



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1794
Woningstichting de Zaligheden
t.a.v. het Bestuur
Postbus 161
5520 AD EERSEL

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Contactpersoon

U. Iqbal
umair.iqbal@ilent.nl

Ons kenmerk

17.374

Datum 30 november 2017
Betreft Oordeel staatssteun- en passendheidsnorm

Geacht Bestuur,

Bij deze ontvangt u het oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) inzake de staatssteunnorm en de passendheidsnorm over het verslagjaar 2016. De reden dat u dit oordeel los ontvangt van het jaarlijkse integrale oordeel, is gelegen in het feit dat het oordeel inzake staatssteun volgens de Woningwet (art. 48, lid 7) jaarlijks voor 1 december aan de corporatie moet worden verstrekt. Het ligt in de rede om dat gepaard te laten gaan met het oordeel inzake de passendheidsnorm, omdat ze allebei zijn gebaseerd op de toewijzingen van een corporatie in een bepaald verslagjaar.

De integrale wijze van beoordeling van corporaties zal vanaf dit jaar op een andere wijze plaatsvinden. Corporaties ontvangen de integrale oordeelsbrieven niet meer allemaal op hetzelfde moment voor 1 december, maar gedurende het jaar. Zoals beschreven in de nota 'Contouren van Toezicht' ziet Aw toezicht houden als een continu proces dat zich niet beperkt tot één bepaald moment. Het jaarlijkse en integrale oordeel over corporaties zal daarom meer verspreid over het jaar plaatsvinden. Iedere corporatie wordt nog steeds jaarlijks beoordeeld, maar dat kan op elk moment zijn. Voor wat betreft het verslagjaar 2016 zal dat plaatsvinden in de eerste helft van 2018.

Passendheidsnorm

De zogenaamde passendheidsnorm is ingegaan per 1-1-2016. De norm komt erop neer dat corporaties geacht worden om huishoudens met een recht op huurtoeslag bij aanvang voor minstens 95% te huisvesten in woningen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen.

Omdat 2016 het eerste jaar is dat de norm van toepassing is, heeft de Aw besloten om over dat verslagjaar nog niet te handhaven. Een dergelijke handelwijze is ook gehanteerd bij de introductie van de staatssteunnorm over het verslagjaar 2011. De redenen van destijds zijn nu ook aan de orde: niet alle corporaties hebben zich mogelijk tijdig kunnen voorbereiden, mogelijk is er sprake

van onvoldoende of late bekendheid met de introductie van de norm en soms vinden toewijzingen plaats ruim voor de aanvangsdatum van een huurcontract. Er zijn al enkele gevallen onder de aandacht gebracht bij de Aw dat er (niet-passend) was toegewezen, nog voordat de norm was geëffectueerd. Dit alles is aanleiding geweest om verslagjaar 2016 te beschouwen als een 'proefjaar'. Dat betekent dat de corporatie wel wordt geïnformeerd over de score, maar dat daar (bij overschrijding) nog geen consequenties aan worden verbonden.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2017

Ons kenmerk
17.374

Deze brief geeft mij tevens de gelegenheid om u te informeren welk handhavingsbeleid in het vervolg zal worden gevoerd. Ook daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestaande handhavingsbeleid inzake de staatssteunnorm.

Zo zal een beperkte overschrijding tot 5% (dus een toewijzingspercentage tussen de 90 en 95% niet direct tot een sanctie leiden. De corporatie zal dan – analoog aan de staatssteunregeling- in de gelegenheid worden gesteld om het volgend verslagjaar de overschrijding te compenseren. Als dat niet lukt, volgt alsnog een sanctie.

Als de juistheid en volledigheid van de verantwoording inzake de passendheidsnorm niet door de accountant kan worden vastgesteld, dan volgt een waarschuwing. Die komt erop neer dat de corporatie volgend jaar een sanctie krijgt opgelegd, als de accountant wederom de juistheid en de volledigheid van de verantwoording op dit punt niet kan vaststellen. Dat is ook het geval als de corporatie verantwoordt dat ze (in 1 of beide jaren) aan de norm heeft voldaan.

De sanctie die de Aw voor ogen heeft in relatie tot de passendheidsnorm, is de bestuurlijke boete. Als in volgende jaren blijkt dat deze bestuurlijke boete niet effectief is, liggen zwaardere sancties in de rede.

Oordeel

Hieronder doe ik u het oordeel toekomen inzake de passendheids- en staatssteunnorm over het verslagjaar 2016 voor uw instelling.

Passendheidsnorm

Uit uw eigen opgave over de toewijzingen van woongelegenheden aan huishoudens met een recht op huurtoeslag over verslagjaar 2016 (dVi) blijkt dat in 95% of meer van alle gevallen woningen heeft toegewezen met een huur onder de toen vigerende aftoppingsgrenzen.

Echter, uit uw verantwoordingsstukken over verslagjaar 2016 maak ik op dat de accountant de juistheid en de volledigheid van deze verantwoording niet heeft vast kunnen stellen. Voor de feiten die aan dit oordeel ten grondslag liggen verwijs ik u naar betreffend assurancerapport. Ik verwacht dat uw administratie rond de toewijzingen over verslagjaar 2017 op orde is, zodanig dat de accountant de juistheid en de volledigheid van uw verantwoording op dit punt vast kan stellen. Als dat niet lukt, kan dat op termijn leiden tot het opleggen van een sanctie.

Staatssteunnorm

Uit uw opgave over de toewijzingen van woonegelegenheden met een maandhuur tot € 710,68 over verslagjaar 2016 (dVi) blijkt dat zij voor 90% of meer zijn gedaan aan huishoudens met een inkomen beneden de inkomensgrenzen van € 35.739,-/€ 39.874,-. Daarmee voldoet u aan de regelgeving. Weliswaar is er op dit verantwoordingspunt sprake van een oordeelonthouding van de accountant, maar dit wordt in doorslaggevende mate veroorzaakt door de ontoegankelijkheid van de huuradministratie van de intermediaire verhuurder(s). Vanaf 1-1-2016 dient in nieuwe contracten geborgd te zijn dat de juistheid en volledigheid van uw verantwoording over deze zogenaamde intermediaire verhuringen kan worden vastgesteld. Voordien gold op dit punt een inspanningsverplichting. Dat betekent dat er sindsdien strak wordt toegezien op nieuwe contracten met intermediaire verhuurders die u afsluit/verlengt. Als betreffende contracten niet voldoen aan de eisen, dan ligt handhaving in de rede.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
namens deze,
DE INSPECTEUR ILT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



U. Iqbal

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
30 november 2017

Ons kenmerk
17.374

