Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1804
Stichting Mercatus
t.a.v. het bestuur
Postbus 20
8300 AA EMMELOORD

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

Ons kenmerk
H760494

Datum 11 november 2024
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023

Geacht bestuur,

In deze brief geef ik u de uitkomsten van mijn onderzoek naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2023.

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, dVi2023)

Bij deze beoordeling heb ik uw verantwoordingsinformatie gebruikt over het verslagjaar 2023 – deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2023 (dVi2023) –, het accountantsverslag 2023, de assurance-rapporten (over de cijfermatige verantwoording en de naleving van specifieke wet- en regelgeving) en 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.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 november 2024

Ons kenmerk
H760494

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 2023 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 4 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 2023 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 ‘Passend toewijzen’, *geen* onrechtmatigheden geconstateerd. Hieronder ga ik nader in op het onderdeel waarop u *niet* voldoet.

Passend toewijzen
Uit uw verantwoording in hoofdstuk 5.2. ‘Toewijzing en Staatssteunregeling’ van de opgave dVi2023 volgt dat van de huurcontracten die door uw woningcorporatie zijn aangegaan met huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag, minder dan 95% – te weten 94% – van de verhuurde woningen een huur heeft onder de aftoppingsgrenzen . Verder heeft uw accountant vastgesteld dat de opgave van de toewijzingsgegevens juist en volledig is. Hiermee voldoet u niet aan de passendheidsnorm.

Op 22 juli 2024 heeft een medewerker van uw woningcorporatie – desgevraagd – laten weten dat dit percentage juist is en heeft toegelicht waar de onderschrijding door is ontstaan. Verder is aangegeven dat deze onderschrijding, gelet op de percentages over eerdere jaren, naar verwachting in 2024 zal worden gecompenseerd. De beoordeling of de geconstateerde onderschrijding daadwerkelijk in verslagjaar 2024 is gecompenseerd, kan pas in 2025 – op basis van de dVi2024 – plaatsvinden. De uitkomst van deze beoordeling vindt u derhalve terug in mijn Rechtmatigheidsbrief over verslagjaar 2024.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
11 november 2024

Ons kenmerk
H760494

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,