



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0308
Stichting MeerWonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen

**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
H612487

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 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 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.

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 4 dVi2021)', geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Ook heb ik geconstateerd dat u bij het onderdeel 'Huursom (Hoofdstuk 5.4 van dVi 2021)' niet alles juist heeft verantwoord in de dVi2021. Hieronder ga ik op beide onderdelen nader in.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 4 dVi2021)

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.

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 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
30 november 2022

Ons kenmerk
H612487

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.

In uw e-mail van 23 november 2022 hebt u het volgende vermeld: 'MeerWonen verkoopt altijd alleen aan natuurlijke personen maar had niet in alle koopovereenkomsten een artikel over de zelfbewoningsplicht opgenomen. Dat is nu gecorrigeerd en een standaard paragraaf in onze concept verkoopovereenkomst.'

Ik wijs u erop dat een interventie kan worden opgelegd indien ik dit punt volgend jaar weer constateer.

Hoofdstuk 5.4 'Huursom' van dVi2021

Naar aanleiding van mijn uitvraag heeft u op 8 november 2022 nieuwe informatie gemaild. Daarin heeft u aangegeven dat dit onderdeel per abuis verkeerd is beantwoord. Er is dus geen sprake van een onrechtmatigheid.

Ter voorkoming van een dergelijke constatering in de toekomst, verzoek ik u om uw interne controle nader onder de loep te nemen en daar waar nodig aan te passen dan wel ter zake een controle te implementeren. Verder wijs ik u erop dat u meer informatie voor het invullen van de dVi kunt vinden op de website van SBR Wonen.

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,

