



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1836
Stichting Heuvelrug Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 129
3940 AC DOORN

**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
H612667

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;
- aflossingen op interne (start)lening in de eerste vijf jaar;
- 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 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 woonegelegenheden met een maandhuur tot en met € 752,33 heeft toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen van € 40.024 en € 44.655. Verder verklaart u dat van de huurcontracten die zijn aangegaan met huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag, 95% van de verhuurde woningen een huur heeft onder de aftoppingsgrenzen. De accountant heeft vastgesteld dat uw opgave van de toewijzingsgegevens juist en volledig is. Hiermee voldoet uw corporatie – in beginsel* – aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling en aan de passendheidsnorm.

**Bij voorgaande conclusie plaats ik de volgende kanttekening. 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 woningen¹. 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. Zodoende kan niet worden vastgesteld of sprake is van een juiste en volledige woningtoewijzing.*

Hierdoor kunt u niet de juistheid en volledigheid borgen van uw verantwoording over deze zogenoemde intermediaire verhuringen. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat uw corporatie de toegang tot de verhuuradministratie van derden voortaan goed moet regelen. Verder wijs ik u erop dat ik een interventie kan opleggen indien u hieraan geen gevolg geeft en/of ik dit punt volgend jaar weer constateer. Ook als uw corporatie in dat jaar volgens uw eigen opgave wél aan de hiervoor bedoelde toewijzingsnormen voldoet.

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.

¹ gelet op het bepaalde in artikel 48, tweede lid van de Woningwet gelezen in samenhang met artikel 58 van het BTIV

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
H612667

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 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,
[REDACTED]