Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Onderzoeksrapport bij de Staat van de corporatiesector 2025



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Onderzoeksrapport bij de Staat van de corporatiesector 2025

Datum 28 januari 2025

Colofon

Uitgegeven door Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties

Postadres	Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
Telefoon	088 489 00 00
Website	www.ilent.nl
X en Instagram	@inspectieLenT

Inhoudsopgave

Colofon 2
Inhoudsopgave 3
1. Inleiding 4
2. Verkenning relatie energielabels, energielasten en huurprijs 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Microdata 6
2.3 Hoe worden corporatiewoningen verwarmd? 6
2.4 Energielabel en warmtevoorziening 7
2.5 Wat is het energieverbruik? 8
2.6 Kosten 10
3. Lokale prestatieafspraken over nieuwbouw 15
3.1 Corporaties over prestatieafspraken over nieuwbouw 15
3.2 Nieuwbouw en lokale prestatieafspraken in dVi 19
4. Huurbeleid en toewijzingen 24
4.1 Ontwikkeling huurbeleid 24
4.2 Toewijzingen corporaties 27
5. Ontwikkelingen aardgasvrij 31
5.1 Aardgasvrije alternatieven 31
5.2 Klimaatdoelen gebouwde omgeving nog niet in zicht, aardgasvrij gaat langer duren 32
6. Financieel presteren van de sector 34
6.1 Inleiding 34
6.2 Kasstromen 35
6.3 Winst- en verliesrekening 39
6.4 Onderhoud en beheer in kasstromen, de winst- en verliesrekening en de beleidswaarde 46
6.5 Balans 50
7. Toezicht en Vergunningverlening 56
7.1 Toezicht 56
7.2 Vergunningverlening 59
8. De opvolging van signalen uit de Staat van 2023 61
8.1 De ontwikkelingen in de sector in 2024 61
Geraadpleegde literatuur 65

1. Inleiding

Dit onderzoeksrapport is een bijlage bij de Staat van de corporatiesector 2025. Hierin geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een beeld van de belangrijke ontwikkelingen in de sector. De Aw stelt de Staat van de corporatiesector op vanuit haar verantwoordelijkheid voor het stelseltoezicht.

Het onderzoeksrapport bevat aanvullende informatie bij analyses uit de Staat van de corporatiesector. In dit onderzoeksrapport wordt het hoofdrapport, de 'Staat van de corporatiesector 2025', kortheidshalve aangeduid als de Staat.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 verkent de relatie tussen energielabels, energieverbruik, energielasten en woonlasten van corporatiewoningen. Lokale prestatieafspraken over nieuwbouw staan in hoofdstuk 3 centraal. Dit hoofdstuk schetst de kwalitatieve ervaringen van enkele tientallen corporaties met deze afspraken en geeft een beeld van bijzonderheden in de informatie die corporaties aanleverden over de lokaal afgesproken aantallen nieuwbouw. Hoofdstuk 4 bevat informatie over de vele wijzigingen in het huurbeleid van het Rijk in de afgelopen 10 tot 12 jaar en over de ontwikkelingen in de aantallen toewijzingen aan verschillende typen huishoudens. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de ontwikkelingen rond aardgasvrije warmtebronnen: warmtepomp, warmtekoude opslag en warmtenet. Het financieel presteren van de sector wordt in hoofdstuk 6 belicht. Hier gaat het over de kasstromen, de winst- en verliesrekening en de balans voor de sociale tak en de commerciële takken van de toegelaten instellingen en de geconsolideerde verbindingen. Ook aandacht voor het verband tussen onderhoud en beheer in de kasstromen, winst- en verliesrekening en de nieuwe beleidswaarde. Hoofdstuk 7 presenteert informatie over bevindingen van het toezicht op individuele corporaties en over de ontwikkelingen in de aantallen goedkeuringen, zienswijzen en ontheffingen die corporaties voor een aantal activiteiten en handelingen moeten aanvragen bij de Aw. Hoofdstuk 8 geeft informatie over de beleidsreactie van de minister op de signalen die de Aw in de vorige Staat afgaf en over ontwikkelingen in de sector in 2024 die van belang zijn voor deze signalen.

2. Verkenning relatie energielabels, energielasten en huurprijs

2.1 Inleiding

In paragraaf 2.4 van de Staat stelt de Aw dat het huurbeleid de afgelopen jaren de verhouding tussen de huurprijs en de (energetische) kwaliteit van sociale huurwoningen heeft verstoord. Tegelijkertijd hebben corporaties minder mogelijkheden om hun prijzen in lijn te brengen met de kwaliteit. De huurprijzen wegen daardoor niet meer op tegen investeringen in kwaliteit.

Dit hoofdstuk van het onderzoeksrapport kijkt dieper naar het effect van het energielabel op de energielasten en naar de mate waarin lage energielasten verwerkt kunnen worden in de huurprijs. Eerder hebben Aedes, de Woonbond en het ministerie van BZK hier de rapportage Onderzoek Passend toewijzen en energielabels over geschreven. De analyses in dit hoofdstuk voegen hier iets aan toe, doordat door het gebruik van microdata voor alle corporatiewoningen, ook gekeken kon worden naar de nu nog kleine groep woningen met een energielabel van A+ of beter, waarbij ook onderscheid gemaakt kon worden naar warmtevoorziening.

In dit hoofdstuk worden verbruikscijfers over 2023 gepresenteerd. ABF Research heeft ook gekeken naar 2021 en 2022. De laatste jaren is het energieverbruik door huishoudens sterk beïnvloed door externe ontwikkelingen. Eerst zorgden de Corona-lockdowns en het steeds meer thuiswerken voor een stijging van het energieverbruik. Vanaf 2022 stegen vervolgens voor steeds meer huishoudens de energieprijzen heel fors, wat heeft geleid tot een vermindering van het verbruik. Het zou kunnen dat nu de energieprijzen weer iets lager en stabieler zijn, het verbruik weer langzaam toeneemt.

Belangrijkste bevindingen

- Elektrisch verwarmde woningen met een A+ of beter label hebben aanzienlijk lagere energielasten dan andere woningen. Het effect van isolatie en warmtepomp is rond de € 70 per maand vergeleken met de gemiddelde gasverwarmde woning. Hier staan voor de verhuurder hogere lasten tegenover door de kosten voor installatie en onderhoud van de warmtepomp.
- Woningen met een label van A+ en beter die met aardgas worden verwarmd, hebben ongeveer € 20 euro per maand aan lagere lasten voor verwarming en warmte dan de gemiddelde, met aardgas verwarmde, woning. Het verbruik van aardgas voor verwarming is aanzienlijk lager, maar de kosten voor warm water en de vaste kosten zijn hetzelfde.
- De ruim 30.000 woningen met een warmtenetaansluiting én een gasaansluiting, zijn het duurste uit. De extra vastrechtkosten bedragen zo'n € 25 per maand.
- Verder zijn de kosten voor woningen met een warmtenetaansluiting redelijk vergelijkbaar met de kosten voor gasgestookte woningen. Door het relatief hogere vastrecht, heeft isolatie minder effect op de energierekening.
- Recent toegewezen woningen met een label A of beter hebben gemiddeld een huur net onder de laagste aftoppingsgrens. Dit laat zien dat de aftoppingsgrenzen een beperking zijn in de huurstelling van corporaties. De in de NPA afgesproken verhoging van de aftoppingsgrenzen met € 25 voor woningen met label A+ of beter geeft al meer ruimte. Vooral voor goed geïsoleerde woningen met een warmtepomp is het nog steeds de vraag of de kwaliteitsverschillen en verschillen in energielasten van de woningen dan voldoende terug kunnen komen in de huurprijs.

2.2 Microdata

De analyses in dit hoofdstuk zijn gedaan door ABF Research. Hierbij heeft ABF Research microdata gebruikt, data op het niveau van alle individuele corporatiewoningen. ABF Research heeft een koppeling gemaakt tussen de microdata die de Aw heeft met op woningniveau de huur en het energielabel en de CBS-microdata met op woningniveau het energieverbruik (elektriciteit, gas en warmte via warmtenetten), de warmtevoorziening en de woonduur. De Aw is verantwoordelijk voor de tekst en de conclusies.

Het gebruik van microdata heeft als voordeel boven een steekproef, zoals het 3-jarige WoON-onderzoek, dat je beschikt over data voor (praktisch) de gehele populatie. In principe kun je daarmee ook uitspraken doen over (nu nog) kleine populaties, zoals het aantal eengezinswoningen met een warmtepomp en een energielabel van A++ en beter. In een steekproef zullen slechts enkele van deze woningen voorkomen, terwijl in het microdatabestand geschat ruim 10.000 van deze woningen voorkomen.

Wel is de kwaliteit van de analyse afhankelijk van de kwaliteit van de gebruikte registers en de beschikbare informatie. Bij de analyses kwamen 2 zaken naar voren:

- Het verbruik van warmte via warmtenetten is modelmatig geschat en niet op woningniveau opgevraagd. Daarmee is de relatie tussen warmteverbruik en energielabel voor deze woningen niet goed vast te stellen.
- Van een aantal woningen bevatte het microbestand van het CBS alleen een elektriciteitsverbruik, maar was het niet plausibel dat deze woningen met elektriciteit verwarmd werden. Dan had namelijk het elektriciteitsverbruik aanzienlijk hoger moeten liggen. Waarschijnlijk worden deze woningen toch op een andere manier verwarmd, bijvoorbeeld via blokverwarming.

2.3 Hoe worden corporatiewoningen verwarmd?

Onderstaande tabel geeft de warmtevoorziening zoals dit door ABF is afgeleid uit de CBS-cijfers voor het energieverbruik. Hierbij beschikt het CBS over informatie welke woningen op een warmtenet aangesloten zijn. Voor de resterende woningen is aangenomen dat ze (hoofdzakelijk) met aardgas verwarmd worden als er een gasverbruik bekend is. Als er geen gasverbruik bekend is, is hier de aanname dat de woning all electric verwarmd wordt.

