



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1418  
Stichting Woonbedrijf Ieder1  
t.a.v. bestuur  
Postbus 888  
7400 AW DEVENTER

**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**  
H657810

Geacht bestuur,

Op 21 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 28 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 28 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**

### **Staatsteun en passend toewijzen**

Uit uw verantwoording in hoofdstuk 5.2. 'Toewijzing en Staatssteunregeling' van de opgave dVi2022 volgt dat uw corporatie prestatieafspraken heeft gemaakt over de vergroting van de vrije toewijzingsruimte. Gelet op de door u verantwoorde toewijzingsgegevens voldoet uw corporatie ten aanzien van verslagjaar 2022 aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling. Uit uw verantwoording maak ik echter op dat sprake is van een oordeelonthouding van uw accountant in verband met de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s), waarbij het gaat om contracten die zijn aangegaan vóór 18 mei 2013 (zoals bedoeld in artikel 58, tweede lid van het BTIV). Deze omstandigheid wordt uw corporatie niet aangerekend.

Gelet op het bepaalde in artikel 48, tweede lid van de Woningwet gelezen in samenhang met artikel 58 van het BTIV, wijs ik u er zekerheidshalve nog wel op 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, 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, met uitzondering van het onderdeel Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi2022, vraag 5), *geen* onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op het onderdeel waarop u *niet* voldoet.

### **Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi2022), vraag 5**

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



**Datum**  
11 december 2023

**Ons kenmerk**  
H657810

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. Inmiddels heeft u – desgevraagd – toegelicht waar dit betrekking op heeft en per brief op 28 november 2023 de context geschetst van deze constatering. U schrijft dat dit betrekking heeft op de ombouw van het voormalige kantoorpand van Stichting Woonbedrijf Ieder1 te Zutphen tot huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen. U geeft daarbij aan dat er gezien de urgentie samen met de gemeente voor is gekozen om met twee lokale partijen aanneemovereenkomst aan te gaan zodat dit op de kortst mogelijke termijn gerealiseerd kon worden. Hierbij zijn de offertes getoetst op marktconformiteit. U bent zich bewust van de geldende wet- en regelgeving.

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. Verder meld ik deze omstandigheid aan uw toezichthouder. Deze kan daar in het kader van regulier toezicht nog nadere informatie over opvragen.

#### **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]