



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0017
Rochdale
t.a.v. bestuur
Postbus 56659
1040 AR AMSTERDAM

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 11 december 2023
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022

Ons kenmerk
H657864

Geacht bestuur,

Op 23 november 2023 heb ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2022 toegestuurd. Ik heb u daarbij in de gelegenheid gesteld op deze uitkomsten te reageren. Van deze mogelijkheid heeft u op 30 november 2023 gebruik gemaakt.

In deze brief treft u de **definitieve** uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2022 aan, waarbij ik uw reactie van 30 november 2023 heb betrokken.

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

In mijn onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten heb ik over verslagjaar 2022 vastgesteld dat uw corporatie voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun. Deze criteria vindt u in artikel 48 van de Woningwet, in samenhang met artikel 56 en bijlage 5 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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, met uitzondering van de onderdelen Huursom en Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 5 dVi 2022), geen onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op de onderdelen waarop u *niet* voldoet.

Huursom

Voor 2022 is de maximale huursomstijging 2,3 procent. Uit uw verantwoording over dit verslagjaar maak ik op dat bij uw corporatie sprake is van een hoger percentage, te weten 2,50% (in de gemeente Landsmeer). Uw corporatie heeft hiermee niet voldaan aan de norm voor huursombenadering. Uw accountant heeft vastgesteld dat de opgave van uw corporatie met betrekking tot de huursombenadering juist en volledig is. Op 31 juli 2023 heeft u – desgevraagd – aangegeven dat dit betrekking heeft op het bezit in de gemeente Landsmeer (bestaande uit circa 300 woningen). U geeft hierbij aan dat er iets meer huurders dan vooraf voorzien een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gekregen en dat dit in totaal om € 330,- aan maandhuur gaat. Gezien deze omstandigheden vind ik een interventie niet op zijn plaats en stel ik u in de gelegenheid om de overschrijding (het gedeelte boven de norm) op de huursom (in de gemeente Landsmeer) in verslagjaar 2023/2024 te compenseren. Dit met de voorwaarde dat uw accountant de juistheid en de volledigheid van uw verantwoording kan bevestigen. U heeft op 30 november 2023 aangegeven dat u deze correctie in de gemeente Landsmeer toe zult passen.



Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, vraag 5 dVi 2022)

De eerste (deel)vraag van vraag 5 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 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. Daarmee geeft u aan dat uw corporatie de opdracht daarvoor niet bij ten minste twee partijen heeft aanbesteed.

In uw reactie van 30 november 2023 op de concept rechtmatigheidsbrief gaat u in op bovengenoemde constatering. U geeft aan dat dit betrekking heeft op de inrichting van een maatschappelijk centrum en dat bij de start van dit proces (reeds in 2021) een aanbestedingsproces is opgestart waarbij drie aannemers (en later nog een vierde aannemer) zijn geselecteerd en gescreend. Uiteindelijk is bij de start van de bouw in 2022 gekozen voor de vierde partij (de andere drie hadden geen capaciteit). U heeft hierbij advies gekregen om tot een marktconforme prijs te komen. U heeft hiermee voldoende aangetoond dat dit proces zorgvuldig is geweest. Ik vind een interventie niet op zijn plaats.

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]