Het overgrote deel van de corporatiewoningen (88%) wordt nog met aardgas verwarmd. Dit zal meestal met een individuele CV-ketel zijn of met een centrale gasketel (blokverwarming). In een beperkt aantal gevallen zijn er nog gaskachels aanwezig. Daarnaast wordt 9% via een warmtenet verwarmd. Een klein deel van deze woningen (ruim 30.000, 1,5% van het totaal) heeft ook een gasaansluiting voor kookgas. 3% van de corporatiewoningen wordt met elektriciteit verwarmd. Dit zal meestal met een warmtepomp zijn. In uitzonderlijke gevallen zou het bijvoorbeeld ook met infraroodpanelen kunnen zijn.

Dit zal de komende jaren veranderen. Al sinds enkele jaren worden nieuwbouwwoningen niet met aardgas verwarmd. Daarnaast is in de nieuwe Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-20235 afgesproken dat corporaties tot en met 2034 450.000 woningen van het aardgas halen. Bij elkaar betekent dit een toename van het aantal woningen dat niet met aardgas verwarmd wordt met zo'n 700.000 corporatiewoningen. In 2034 is dan ongeveer een derde van de woningen aardgasvrij.

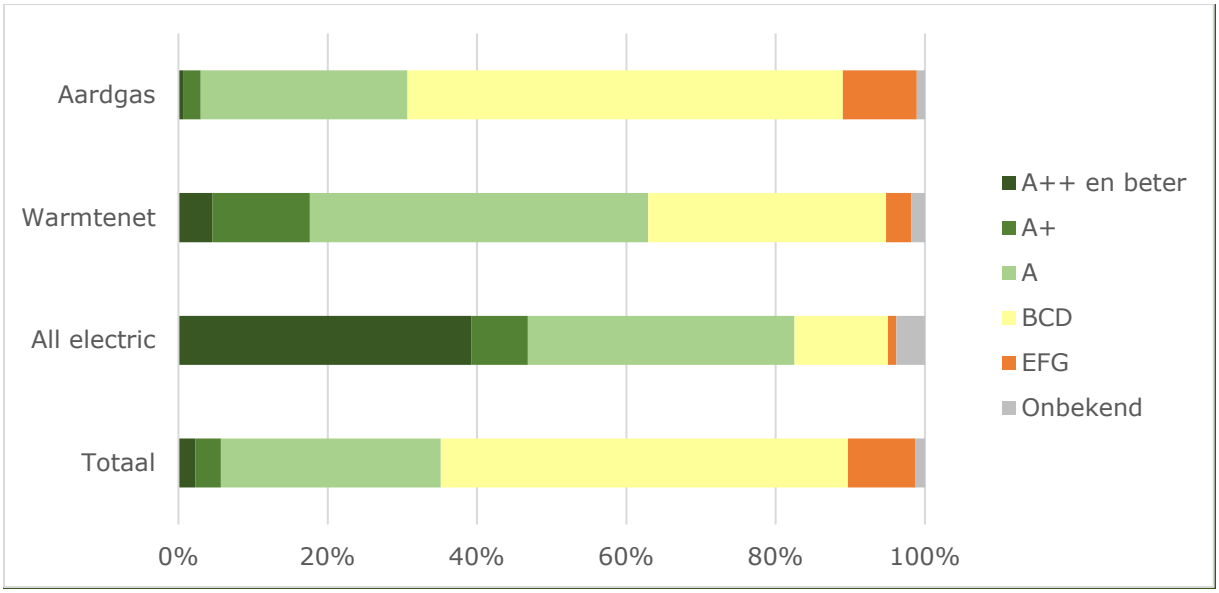
Tabel 1: Warmtevoorziening corporatiewoningen 2023

	Aandeel
Aardgas	88%
Warmtenet	9%
Elektriciteit	3%

Woningen met een hybride warmtepomp zijn ondergebracht in de categorie verwarmd met aardgas. Uit de CBS-cijfers hadden deze woningen geïdentificeerd kunnen worden, maar gezien het nu zeer beperkt aandeel van het totale aantal met aardgas verwarmde woningen is hier vanaf gezien. Deze keuze heeft nauwelijks invloed op de cijfers voor de categorie met aardgas verwarmde woningen.

2.4 Energielabel en warmtevoorziening

Figuur 1: Energielabel naar warmtevoorziening 2023



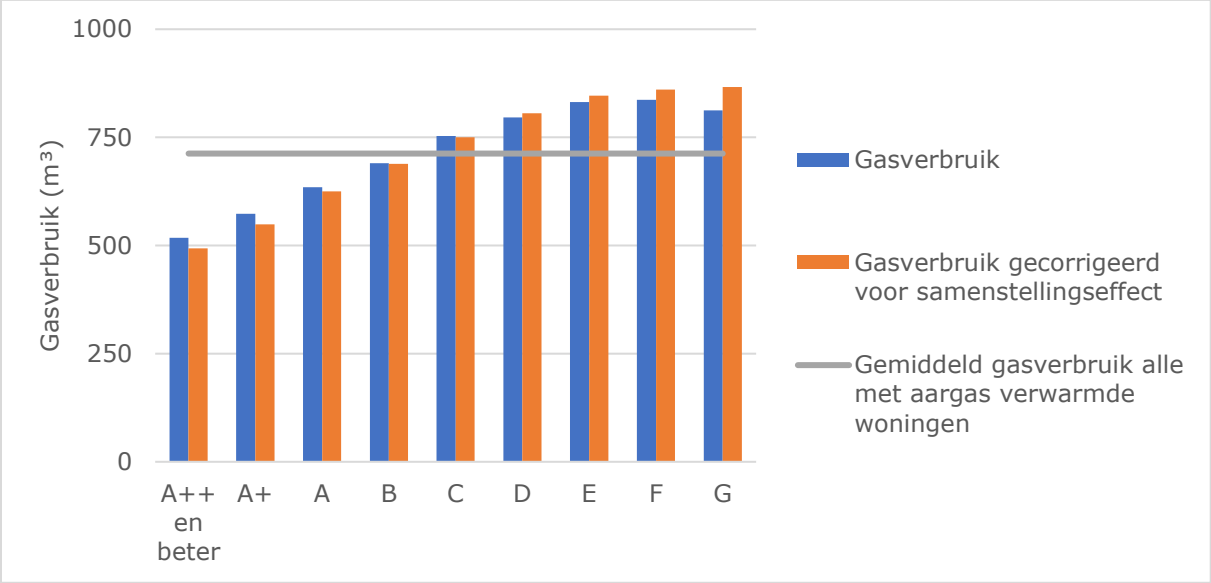
Volledig elektrisch verwarmde woningen (all electric) hebben meestal een veel beter energielabel dan de gemiddelde woning. Op basis van de beschikbare data heeft bijna 50% een label van A+ of beter, tegen 3% van de met aardgas verwarmde woningen. Nog eens ruim 35% heeft label A. De analyses van ABF laten zien dat een deel van deze woningen niet het verwachte hogere elektriciteitsverbruik heeft. Dit betreft meergezinswoningen en eengezinswoningen met een label van B of slechter.

Ook bij de via een warmtenet verwarmde woningen komen de betere labels vaker voor.

2.5 Wat is het energieverbruik?

2.5.1 Woningen die met aardgas verwarmd worden

Figuur 2: Gasverbruik van met aardgas verwarmde woningen naar energielabel (2023)



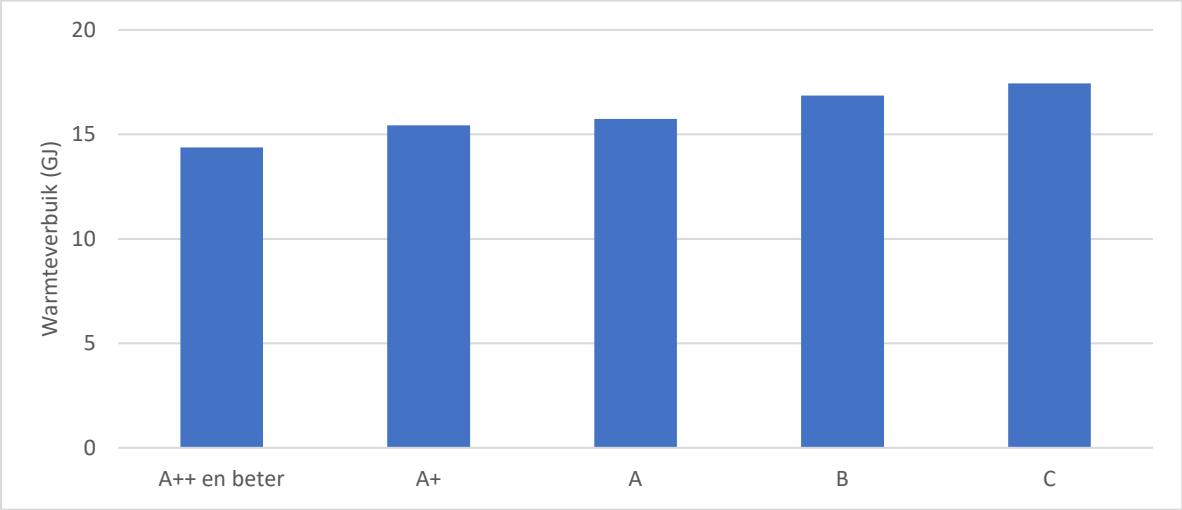
Figuur 2 laat een duidelijke relatie zien tussen energielabel en gasverbruik. Een woning met A++ of beter gebruikt per jaar 278 kubieke meter minder gas dan een label D-woning. Deze grafiek laat ook zien wat het effect is als je er rekening mee houdt dat de gemiddelde A+-woning anders is dan de gemiddelde G-woning. In zijn algemeenheid zijn woningen met betere labels ook groter en worden ze door meer mensen bewoond. ABF Research heeft een analyse gedaan naar deze samenstellingseffecten. Hierbij keek zij naar het effect van de grootte van de woning, het woningtype (eengezins of meergezins) en het aantal bewoners. In de grafiek geeft de reeks "gecorrigeerd voor samenstellingseffect" het gasverbruik aan, gecorrigeerd naar een woning met bijvoorbeeld een gemiddelde oppervlakte en een gemiddeld aantal bewoners. Het verschil tussen A++ of beter en D stijgt dan naar 312 kubieke meter.

