Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0269
Stichting ZOwonen
t.a.v. het bestuur
Engelenkampstraat 25
6131 JD SITTARD

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
H760325

Datum 27 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
27 november 2024

Ons kenmerk
H760325

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 **geen** onrechtmatigheden geconstateerd.

Wel stel ik vast dat vraag 4 van het hoofdstuk 5.1 "Naleving van specifieke wettelijke bepalingen" niet juist is verantwoord in de dVi2023.

De eerste (deel)vraag van vraag 4 van hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen' in de opgave dVi2023 is door u beantwoord met 'Ja'. Daarmee verklaart u dat uw woningcorporatie in 2023 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 tweede deelvraag van vraag 4 heeft u met 'Nee' beantwoord. Daarmee geeft u aan dat uw woningcorporatie de opdracht daarvoor niet bij ten minste twee partijen heeft aanbesteed.

Tijdens het gesprek op 19 november 2024 met [redacted] (waarbij ook uw accountant aanwezig was) is aangegeven dat de verbouwing van het nieuwe kantoorpand van ZOwonen, die is aangevangen in het verslagjaar, in een eerder stadium wel meervoudig is aanbesteed en dat de vraag dus niet correct is beantwoord. Op basis van de ter onderbouwing van dit standpunt aan de accountant aanvullend overgelegde informatie, komt hij tot de conclusie dat het antwoord op de tweede deelvraag van 5.1.4 inderdaad 'Ja' had moeten zijn. Dit bevestigt dat er ook ten aanzien van dit onderdeel **geen** sprake is van een onrechtmatigheid.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2024

Ons kenmerk
H760325

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,