



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1842
Woningstichting De Woonplaats
t.a.v. het bestuur
Wethouder Beversstraat 175
7543 BK Enschede

**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:

[redacted]@ILenT.nl

Alleen per e-mail verzonden

Datum 24 november 2025
Betreft Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2024

Ons kenmerk
H797661

Geachte [redacted],

In deze brief geef ik u de resultaten van het onderzoek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) naar het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2024.

Rechtmatigheid

Op grond van de Woningwet houdt uitsluitend de Aw toezicht op rechtmatigheid. Dit betekent dat dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) valt.

Jaarlijks ontvangt u vóór 1 december van de Aw de beoordeling of er is voldaan aan de eisen van de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (zoals bepaald in artikel 48, achtste lid van de Woningwet). In deze rechtmatigheidsbrief worden – voor zover van toepassing – ook de uitkomsten neergelegd van de beoordeling van:

- passend toewijzen;
- de huursombenadering;
- de Wet Normering Topinkomens (WNT);
- de toetsing verlicht regime;
- overcompensatie;
- de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2024).

Bij deze beoordeling gebruikt de Aw verantwoordingsinformatie over het verslagjaar 2024. Deze is gebaseerd op de jaarrekening over verslagjaar 2024 (dVi 2024), het accountantsverslag 2024, 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 uw 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 de toezichtbrief.



Conclusie onderzoek

Staatssteun

In mijn onderzoek naar bovenstaande beoordelingspunten over verslagjaar 2024 stelde ik 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, gelezen in samenhang met artikel 56 en bijlage 4 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).

WNT-normen

Op basis van onze informatie constateert de Aw dat de WNT-normen bij uw corporatie in verslagjaar 2024 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. Op grond van artikel 47 Woningwet jo. artikel 61 lid 8 Btiv, zijn corporaties verplicht deze overcompensatie terug te betalen.

De Aw stelt op basis van de toets vast 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 5.4 'Huursom' van dVi2024, en naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi2024, vraag 8) geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Hieronder ga ik nader in op de onderdelen waarop u niet voldoet.

Hoofdstuk 5.4 'Huursom'

Voor 2024 is de maximale huursomstijging 5,3 %. Uit uw verantwoording in hoofdstuk 5.4 'Huursom' van de opgave dVi2024 volgt dat sprake is van een huursomstijging van 5,77 %. Uw woningcorporatie voldoet daarmee over verslagjaar 2024 niet aan de norm voor huursombenadering.

Ik stel u daarom in de gelegenheid om de overschrijding (het gedeelte boven de norm) op de huursom in verslagjaar 2025/2026 te compenseren. Als u er niet in slaagt de overschrijding in de genoemde verslagjaren te compenseren, kan een interventie worden opgelegd.



Datum
24 november 2025

Ons kenmerk
H797661

Naleving van specifieke wettelijke bepalingen, hoofdstuk 5.1, dVi2024, vraag 8

Vraag 8 van hoofdstuk 5.1 'Verantwoording naleving specifieke wettelijke bepalingen' in de opgave dVi2024 is door u beantwoord met 'Nee'. Daarmee verklaart u dat uw woningcorporatie in 2024 niet beschikt over een sloop- en verhuiskostenreglement, waarover overleg is gevoerd met de gemeenten waarin uw corporatie feitelijk werkzaam is, alsmede met de huurders en bewonerscommissies zoals beschreven conform artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (artikel 55b, eerste en tweede lid van de Woningwet).

Op basis van nadere correspondentie hierover, stel ik vast dat u niet beschikt over een algemeen sloop- en verhuiskostenreglement zoals bedoeld in de wet. Wel werkt De Woonplaats (zoals u stelt in uw mail van 20 oktober 2025) met sociale plannen die per project op maat worden opgesteld, waarbij altijd de huurdersverenigingen worden betrokken. Om ook te voldoen aan de letter van de wet, bent u medio dit jaar gestart met het opstellen van een algemeen sloop- en verhuiskostenreglement (sociaal statuut). Dat doet u in afstemming met de voor u relevante gemeenten en huurdersorganisaties.

Ik verzoek u om mij uiterlijk 1 april 2026 in kennis te stellen van de uitkomsten hiervan.

Tot slot

Uw toezichthouder heb ik op de hoogte gesteld van deze bevindingen. Om transparant te zijn, publiceert de Aw deze rechtmatigheidsbrief op de website. Deze publicatie voldoet aan de AVG.

Voor meer informatie of een toelichting kunt u contact opnemen via:

[redacted] [@ILenT.nl](mailto:[redacted]@ILenT.nl).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior inspecteur Autoriteit woningcorporaties