Bij het beoordelen van het effect van het label op het gasverbruik moet niet vergeten worden dat gas ook gebruikt wordt voor warm water en waarschijnlijk vaak ook voor koken. De besparing op het verbruik voor verwarming is dus verhoudingsgewijs groter. Een gemiddeld huishouden gebruikt volgens Milieucentraal ruim 250 kubieke meter gas per jaar voor warm water. Dat komt neer op ongeveer 340 312 kubieke meter. Omdat corporatiehuishoudens kleiner zijn dan gemiddeld zal dit voor corporatiewoningen waarschijnlijk lager liggen.

2.5.2 Woningen die met een warmtenet verwarmd worden

Onderstaande grafiek toont het warmteverbruik in gigajoule per woning van woningen met stadsverwarming, verdeeld naar energielabel. Hierbij zijn woningen met label D of slechter buiten beschouwing gebleven, omdat dit slechts een klein aantal woningen betreft.

Figuur 3: Warmteverbruik met warmtenet verwarmde woningen naar energielabel (2023)



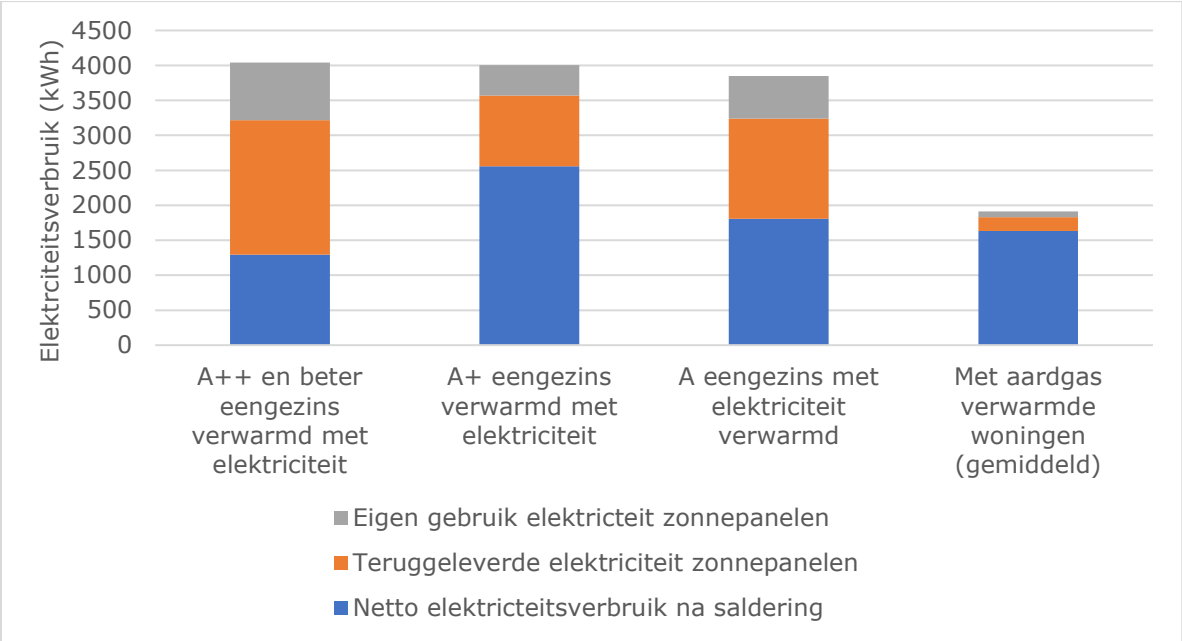
Het verschil in energieverbruik volgens de CBS-gegevens tussen energielabels is bij woningen die met een warmtenet verwarmd worden kleiner dan bij met aardgas verwarmde woningen. Waar bij de woningen die op aardgas verwarmd worden, het verschil tussen A++ en beter en C 31% was, is het hier 18%. Dit verschil is niet met zekerheid te verklaren. Wel geldt dat het verbruik hier geschat is door het CBS en niet is gebaseerd is op individuele verbruiken. Daarom kijkt dit hoofdstuk niet naar de verschillen in energielasten voor de verschillende labels bij stadsverwarming.

2.5.3 Woningen die met elektriciteit verwarmd worden

Bij woningen die met elektriciteit verwarmd worden, is niet meteen duidelijk welk deel van het elektriciteitsverbruik is gebruikt voor verwarming en warm water. Om een beeld te krijgen hiervan, wordt hieronder het elektriciteitsverbruik van deze woningen vergeleken met het elektriciteitsverbruik van woningen die met aardgas verwarmd worden. Het is te verwachten dat hierbij het elektriciteitsverbruik voor bijvoorbeeld verlichting, wassen en drogen en verlichting niet heel veel af zal verschillen tussen deze woningen. Wel hebben met gas verwarmde woningen ook te maken met elektriciteitsverbruik van de CV-ketel (vooral voor de circulatiepomp).

Bij het bepalen van het elektriciteitsverbruik is rekening gehouden met het effect van zonnepanelen. Het CBS heeft informatie over de teruglevering van elektriciteit en het nettoverbruik. Bij corporatiewoningen zal de teruggeleverde elektriciteit opgewekt zijn met zonnepanelen. Voor deze analyses is het totale elektriciteitsverbruik inclusief het directe verbruik van door zonnepanelen geproduceerde elektriciteit geschat. Dit directe verbruik wordt niet geregistreerd, maar is door ABF Research bijgeschat op basis van de aanname van Milieucentraal dat 30% van de opwek door de zonnepanelen direct gebruikt en niet gesaldeerd wordt. Mogelijk wordt de aanwezigheid van zonnepanelen iets onderschat. In de CBS-cijfers wordt het nettoverbruik op 0 afgekapt en de teruglevering op 2 keer de levering (brutoverbruik). Vooral onder de woningen met label A++ of beter kunnen woningen zijn waarbij de teruglevering hoger is.

Figuur 4: Elektriciteitsverbruik met elektriciteit verwarmde woningen en met aardgas verwarmde woningen (2023)



In bovenstaande figuur is het elektriciteitsverbruik van met elektriciteit verwarmde eengezinswoningen met een A-, een A+- en een A++-label vergeleken met het gemiddelde elektriciteitsverbruik van een met aardgas verwarmde woning. Allereerst is duidelijk te zien dat het van belang is rekening te houden met zonnepanelen. Vooral de A++ en beter-woningen hebben een hoge zonnepanelenopbrengst. Verder is duidelijk te zien dat het elektriciteitsverbruik van de met elektriciteit verwarmde woningen aanzienlijk hoger ligt, gemiddeld ruim 2000 kWh per jaar hoger. Op basis van een gemiddelde COP (rendement van de warmtepomp) van ongeveer 3 komt dit heel grof overeen met 500 kubieke meter gas per jaar. Dit ligt niet ver af van het gasverbruik van gasgestookte woningen met een vergelijkbaar label. Hiermee lijkt dit extra elektriciteitsverbruik plausibel.

In bovenstaande figuur zijn de meergezinswoningen en de woningen met een label van B of slechter met alleen elektriciteitsverbruik niet meegenomen. Voor deze woningen is het gemiddelde elektriciteitsverbruik met ongeveer 2300 tot 2700 kWh veel lager dan de A++-eengezinswoningen. Dit lijkt niet plausibel. Waarschijnlijk wordt een aanzienlijk deel van deze woningen toch op een andere wijze verwarmd wordt, bijvoorbeeld via collectieve verwarming. Deze woningen zijn verder niet betrokken in de kostenvergelijking in de volgende paragraaf.

2.6 Kosten

Deze paragraaf gaat in op de energielasten van huishoudens in de corporatiesector. De energielasten van zeer energiezuinige woningen (A+ of beter) worden vergeleken met de energielasten van de gemiddelde met aardgas verwarmde woning en de gemiddelde via een warmtenet verwarmde woning. Bij de woningen die met een warmtenet verwarmd worden, wordt onderscheid gemaakt tussen woningen waar ook een gasaansluiting aanwezig is voor kookgas en waar geen gasaansluiting aanwezig is.

2.6.1 Vaste kosten

Onderstaande tabel geeft de vaste kosten voor elektriciteit, warmte en gas en de vermindering energiebelasting. Duidelijk is dat hoe minder verschillende vormen van energie gebruikt worden, hoe lager de kosten. De kosten voor woningen met alleen een elektriciteitsaansluiting zijn het

laagst, hier hebben all electric woningen duidelijk een voordeel ten opzichte van andere woningen. De vastrechtkosten voor warmtenet zijn relatief hoog. De hoogste kosten hebben woningen die en een warmtenetaansluiting hebben en een gasaansluiting voor kookgas.

