzondering van het onderdeel *Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 1 en vraag 4 dVi 2021)*, geen onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op het onderdeel waarop u *niet* voldoet.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 1 dVi 2021)

De eerste (deel)vraag van vraag 1 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 vermogen heeft verschaft aan verbindingen en/of zich garant heeft gesteld voor verbindingen. U geeft tevens aan dat de minister (i.c. de Autoriteit woningcorporaties) hiervoor (voorafgaand) geen ontheffing heeft verleend, door de vervolgvraag van vraag 1 met 'Nee' te beantwoorden.

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 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 u tshieters 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
30 november 2022

Ons kenmerk
H612468

Het verschaffen van vermogen aan verbindingen en/of garantstelling voor verbindingen zonder voorafgaande ontheffing van de minister, is in strijd met artikel 21a, tweede lid van de Woningwet. Ik stel u daarom in de gelegenheid om alsnog een verzoek tot ontheffing in te dienen bij de Afdeling Vergunningverlening van de Autoriteit woningcorporaties. Ik geef u daartoe de gelegenheid tot **31 januari 2023**. Ik ontvang graag bericht van u wanneer het verzoek is ingediend.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 4 dVi 2021)

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. Ik zal deze constatering wel melden 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 ik bovenstaande punten 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,
[REDACTED]