



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0640  
Stichting Pré Wonen  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 2008  
2002 CA HAARLEM

**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 13 december 2022  
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021

**Ons kenmerk**  
H612533

Geacht bestuur,

Op 30 november 2022 heb ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020 toegestuurd. In deze brief heb ik nog geen eindoordeel over het onderdeel passend toewijzen gegeven, omdat ik nog in afwachting was van uw inhoudelijke reactie (voorzien van bevestiging van uw accountant) op mijn constatering op dit onderdeel. Op 6 december 2022 heeft u mij vorenbedoelde reactie toegestuurd.

In deze brief treft u de **definitieve** uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2021 aan.

**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 criteria<sup>1</sup> om in aanmerking te komen voor staatssteun.

### Passend toewijzen

In mijn concept brief van 30 november 2022 heb ik aangegeven dat uw corporatie op basis van de door u ingevulde dVi-gegevens niet voldoet aan de passendheidsnorm. In reactie op deze brief heeft u aangegeven dat dit onderdeel per abuis verkeerd verantwoord is in de dVi. Inmiddels heeft u op 6 december 2022 een correctie, voorzien van een nieuw assurancerapport van uw accountant, toegezonden. Hiermee heeft u afdoende onderbouwd dat ten aanzien van dit onderdeel *geen* sprake is van een onrechtmatigheid.

### 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 betalen<sup>2</sup>. Er is op basis van de toets 2022<sup>3</sup> 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 2017-31 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.

<sup>1</sup> Zoals geformuleerd in artikel 48 van de Woningwet, gelezen in samenhang met artikel 56 van – en bijlage 5 bij het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

<sup>2</sup> De regeling maakt deel uit van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Op 2 juni 2021 is de nieuwe overcompensatieregeling gepubliceerd in het Staatsblad.

<sup>3</sup> 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%



Overige onderdelen

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

Datakwaliteit

Hierboven heb ik geconstateerd dat u een dVi onderdeel abusievelijk onjuist dan wel onvolledig heeft beantwoord. Een onjuiste/onvolledige 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]