Tabel 2: Vaste kosten (2023)

	A+ of beter elektrisch verwarmd	A+ of beter aardgas	Gemiddeld aardgas	Gemiddeld warmtenet zonder gasaansluiting	Gemiddeld warmtenet met gasaansluiting
Vastrecht en netbeheer elektriciteit	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445
Vastrecht en netbeheer gas		€ 306	€ 306		€ 306
Vastrecht warmtenet				€ 583	€ 583
Totaal vaste kosten	**€ 445**	**€ 751**	**€ 751**	**€ 1.028**	**€ 1.334**

2.6.2 Variabele elektriciteitskosten en zonnepanelen

De elektriciteitskosten worden sterk beïnvloed door de aanwezigheid van zonnepanelen. De opbrengst van zonnepanelen is weer sterk afhankelijk van de voorwaarden voor teruglevering. In de basisdoorrekening wordt een elektriciteitsprijs van € 0,25 per kWh gehanteerd. Dit is volgens Milieucentraal de verwachting voor de jaren 2025 tot en met 2040. Daarnaast wordt gerekend met de nu gebruikelijke terugleverkosten van € 0,115 per kWh. Op basis van de berekende opbrengst van de zonnepanelen en een gemiddelde opbrengst van een zonnepaneel berekende ABF Research het aantal zonnepanelen. Huurders betalen hiervoor een vergoeding via huur of servicekosten. ABF Research is hierbij uitgegaan van een bedrag van € 36 per zonnepaneel per jaar.

Tabel 3: Variabele kosten elektriciteit

	A+ of beter elektrisch verwarmd	A+ of beter aardgas	Gemiddeld aardgas	Gemiddeld warmtenet zonder gasaansluiting	Gemiddeld warmtenet met gasaansluiting
Nettoverbruik (kWh)	1.458	1.190	1.634	1.718	1.887
Teruglevering (kWh)	1.805	599	196	121	39
Eigen gebruik zonnepanelen (kWh)	773	257	84	52	17
Totaal verbruik (kWh)	**4.036**	**2.047**	**1.913**	**1.890**	**1.944**
Gemiddeld aantal zonnepanelen	7,1	2,4	0,8	0,5	0,2

Variabele kosten elektriciteit zonder zonnepanelen	€ 1.009	€ 512	€ 478	€ 473	€ 486
Af: opbrengst zonnepanelen (eigen verbruik en teruglevering)	€ -437	€ -145	€ -47	€ -29	€ -10
Bij: kosten zonnepanelen via huur of servicekosten	€ 257	€ 85	€ 28	€ 17	€ 6
Variabele kosten elektriciteit	**€ 829**	**€ 452**	**€ 459**	**€ 461**	**€ 482**

Zoals eerder al gezien, is het totale elektriciteitsverbruik bij elektrisch verwarmde woningen zo'n 2000 kWh hoger dan bij andere woningen. In het nettoverbruik zie je dat niet meer terug, omdat deze woningen gemiddeld ook veel meer zonnepanelen hebben. Zonder deze zonnepanelen zijn de variabele elektriciteitskosten van een elektrisch verwarmde woning met label A+ of beter ruim € 500 hoger dan die van een gemiddelde met aardgas verwarmde woning (€ 1.211 tegenover

€ 574). Onder de huidige condities voor zonnepanelen, leveren deze een aanzienlijk voordeel op voor de huurders. Na het effect van de zonnepanelen is daardoor het verschil teruggelopen van ruim € 500 naar ruim € 370.

Met deze cijfers kan ook bekeken worden wat er gebeurt bij veranderende voorwaarden rond de zonnepanelen. Voor de A+ of beter all electric woningen zijn enkele varianten bekeken. In het slechtste geval, waarbij huurders niets ontvangen voor teruglevering en alleen nog het voordeel van eigen verbruik hebben, zijn de kosten van zonnepanelen hoger dan de opbrengst. Bij een terugleveropbrengst van € 0,05 per kilowattuur resteert een heel klein voordeel. Deze uitkomsten zijn natuurlijk afhankelijk van de aannames rond elektriciteitsprijs en kosten van zonnepanelen.

2.6.3 Variabele kosten aardgas en warmtenetten

Voor de kosten van gasverbruik maken we ook gebruik van de inschatting die Milieucentraal gebruikt. Deze is € 1,45 per kubieke meter voor 2025-2040. Voor de kosten van warmte via warmtenetten ontbreekt een dergelijke inschatting. Daar rekenen we met het maximumtarief volgens de ACM voor 2024. Dit maximumtarief is gebaseerd op de gasprijs voor consumenten. Deze lag bij de vaststelling van het tarief iets onder het in 2023 geldende prijsplafond van € 1,45. Daarnaast geeft de ACM bij de publicatie van het maximumtarief aan dat de meeste leveranciers een tarief onder het maximum rekenen. Daarmee zijn de hier weergeven variabele kosten voor warmte via een warmtenet waarschijnlijk iets aan de hoge kant, maar er zijn geen betere cijfers beschikbaar.

Tabel 4: Variabele kosten gasverbruik en warmteverbruik

	A+ of beter elektrisch verwarmd	A+ of beter aardgas	Gemiddeld aardgas	Gemiddeld warmtenet zonder gasaansluiting	Gemiddeld warmtenet met gasaansluiting
Variabele kosten gasverbruik	€ 812	€ 1.033	€ -	€ 115
Variabele kosten warmteverbruik warmtenet			€ 749	€ 797
Totaal	**€ 812**	**€ 1.033**	**€ 749**	**€ 912**

De tabel laat zien dat, op basis van de gemaakte aannames, de kosten voor het gasverbruik € 221 euro per jaar lager zijn voor de met aardgas verwarmde woningen met een label van A+ of beter dan voor de gemiddelde corporatiewoning. Hierbij is er nog geen rekening mee gehouden dat de A+ en beter woningen gemiddeld groter zijn en meer bewoners kennen. Als daarvoor gecorrigeerd wordt, dan stijgt het verschil naar € 256.

2.6.4 Vergelijking totale kosten

Onderstaande tabel geeft een indicatieve vergelijking van de gemiddelde totale energiekosten naar de 5 in deze paragraaf onderscheiden groepen van woningen. Het is een indicatieve vergelijking, omdat er een aantal kanttekeningen bij te maken zijn:

- De kosten zijn uiteraard afhankelijk van de inschattingen die zijn gebruikt voor de energiekosten en vaste kosten. Deze bedragen zullen zich de komende jaren ongetwijfeld anders ontwikkelen.
- De kosten zijn hier niet gecorrigeerd voor de verschillen in grootte, in aantal bewoners en tussen eengezins- en meergezinswoningen.
- De uitsplitsing van variabele elektriciteitskosten tussen warmte en overige bij A+ en beter elektrisch verwarmde woningen is op basis van het gemiddelde verbruik van met gas verwarmde woningen. Enerzijds wordt niet gecorrigeerd voor het elektriciteitsverbruik van de CV-ketel, anderzijds is het overig gebruik waarschijnlijk groter in de A+ en beter woningen door de grotere oppervlakte en grotere aantal bewoners.

Tabel 5: Indicatieve vergelijking energiekosten

	A+ of beter elektrisch verwarmd	A+ of beter aardgas	Gemiddeld aardgas	Gemiddeld warmtenet zonder gasaansluiting	Gemiddeld warmtenet met gasaansluiting
Vaste kosten	€ -187	€ 119	€ 119	€ 396	€ 702
Variabele kosten warmte	€ 531	€ 812	€ 1.033	€ 749	€ 797
Elektriciteitskosten (overig verbruik voor all electric woningen)	€ 478	€ 512	€ 478	€ 473	€ 486
Voordeel zonnepanelen	€ -180	€ -60	€ -20	€ -12	€ -4
Totale kosten	**€ 642**	**€ 1.383**	**€ 1.611**	**€ 1.606**	**€ 1.981**
Verschil t.o.v. gemiddelde aardgas verwarmde woning	€ -969	€ -228	€ -	€ -6	€ 370

Tegelijkertijd zijn er grote verschillen tussen de 5 categorieën. Deze zullen niet snel door andere aannames veranderen. Onderstaand staan de bevindingen van de Aw per categorie. Hierbij worden de woningen afgezet tegen de gemiddelde gasverwarmde woning.

Elektrisch verwarmde woningen met label A+ en beter:

- De energiekosten voor deze woningen zijn aanzienlijk lager dan voor de andere categorieën. Hierbij spelen 3 zaken:
    - De vaste kosten zijn lager doordat er geen vastrecht en netbeheer voor aardgas of warmtenet betaald hoeft te worden.
    - De vergelijking met de A+ aardgasverwarmde woningen laat zien dat het elektrisch verwarmen tot lagere kosten leidt door de efficiëntie van de warmtepomp (met een rendement dat hier geschat is op 300%) en de gekozen verhouding tussen gasprijs en elektriciteitsprijs.
    - Deze woningen hebben aanzienlijk meer zonnepanelen en hebben daar in de huidige omstandigheden voordeel van.

  Het verschil door isolatie en de andere warmtevoorziening met gasverwarmde A+ en beter-woningen is zo'n € 50 en met de gemiddelde aardgasverwarmde woning zo'n € 70.
- Hier staat wel tegenover dat de investeringskosten en onderhouds- en vervangingskosten voor een warmtepomp aanzienlijk hoger zijn dan voor een CV-ketel. Maar deze lasten zijn voor de verhuurder en niet voor de huurder.

Gasverwarmde woningen met label A+ en beter:

- De energielasten zijn lager dan voor de gemiddelde gasverwarmde woning. Maar het verschil is aanzienlijk minder groot dan het verschil in gasverbruik voor verwarming. Omdat de vaste kosten voor de gasaansluiting en de kosten voor warm water niet anders zijn, zijn de totale kosten ongeveer € 20 lager.

Woningen met een warmtenetaansluiting zonder gasaansluiting:

- De energiekosten zijn vergelijkbaar met de kosten van een gemiddelde met gas verwarmde woning. De vaste kosten zijn wat hoger, de variabele kosten zijn wat lager. Dit betekent dat isolatie minder effect zal hebben op de energielasten voor deze woningen.

