



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1542
Stichting Lefier
t.a.v. bestuur
Postbus 2102
7801 CC EMMEN

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
H657905

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 29 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 29 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

Uit de verantwoording met betrekking tot dit onderdeel volgt dat u over de toewijzing prestatieafspraken heeft gemaakt met één of meer gemeente(n). Het (gewogen) resultaat van de toewijzingen laat zien dat u binnen de formele grenzen bent gebleven die voortvloeien uit deze achtergrond. Op basis hiervan stel ik over verslagjaar 2022 vast 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 het onderdeel Naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi2022, vraag 9), *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 9

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 (zoals bedoeld in artikel 48, tweede lid van de Woningwet gelezen in samenhang met artikel 58 van het BTIV). 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. Hierdoor kan uw corporatie niet de juistheid en volledigheid borgen van uw verantwoording over deze zogenoemde intermediaire verhuringen.

In uw reactie van 29 november 2023 op de concept rechtmatigheidsbrief gaat u in op bovengenoemde constatering. U geeft aan dat dit betrekking heeft op de verhuurcontractvorming met een andere TI en dat het gaat om *short-stay* van (buitenlandse) studenten voor hoger of wetenschappelijk onderwijs



Datum
11 december 2023

Ons kenmerk
H657905

en dit verhuureenheden betreft onder de aftoppingsgrens. U geeft aan wel alle informatie ter beschikking te hebben om de juistheid en volledigheid te kunnen vaststellen, echter niet contractueel vast te hebben gelegd dat u op een dusdanige wijze toegang tot de verhuuradministratie heeft.

Gelet op het bepaalde in artikel 48, tweede lid van de Woningwet en artikel 58 van het BTIV, wijs ik u erop dat u de juistheid en volledigheid van de woningtoewijzing in de verantwoording ten aanzien van deze zogenoemde intermediaire verhuringen moet kunnen aantonen en dat dit dus contractueel vast dient te liggen. Ik verzoek u om de toegang tot de verhuuradministratie van derden voortaan goed te regelen, zodat uw corporatie voortaan wel aan de gestelde eisen voldoet. U hoeft dat niet aan mij te rapporteren. Verder meld ik deze omstandigheid aan uw toezichthouder. Deze kan daar in het kader van regulier toezicht nog nadere informatie over opvragen.

Tevens wijs ik u erop dat een interventie kan worden opgelegd indien u geen gevolg geeft aan het voorgaande en/of ik dit punt volgend jaar weer constateer.

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]