



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1924
Stichting Vestia
t.a.v. het bestuur
Postbus 29013
3001 GA ROTTERDAM

**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
H612697

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. 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 5 dVi 2021)*, geen onrechtmatigheden geconstateerd. Wel heb ik geconstateerd dat u niet alle onderdelen juist heeft verantwoord in de dVi2021. Hieronder ga ik nader in op het onderdeel waarop u *niet* voldoet en het onderdeel dat u onjuist heeft verantwoord.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 5 dVi 2021)

De eerste (deel)vraag van vraag 5 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 juridische verplichtingen is aangegaan om maatschappelijk vastgoed te laten bouwen en/of voorzieningen heeft getroffen aan maatschappelijk vastgoed, zoals bedoeld in artikel 51 van de Woningwet. De vervolgvraag van vraag 5 heeft u met 'Nee' beantwoord.

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
H612697

Daarmee geeft u aan dat uw corporatie de opdracht daarvoor niet bij ten minste twee partijen heeft aanbesteed. Ik wijs u erop dat uw corporatie bij de bouw van maatschappelijk vastgoed of het treffen van voorzieningen aan maatschappelijk vastgoed aan de daarvoor geldende wet- en regelgeving dient te voldoen.

Op 29 november heeft u mij – als reactie op de conceptbrief - per mail de context rondom de beantwoording van deze vraag geschetst. Daarnaast heeft u aangegeven dat de procedures rondom inkoop in de afgelopen jaren zijn aangescherpt en regelmatig worden ge-audit. Ook de specifieke wetgeving op het gebied van maatschappelijk vastgoed zal nader onder de aandacht gebracht worden.

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 10 dVi 2021)

Op 29 november heeft u mij per mail aangegeven dat sprake is van een onjuiste invulling van vraag 10. U heeft geen aandelen in een dochtermaatschappij verkocht. In plaats daarvan heeft u aandelen verkocht in een deelneming. Er is hiermee dus geen sprake van een onrechtmatigheid.

Datakwaliteit

Hierboven heb ik geconstateerd dat u een dVi onderdeel abusievelijk onjuist heeft beantwoord. Een onjuiste beantwoording kan doorgaans worden voorkomen door het treffen van interne beheersmaatregelen. Ik vraag u daarom uw interne controle nader onder de loep te nemen en daar waar nodig aan te passen. Het is immers – ook voor woningcorporaties – van belang dat partijen zoals de Aw, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het WSW bij de uitoefening van hun werkzaamheden beschikking hebben over de juiste informatie. Daarnaast wordt deze informatie ook gedeeld met overheidsorganisaties (zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek en de Vereniging Nederlandse Gemeenten) en gepubliceerd als open data.

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]