Woningen met een warmtenetaansluiting met gasaansluiting:

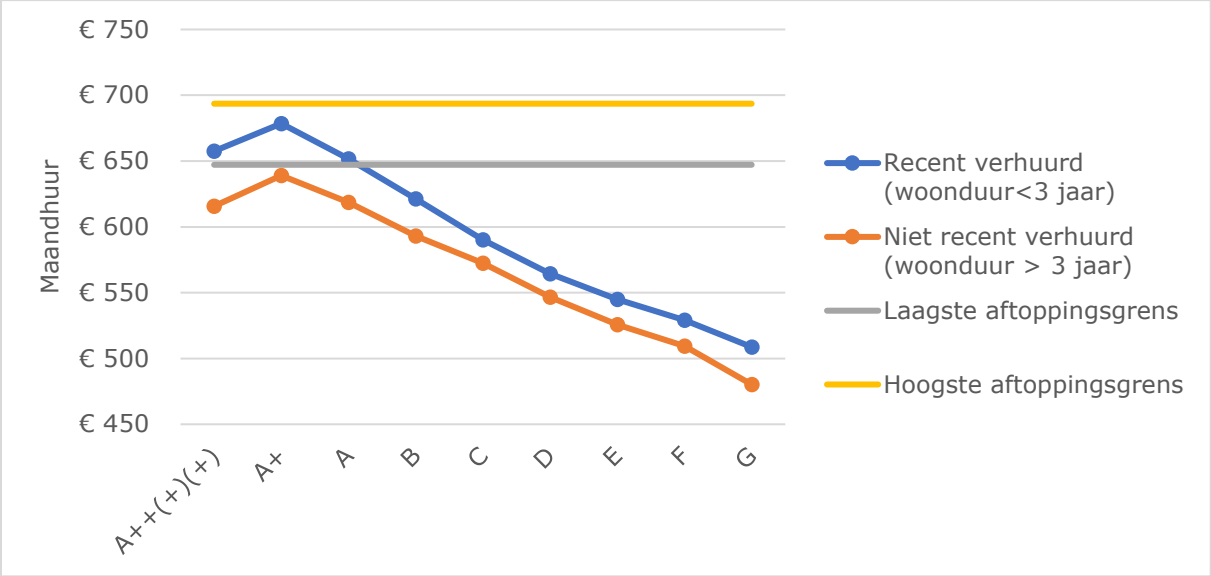
- De vaste kosten voor de gasaansluiting maken dit de categorie met de hoogste energielasten.
- Voor het overige zijn de kosten redelijk vergelijkbaar met woningen met een warmtenetaansluiting en zonder gasaansluiting en met de gemiddelde gasverwarmde woning.

2.7 Energielabel en huurprijs

Deze paragraaf onderzoekt in hoeverre de verschillen in energielasten terugkomen en terug kunnen komen in de huurprijs. Hierbij is het van belang niet te vergeten dat de hoogte van de energielasten bij lange na niet de enige factor is voor de huur. In eerdere paragrafen is te zien dat woningen met een beter label ook groter zijn. Daarnaast zal de verdere kwaliteit van nieuwe of recent ingrijpend verduurzaamde woningen in het algemeen ook beter zijn.

Figuur 5 geeft de relatie tussen huurprijs en energielabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen die in de voorgaande 3 jaar opnieuw verhuurd zijn en woningen die al langer aan hetzelfde huishouden verhuurd zijn.

Figuur 5: Huurprijs naar energielabel voor recent verhuurde en al langer verhuurde woningen



De figuur laat een duidelijke relatie tussen huurprijs en energielabel zien. Voor alle energielabels ligt de huur voor recent verhuurde woningen hoger, vooral voor woningen met een beter energielabel. Opmerkelijk is de knik bij label A+. Het vermoeden is dat een deel van deze woningen in de vrije sector worden verhuurd. Dit onderscheid is in de analyses niet gemaakt.

Verder laat de figuur zien dat de aftoppingsgrenzen vooral voor de labels A+ en beter gaan knellen. Het praktisch lineaire verloop voor de lagere labels wordt hier afgebogen.

3. Lokale prestatieafspraken over nieuwbouw

In dit hoofdstuk presenteert de Aw informatie uit 2024 over de prestatieafspraken over nieuwbouw. Paragraaf 3.1 beschrijft wat corporaties zelf vinden van de eigen lokale prestatieafspraken over nieuwbouw. Paragraaf 3.2 geeft een beeld van de informatie die corporaties in de dVi over verslagjaar 2023 aanleverden over hun lokale prestatieafspraken over nieuwbouw en de onduidelijkheden die zich daarbij voordoen.

De Aw presenteert deze informatie omdat ze het belangrijk vindt dat de afspraken over investeringen beter worden. In het verleden constateerde de Aw meermaals dat lokale prestatieafspraken over investeringen van corporaties niet goed functioneren. Zoals in de Staat van 2020 (pagina 15) en de Staat van 2022 (pagina 9). Ook in de vorige Staat van 2023 (pagina 16) gaf de Aw een signaal af over lokale prestatieafspraken. Ze constateerde dat deze meer regulering behoeven omdat ze onvoldoende SMART zijn (=specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden). Hierdoor kunnen partijen elkaar niet aanspreken op de uitvoering. Ook zijn de afspraken niet eenduidig. Daardoor zijn ze niet optelbaar en geven ze geen goed zicht op hoeveel nieuwbouw de corporaties de komende jaren op provinciaal en nationaal niveau gaan opleveren. Maar voor een effectief werkend corporatiestelsel en de rijksregie op de nieuwbouw is dat wel relevant. Gelukkig hebben corporaties, gemeenten en Rijk eind 2024 in de NPA 2025-2035 vastgelegd dat er bij de lokale prestatieafspraken een verplicht format wordt gemaakt voor het verbeteren van de monitoring van de nieuwbouw en de lokale afspraken. De informatie uit paragraaf 3.2 kan helpen bij het ontwerpen van een bruikbaar format.

3.1 Corporaties over prestatieafspraken over nieuwbouw

3.1.1 Onderzoeksdoel, -opzet en respons

Het doel van het onderzoek is:

> Een beeld te krijgen van hetgeen corporaties in de lokale prestatieafspraken al dan niet ondersteunend vinden voor de realisatie van hun nieuwbouwplannen uit de meerjarenbegroting en wat zouden ze willen verbeteren in de nieuw te maken prestatieafspraken.

De data voor het onderzoek zijn verzameld via de toezichthouders. Tussen juli en half oktober 2024 hebben zij de corporaties, met wie ze vaak toch al contact hadden, gevraagd om mee te werken aan dit onderzoek voor de Staat. Deelname was niet verplicht.

In totaal leverden 45 corporaties informatie voor het onderzoek. Dat is 1 op de 6 corporaties. In aantal woongelegenheden variëren zij van klein tot groot. Tabel 6 laat zien dat de verdeling van de deelnemers naar grootte redelijk overeen komt met die van alle corporaties. De 45 deelnemers hebben samen 431.000 woongelegenheden van de totaal bijna 2,4 miljoen woongelegenheden in de sector.

Tabel 6 Aantal corporaties en deelnemers aan het onderzoek naar grootteklasse

Aantal woongelegenheden	Totaal aantal corporaties	aantal deelnemers
< 5.000	126	20
5.000 < 15.0000	109	19
15.000 en meer	40	6
Totaal	**275**	**45**

De deelnemende corporaties zijn ten opzichte van de hele sector wat meer actief in het westen en minder in het zuiden. Bijna twee derde (65%) van hun woongelegenheden (corporaties inclusief hun verbindingen) staat in het westen van het land en slechts 8% in het zuiden van het land. Voor de sector als geheel staat ruim de helft (52%) in het westen en 20% in het zuiden.

De meeste deelnemers (41) aan het onderzoek hebben actuele prestatieafspraken over nieuwbouw. Van de 4 zonder actuele afspraken zijn er 3 wel vertrouwd met prestatieafspraken over nieuwbouw: ze zijn in overleg met de gemeente over nieuwe prestatieafspraken of hebben samen met de gemeente besloten dat ze zich focussen op de afspraken uit een voorgaand jaar. De 4e geeft als reden dat de gemeente vooral procesafspraken wil.

Aan de deelnemers zijn 3 vragen gesteld over de prestatieafspraken over nieuwbouw:

- Over welke onderwerpen gaan de afspraken die u **helpen** bij de realisatie van de afgesproken nieuwbouw en waarom?
- Op welke onderwerpen vindt u de prestatieafspraken te **weinig helpen** bij de realisatie van de afgesproken nieuwbouw en waarom?
- Welke **verbeteringen** wilt u graag bereiken in de nieuwe prestatieafspraken over nieuwbouw die u dit jaar gaat sluiten?

De open formulering van de vragen gaf deelnemers maximale ruimte om het eigen antwoord te formuleren en meerdere items te benoemen in het antwoord. Vanuit praktische overwegingen zijn de antwoorden in de analysefase onderverdeeld in 11 categorieën.

