



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0173
R.K. Woningstichting Ons Huis
t.a.v. het bestuur
Postbus 1305
7500 BH ENSCHEDE

**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 21 november 2023
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022

Ons kenmerk
H657744

Geacht bestuur,

In deze brief geef ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2022.

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
- Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi2022)

Bij deze beoordeling heb ik uw verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2022 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2022 (dVi2022) –, het accountantsverslag 2022, de assurance-rapporten over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving alsook de controleverklaring.

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

Uit uw verantwoording in hoofdstuk 5.2. 'Toewijzing en Staatssteunregeling' van de opgave dVi2022 volgt dat uw corporatie in verslagjaar 2022 – in beginsel – voldoet aan de – voor u relevante – toewijzingsseisen van de staatssteunregeling en passendheidsnorm. Hierbij plaats ik de volgende kanttekening.

De eerste (deel)vraag van vraag 9 van hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen' in de opgave dVi2022 is door u beantwoord met 'Ja'. Daarmee verklaart u dat uw corporatie **in 2022** overeenkomsten heeft gesloten met derden voor de verhuur van uw woningen. 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 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.

Tevens is sprake van een oordeelonthouding van de accountant als gevolg van de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Het gaat daarbij om contracten die zijn aangegaan vóór 18 mei 2013 (zoals bedoeld in artikel 58, tweede lid van het BTIV). Gelet op het bepaalde in artikel 48, tweede lid van de Woningwet gelezen in samenhang met artikel 58 van het BTIV, wijs ik u erop dat uw corporatie er bij het aangaan van nieuwe contracten voor moet zorgen dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording van intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Als deze nieuwe contracten niet voldoen aan de daaraan gestelde eisen, dan kan daarop worden gehandhaafd.

Wnt-normen

Ook constateer ik op basis van onze informatie dat de Wnt-normen bij uw corporatie in verslagjaar 2022 niet zijn overschreden met een goedkeurend oordeel van de externe accountant als gevolg.

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. De nieuwe overcompensatieregeling maakt deel uit van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, gepubliceerd in het Staatsblad op 2 juni 2021.

Er is op basis van de toets vastgesteld dat bij uw corporatie geen sprake is van overcompensatie.

Overige onderdelen

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



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 november 2023

Ons kenmerk
H657744

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,