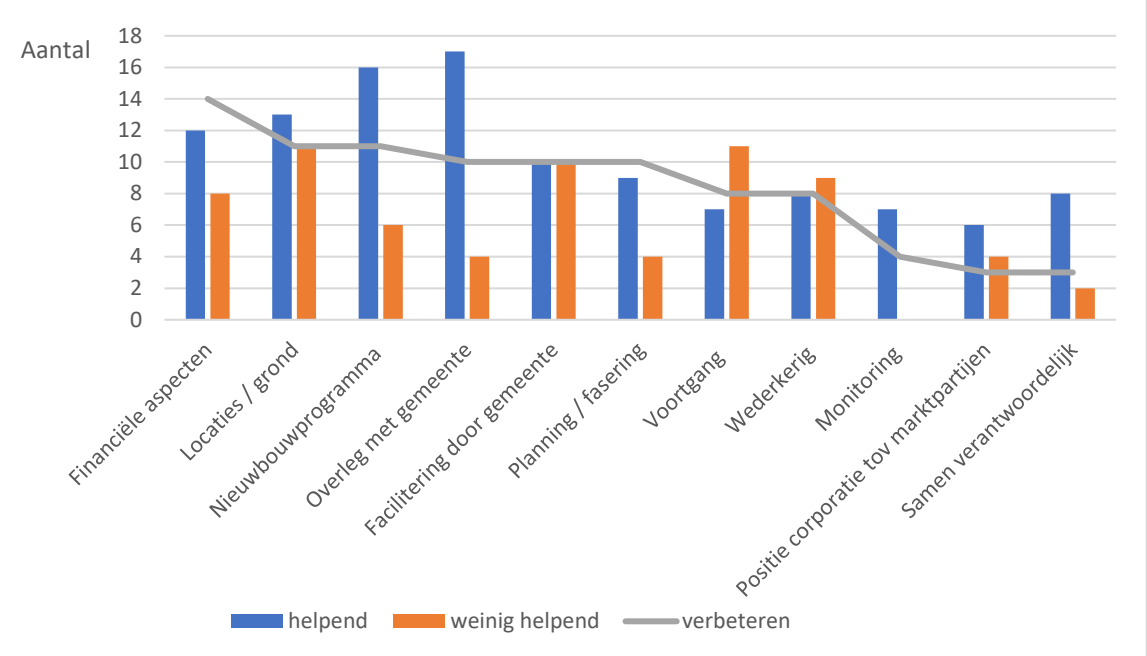
Hoewel het onderzoek statistisch gezien niet representatief is voor de hele sector, geven de uitkomsten wel een waardevol kwalitatief inkijkje in de ervaringen van de 45 corporaties met lokale prestatieafspraken over nieuwbouw.

3.1.2 Bevindingen uit het onderzoek

Hoofdlijnen

Figuur 6 laat voor elk van de 3 hiervoor vermelde vragen zien hoeveel deelnemers in hun antwoord onderwerpen benoemen die vallen in de 11 onderscheiden categorieën. Een corporatie kan dus met het antwoord verschillende zaken hebben genoemd. In de figuur zijn de categorieën van links naar rechts gerangschikt op basis van de afname in het aantal corporaties dat verbeteringen noemt in elke categorie. Later in deze paragraaf worden de categorieën in meer detail toegelicht.

Figuur 6: Het aantal corporaties dat prestatieafspraken over nieuwbouw helpend vindt, niet helpend vindt, of wil verbeteren, naar categorie (n=45)



Op hoofdlijnen valt op dat de categorieën waarbinnen een groter aantal corporaties verbeteringen wil afspreken bij de prestatieafspraken die ze eind 2024 sluiten, vaak dezelfde zijn als de categorieën waarin de onderwerpen vallen waarover een groter aantal corporaties zegt dat de afspraken hierover helpend zijn voor de realisatie van de nieuwbouw. Daarnaast valt op dat er bij bijna elke categorie ook meerdere corporaties zijn die de afspraken juist weinig helpend vinden voor de realisatie van de afgesproken nieuwbouw.

Dit paradoxale beeld heeft verschillende oorzaken. Een eerste oorzaak is de grote diversiteit in lokale prestatieafspraken over nieuwbouw. Zo heeft de ene corporatie wel een goede afspraak over financiële aspecten of bouwlocaties, terwijl een ander hierover nog geen afspraak heeft of alleen een afspraak die weinig helpt bij de realisatie van de nieuwbouw. Een 2e oorzaak is voortschrijdend inzicht bij corporaties. Zo vinden 16 corporaties hun afspraken over het nieuwbouwprogramma helpend voor de realisatie van de nieuwbouw. De reden hiervoor is meestal dat ze afspraken hebben over het aantal te bouwen sociale woningen of over het percentage sociale huur binnen de totale nieuwbouw in een gemeente. Toch zeggen 5 van deze 16 corporaties ook dat ze bij de in 2024 te maken prestatieafspraken over het nieuwbouwprogramma 1 of meer verbeteringen willen bereiken. Omdat ze merken dat ze voor het realiseren van de nieuwbouw meer nodig hebben dan de afspraak die er al is. Soortgelijke situaties komen voor bij de andere categorieën.

Bij de categorieën aan de rechterkant van de figuur zijn er minder corporaties die verbeteringen willen afspreken. Tegelijk zijn hier ook minder corporaties die stellen dat ze afspraken hierover weinig helpend vinden. Dat suggereert haast dat het met afspraken over onderwerpen uit deze categorieën goed genoeg gaat. Toch hoeft dat niet zo te zijn. Het kan ook een teken zijn dat er tot nog toe weinig aandacht is voor het belang van onderwerpen in deze categorieën voor de realiseren van nieuwbouw. Bij versnellingstafels bijvoorbeeld geldt ‘zorgen voor monitoring’ zelfs een van de 7 succesformules (Vooruit! Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafels, De Koning en anderen, 2024). Voor lokale prestatieafspraken is in het verleden al eens geconstateerd dat de monitoring en evaluatie van deze afspraken beter kan (SVWN, 2021, Dynamiek in de driehoek: prestatieafspraken, visies en instituties).

De gewenste verbeteringen per categorie
Welke verbeteringen willen de corporaties nu graag realiseren in de nieuwe ronde prestatieafspraken? Dat wordt hieronder per categorie toegelicht. Indirect geeft dat meteen ook een beeld van items die corporaties binnen een categorie als helpend kunnen ervaren voor de realisatie van de nieuwbouw, of juist als weinig helpend als het niet goed geregeld is. De verbeteringen worden besproken aan de hand van de 11 categorieën uit figuur 6. De categorieën zijn gerangschikt naar afnemend aantal corporaties dat verbeteringen noemt in elke categorie.

- Bij de **financiële aspecten** gaan de verbeteringen die 14 corporaties wensen vooral over een lagere grondprijs en kostenbeperking door minder dure gemeentelijke voorwaarden (over te bouwen kwaliteit en parkeernormen) en een efficiënter bouwproces. Achterliggende reden is het grote belang dat de corporaties vanwege hun publieke taak hebben bij betaalbaar kunnen bouwen voor de doelgroep.

- Bij de afspraken over **locaties en grond** gaan de 11 gewenste verbeteringen vooral over het verkrijgen van meer zekerheid over beschikbare en harde locaties, via de gemeente of derden. Dit hangt direct samen met het belang van voldoende bouwlocaties voor de corporaties.

- Over het **nieuwbouwprogramma** hopen eveneens 11 corporaties verbeteringen af te spreken. Er zijn globaal 3 groepen verbeteringen. Naast betere afspraken over de 30% sociale huur bij nieuwbouw en de relatie met andere partijen, gaat het om afspraken over ‘wat waar gebouwd gaat worden en voor wie’ en eenduidige communicatie met verschillende partijen over de woonkwaliteit. De gewenste verbeteringen komen vooral voort uit een behoefte aan goede afspraken over de gewenste kwaliteit plus locatie en omvang van de nieuwbouwopgave voor de corporatie.

- Verbeteringen voor **overleg met de gemeente** gaan over de governance van dit overleg. De verbeteringen die de 10 corporaties hierbij noemen zijn praktisch van aard. Zoals korte

lijnen over belangrijke randvoorwaarden als netcongestie, een escalatie-optie, slagkracht op ambtelijk en bestuurlijk niveau, efficiënter en effectiever werken aan volkshuisvestelijke doelen, vanaf het beginstadium betrokken worden door de gemeente, een rolverdeling afspreken en een gezamenlijke bouwtafel inrichten. Het geeft aan hoe belangrijk goed overleg met de gemeente is voor de nieuwbouw door de corporaties. En logisch: voor versnellingstafels geldt 'investeer in het goede gesprek' als een van de 7 succesformules (Vooruit! Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafels, De Koning en anderen, 2024)

- In de categorie **facilitering door de gemeente** gaan de door 10 corporaties gewenste verbeteringen vooral over voldoende (inzet van) capaciteit door de gemeente, afspraken over de vergunningverlening door de gemeente, en meer zicht op mogelijke stimuleringsmaatregelen vanuit de gemeente. Deze wensen komen vaak voort uit de ervaring van corporaties dat nieuwbouwplannen vertragen doordat de gemeente te weinig personele capaciteit heeft of doordat verschillende loketten binnen de gemeente zich ook niet allen gebonden voelen aan de lokale prestatieafspraken. Soms ook gaat het om meer uniformiteit in de werkwijze van de verschillende gemeenten waar een corporatie actief is, of het inrichten van een soortenmanagementplan dat de vergunningverlening rond flora en fauna vergemakkelijkt.

- De verbeteringen die 10 corporaties wensen rond **planning en fasering** zijn gericht op het beter organiseren van de planning van de nieuwbouw, zodat de nieuwbouw op tijd kan worden gerealiseerd. Hierbij worden vele verschillende aspecten genoemd: meerjarige en zelfs langjarige afspraken die aansluiten op de gemeentelijke woonvisie, duiding van de concrete projectenportefeuille of aantallen per jaar en tussentijdse actualisatie van de afspraken. Verder ook meer zicht op de planning rond bouwrijp maken, en de plancapaciteit van de gemeente of de pijplijn van projecten zodat er kan worden geschakeld bij tegenvallers. Ook wordt gewezen op maken van SMART-afspraken..

- Over de **voortgang** van de nieuwbouw willen 8 corporaties verbeteringen afspreken die leiden tot versnelling. Het gaat dan om afspraken over (aandacht voor) versnelling van procedures en processen door de gemeente via parallel plannen en meer oog voor de woningzoekenden, het instellen van een ontwikkelteam, concrete maatregelen voor de korte termijn zoals flexwoningen en commitment van de gemeente voor de versnellingskansen die de corporatie ziet.

- De door 8 corporaties gewenste verbeteringen rond **wederkerigheid** betreffen strengere afspraken met wederzijdse verplichtingen en elkaar aanspreken op het nakomen van de afspraken. Ook gaat het hierbij om meer concrete of harde afspraken over de capaciteit bij de gemeente en de randvoorwaarden voor de nieuwbouw door de corporatie, respectievelijk prestaties die nodig zijn van de gemeente opdat de corporatie de nieuwbouw in de afgesproken periode kan realiseren. De reden voor deze verbeteringen is de wens de nieuwbouw te realiseren en soms ook de beleving van een corporatie dat de gemeente afspraken te weinig nakomt of te weinig belang hecht aan goede afspraken.

- Enkele corporaties (4) willen afspraken over **monitoring** verbeteren. Zij willen graag dat de voortgang door het jaar heen wordt gemonitord, of dat de al bestaande monitoring beter gaat functioneren.

- 3 corporaties willen graag hun **positie ten opzichte van projectontwikkelaars** verbeteren. Ze willen afspreken dat de gemeente beter regelt dat zij ook kunnen bouwen op bouwlocaties van projectontwikkelaars.

- Tenslotte willen 3 corporaties in de nieuwe afspraken verbeteringen behalen voor de **gezamenlijke verantwoordelijkheid van corporatie en gemeente** voor de nieuwbouw. De achterliggende reden is vooral dat zij ervaren dat de gemeente zich niet of minder verantwoordelijk voelt voor de opgave dan zij zelf.

3.1.3 Conclusie

Samenvattend laat dit onderzoek onder 45 corporaties zien dat zij in hun lokale prestatieafspraken over nieuwbouw al vele zaken zien die hen helpen bij de realisatie van de nieuwbouw. Maar daarnaast zien ze ook afspraken over onderwerpen die hen nog weinig helpen of waar ze verbeteringen over willen afspreken. Dat is deels ook voortschrijdend inzicht.

De verbeteringen die ze bij het maken van nieuwe afspraken eind 2024 het vaakst willen bereiken vallen in de categorieën financiële aspecten, locaties en grond en het uit te voeren nieuwbouwprogramma. Op een gedeelde 4e plaats staan verbeteringen in de categorieën overleg met gemeente, facilitering door de gemeente en de planning en fasering. In deze zelfde 6 categorieën vallen ook de onderwerpen die het meest worden genoemd als helpend voor de realisatie van de nieuwbouw. Het geeft aan dat goede afspraken over deze categorieën onderwerpen voor relatief veel van de deelnemende 45 corporaties momenteel blijkbaar het meest relevant zijn. Het betekent verder niet dat afspraken over onderwerpen uit de andere categorieën niet relevant kunnen zijn. Het is goed denkbaar dat die onderwerpen nu nog niet in beeld zijn en pas later meer aandacht krijgen.

3.2 Nieuwbouw en lokale prestatieafspraken in dVi

3.2.1 Vragen over nieuwbouw in prestatieafspraken

In de dVi die corporaties in voorjaar 2024 invulden over verslagjaar 2023 hebben corporaties voor het eerst informatie aan geleverd over hun prestatieafspraken met gemeenten over nieuwbouw. De vragen zijn gesteld vanuit de wens van het Rijk tijdig te kunnen monitoren hoeveel nieuwbouw sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in lokale prestatieafspraken zijn opgenomen. Ze zijn opgenomen in de dVi omdat deze qua timing het snelst volgt na het maken van lokale prestatieafspraken. Volgens artikel 44 van de Woningwet kunnen lokale prestatieafspraken jaarlijks worden gesloten in de periode van 1 juli tot en met eind december.

Tabel 7 toont de vragen met bijbehorende antwoordopties die zijn voorgelegd voor afspraken over sociale huur. Vergelijkbare vragen zijn gesteld voor de bouw van middenhuurwoningen.

Tabel 7: Vragen over sociale nieuwbouw in prestatieafspraken, dVi 2023

Vraag	**Antwoordopties**
Gemeente	Keuzemenu
Zijn er afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen?	Ja / Nee
Zijn er in de afspraak aantallen vastgelegd voor deze corporatie of hebben meerdere corporaties zich gezamenlijk verbonden aan deze afspraak?	Deze corporatie / Gezamenlijk
Betreffen de afspraken de oplevering van woningen of de start van de bouw?	Oplevering / Start bouw
Eerste jaar afspraken	Tekst
Laatste jaar afspraken	Tekst
Totaal in afspraken voor deze corporatie	Aantal
Aantal verslagjaar + 1	Aantal
Aantal verslagjaar + 2	Aantal
Aantal verslagjaar + 3	Aantal
Aantal verslagjaar + 4	Aantal
Aantal verslagjaar + 5	Aantal
Aantal verslagjaar + 6	Aantal
Aantal verslagjaar + 7	Aantal

3.2.2 Datakwaliteit

Nieuwe vragen in een dVi of dPi leiden in eerste instantie gewoonlijk tot antwoorden met suboptimale kwaliteit. In een volgend jaar verbetert de datakwaliteit meestal al en het jaar daarop nog verder. Dit komt deels doordat de corporatiemedewerkers dan vooraf al beter weten welke vragen er aan komen en zich beter kunnen voorbereiden op de te leveren informatie. En daarnaast doordat de vragen en bijbehorende toelichting dan vaak ook zijn aangescherpt in reactie op wat in het voorgaande jaar niet helemaal goed ging.

Dit datakwaliteitsprobleem speelt ook bij de informatie over de lokale prestatieafspraken over nieuwbouw in dVi2023. Bij dVi2024 zijn de vragen daarom verbeterd, evenals de toelichting in de Inhoudelijke handleiding dVi2024 & WOZ-bezitstabel.

Voorafgaand aan de analyse in de volgende paragraaf heeft de Aw een beperkte extremenanalyse uitgevoerd. Voor enkele tientallen corporaties zijn de originele prestatieafspraken nagezocht. De extremen die gecheckt zijn betreffen corporaties die nieuwbouwafspraken opgaven met gemeenten waar ze zelf geen bezit hebben, corporaties waarbij de afgesproken aantallen nieuw te bouwen woningen onwaarschijnlijk hoog zijn in absolute zin en in verhouding tot het bezit en corporaties die bij de vraag naar het eerste en laatste jaar van de afspraken geen jaartal opgaven maar een ander getal. Daar waar de originele prestatieafspraken een ander beeld geven is de informatie gecorrigeerd. In verband met de tijdsinzet zijn alleen afspraken over de nieuwbouw van sociale huur nagezocht en is ook daarbij niet geprobeerd om alle extreme antwoorden te controleren en zo nodig te corrigeren.

De rest van deze paragraaf focust daarom op de verkregen informatie over de bouw van sociale huur in de lokale prestatieafspraken.

3.2.3 Prestatieafspraken over nieuwbouw sociale huur

Deze paragraaf geeft een beeld van de informatie over lokale prestatieafspraken voor nieuwbouw. De paragraaf geeft een beeld van de variatie in lokale prestatieafspraken en onduidelijkheden die zich voordoen. Hierbij blijkt dat de informatie uit prestatieafspraken vooralsnog weinig eenduidig is. Tegelijk blijkt ook dat veel corporaties zich hebben ingespannen goede informatie te leveren.

520 lokale afspraken over nieuwbouw sociale huur
In 2024 hebben 229 verschillende corporaties in dVi2023 aangegeven dat ze met een of meer gemeenten lokale prestatieafspraken hebben over nieuwbouw sociale huur. Bij deze afspraken zijn in totaal 306 verschillende gemeenten betrokken. Uitgaande van bilaterale combinaties tussen steeds één corporatie en één gemeente zijn er 520 verschillende lokale prestatieafspraken opgegeven (tabel 8). In de rest van deze paragraaf staan de 520 lokale prestatieafspraken centraal waarover informatie is verzameld.

Tabel 8: Aantal lokale prestatieafspraken over sociale huur, 2023

	Corporaties (aantal)	Gemeenten (aantal)	Bilaterale combinaties (aantal)
sociale huur	229	306	520

Het is onduidelijk of deze 520 afspraken echt alle lokale prestatieafspraken omvatten die er zijn over nieuwbouw van sociale huur. Naast de 229 corporaties met prestatieafspraken over nieuwbouw sociale huur gaven namelijk slechts 8 corporaties aan dat ze met de door hen ingevulde gemeenten geen prestatieafspraken hebben over nieuwbouw van sociale huur. Aangezien er eind 2023 273 corporaties waren met sociale huurwoongelegenheden, betekent dit dat 36 corporaties geen antwoord gaven op de vraag of ze dit soort prestatieafspraken hebben met 1 of meer gemeenten. Evenzo is voor 34 gemeenten niet duidelijk of ze prestatieafspraken hebben met corporaties over nieuwbouw van sociale huur. Er is immers voor slechts 306 verschillende gemeenten door de corporaties opgegeven dat er prestatieafspraken mee zijn over nieuwbouw van sociale huur. Er zijn echter 340 gemeenten in 2023 en 2024 waar corporatiewoningen staan. Het is

denkbaar dat deze 36 corporaties en 34 gemeenten geheel geen lokale afspraken maakten over nieuwbouw van sociale huur. Echt zeker is het niet, aangezien de corporaties de vraag of ze prestatieafspraken hebben niet beantwoordden. Daarnaast is ook niet bekend of corporaties die wel informatie leverden, al hun prestatieafspraken over nieuwbouw sociale huur hebben opgegeven.

Veel afspraken over hoeveel een specifieke corporatie bouwt

Voor het overgrote deel van de lokale prestatieafspraken (496) is opgegeven hoeveel nieuwbouw sociale huur is afgesproken (tabel 9). De 24 afspraken waarbij dit niet zo is, zijn mogelijk vooral procesafspraken zonder nadere concretisering van aantallen.

In veel afspraken (407) is de oplevering van de nieuwe woningen een belangrijk ijkmoment. Bij ongeveer 1 op de 5 afspraken (104) is dit echter de start van de bouw. De daadwerkelijke oplevering zal dan meestal plaatsvinden in een periode tot ongeveer 1 jaar na de start, al kunnen er uitzonderingen zijn. Bij enkele afspraken (9) ontbreekt de informatie over het ijkmoment. Wellicht is daarin geen of een ander ijkmoment afgesproken voor de nieuwbouw.

Verder valt op dat bij ongeveer twee derde van alle lokale prestatieafspraken (342) de vastgelegde aantallen nieuwbouw gelden voor 1 corporatie. Bij een derde (177) zijn meerdere corporaties gezamenlijk verbonden aan de afspraak. Deze 177 gezamenlijke afspraken betreffen 105 verschillende gemeenten.

Tabel 9: Aantal prestatieafspraken naar kenmerken, 2024

Kenmerk	Is aantal nieuwbouw opgegeven?		Totaal
	Nee (n=24)	Ja (n=496)	(n=520)
Afspraak over oplevering van woningen	18	389	407
Afspraak over start bouw van woningen	3	101	104
Geen antwoord	3	6	9
Afspraak met deze corporatie	8	334	342
Afspraak met meerdere corporaties	15	162	177
Geen antwoord	1		1

Een nadere analyse laat zien dat de informatie over gezamenlijke afspraken veel vragen oproept. Zo is voor slechts 45 gemeenten door tenminste 2 corporaties per gemeente aangegeven dat er een gezamenlijke afspraak is. Bij de 60 andere gemeenten heeft steeds maar 1 corporatie ingevuld dat de prestatieafspraak met meerdere corporaties gezamenlijk is. Het is onduidelijk of dit laatste een invulfout is, of wordt veroorzaakt doordat de andere corporaties, die ook deelnemen in dezelfde gezamenlijke afspraak, geen informatie hebben aangeleverd over de afspraak. Mogelijk ook is er verschil van inzicht over wanneer een afspraak gezamenlijk is. In de praktijk zijn er globaal 2 varianten bij gezamenlijke afspraken. Bij de ene variant vermeldt de afspraak alleen een totaalopgave voor alle corporaties gezamenlijk. Dan is dus niet duidelijk hoeveel nieuwbouw elke afzonderlijke corporatie gaat leveren. Bij de andere variant is aanvullend gespecificeerd hoeveel woningen elke afzonderlijke corporatie zal bouwen. Bij deze 2e variant is voorstelbaar dat sommige corporaties de afspraak duiden als gezamenlijk en anderen als afspraak met de eigen corporatie.

Bij de 45 gemeenten waarvoor wel steeds meerdere corporaties melden dat er een gezamenlijke afspraak is met de gemeente, is de aangeleverde informatie eveneens weinig eenduidig:

- Allereerst verschilt bij 29 van deze 45 gemeenten de informatie die de betrokken corporaties doorgeven over de looptijd van de gezamenlijke afspraak met eenzelfde gemeente. De een geeft bijvoorbeeld op dat deze gezamenlijke afspraak in 2023 is geëindigd, een ander dat de afspraak loopt van 2024 tot en met 2027 en volgens een derde is 2024 het eerste én laatste jaar van de gezamenlijke afspraak. Blijkbaar hebben ze elk een ander beeld van de looptijd van de afspraak, of baseren zij zich op andere afspraken.

- Ten 2e valt op dat corporaties die volgens eigen opgave een gezamenlijke afspraak hebben met een specifieke gemeente, nagenoeg nooit hetzelfde aantal nieuwbouw opgeven voor de totale afspraak. Dit speelt ook als ze het verder wel hetzelfde beeld hebben over de looptijd van de gezamenlijke afspraak met de gemeente. Wellicht gaat het hier om gezamenlijke afspraken waarbij ook is gespecificeerd hoeveel nieuwbouw elke corporatie afzonderlijk levert, en hebben veel corporaties bij de vraag naar de totale afspraak dan toch opgegeven wat er voor de eigen corporatie is gespecificeerd.

Per saldo wijst de informatie over de gezamenlijke afspraken er op dat corporaties onderling een verschillend beeld hebben over de kenmerken looptijd en het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen. Daarnaast lijkt het erop dat er bij gezamenlijke afspraken vaak wel een verbijzondering is van de aantallen nieuwbouw die elke afzonderlijke corporatie gaat leveren.

Prestatieafspraken duren meestal 1 tot 5 jaar

Gemiddeld duren de 496 afspraken waarvoor aantallen nieuwbouw zijn opgegeven 4,7 jaar. Dit is afgeleid van het opgegeven eerste en laatste jaar van de afspraken. De onderlinge variatie is groot: de kortste afspraken duren 1 jaar (57 afspraken) en de langste 18 jaar (2 afspraken). Maar bijna driekwart (73%) van de afspraken duurt maximaal 5 jaar en vaak minder (tabel 10). Dit is kort als het wordt afgezet tegen het perspectief dat het vanaf de voorbereiding gemiddeld 10 jaar duurt voordat een nieuwbouwwoning wordt opgeleverd.

Tabel 10: De looptijd van de afspraken over nieuwbouw van sociale huur (n=496)

	Looptijd van afspraken in jaren										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	> 10
Afspraken (aantal)	57	67	31	88	118	24	47	19	24	8	13

De looptijd van de prestatieafspraken maakt uit voor wat corporatie en gemeente in deze afspraken kunnen regelen. Een afspraak met een korte looptijd van 1 of enkele jaren kan bijna alleen maar gaan over praktische zaken die relevant zijn voor het daadwerkelijke bouwen van de woningen: de vraag of de gemeente voldoende capaciteit heeft voor de vergunningverlening en mogelijke bezwaarprocedures en hoe kan worden gewaarborgd dat nutsvoorzieningen en dergelijke tijdig worden aangesloten. Bij afspraken met een langere looptijd kan ook de noodzakelijke voorbereiding van de nieuwbouw voldoende aandacht krijgen: de ruimtelijke, planologische en financiële vraagstukken die bestaan rond mogelijke nieuwe locaties en een programmering met een voldoende groot aandeel sociale huur (volgens de regionale woondeals en de NPA 2025-2035) passend bij de lokale kwalitatieve vraag in de sociale huur. De diverse vraagstukken dienen elk tijdig te worden aangepakt. Voordat er woningen kunnen worden gebouwd zal bijvoorbeeld eerst een omgevingsplan moeten zijn vastgesteld en overeenstemming zijn bereikt over een sluitende grondexploitatie (zie ook §1.3 en 1.4 in de Staat van de corporatiesector 2025).

Afgesproken aantallen nieuwbouw sociale huur

In de 496 afspraken zijn volgens de corporaties afspraken gemaakt over totaal 167.628 nieuwe woningen. Voor de jaren 2024 tot en met 2030 zijn er samen 113.123 opgegeven. Het forse verschil tussen de totale afspraak en het aantal in de jaren van 2024 tot en met 2030 verrast, maar kan meerdere oorzaken hebben. Zo is een deel van de afspraken al gestart in de jaren voor 2024. Dat betekent dat een deel van de totale afspraak mogelijk al is gerealiseerd voor 2024. Ook zijn er 11 afspraken die doorlopen tot na 2030. Daarbij is een deel van de totaal afgesproken nieuwbouw dus mogelijk pas na 2030 gepland. Voor een beter zicht op de verhouding tussen hoeveel er in totaal is afgesproken met de gemeente en hoeveel er van 2024 tot en met 2030 is opgegeven zijn de afspraken in tabel 11 onderscheiden naar 4 groepen met een andere looptijd.

Tabel 11: Aantallen nieuwbouw in totaal en van 2024 tot en met 2030, voor 4 groepen afspraken met elk een andere looptijd

	Afspraken (aantal)	Aantal nieuwbouw in afspraak	
		Totaal	2024 t/m 2030
Laatste afspraakjaar is uiterlijk 2023	35	8.431	4.363
Eerste afspraakjaar is uiterlijk 2023, laatste afspraakjaar valt in 2024 tot en met 2030	248	77.157	47.836
Eerste en laatste afspraakjaar in periode 2024 tot en met 2030	202	72.976	56.752
Laatste afspraakjaar na 2030	11	9.065	4.173
Totaal	**496**	**167.628**	**113.123**

Allereerst valt op dat 35 afspraken al in 2023 eindigden en dus eigenlijk al waren afgelopen toen ze in 2024 werden opgegeven. Toch zijn ook voor deze afspraken nog te realiseren woningen opgegeven in jaren de 2024 tot en met 2030. Een nadere analyse laat zien dat dit speelt bij 14 van de 35 afspraken. Het is de vraag wat hier speelt: was deze nieuwbouw wel al eerder afgesproken maar nog niet is gerealiseerd, of is de looptijd van de afspraak misschien per ongeluk verkeerd opgegeven? Voor 12 van de 14 afspraken lijkt vooral de looptijd verkeerd opgegeven: de totale afspraak omvat namelijk evenveel nieuwbouw als opgegeven in 2024 tot en met 2030.

Ten 2e valt ook voor de groep met 202 afspraken waarvan de looptijd geheel valt tussen 2024 en 2030 op dat het totaal van de afspraak hoger is dan het aantal nieuwbouw dat gepland is tussen 2024 en 2030. Dit laatste verrast. Bij nader inzoomen blijkt gelukkig dat ruim 80% van alle afspraken (165) in deze groep voldoet aan de verwachting: bij elk is de totale afspraak even hoog als het aantal nieuwbouw in de jaren 2024 tot en met 2030. Bij 37 afspraken is er wel verschil. Bij 7 daarvan is het afgesproken totaal aantal lager dan de aantallen nieuwbouw in 2024 tot en met 2030. De reden is onduidelijk. Belangrijker voor de vraag hier zijn evenwel de 30 andere waarbij de totaal afgesproken nieuwbouw hoger is dan is uitgesplitst over de jaren. Bij de meeste (24) is zelfs helemaal niet aangegeven hoeveel nieuwbouw er is voorzien in afzonderlijke jaren. Deels kan dit liggen aan afspraken die met meerdere corporaties gezamenlijk zijn gemaakt zonder nadere verdeling naar corporatie. Toch is dit niet het enige want 18 van deze 30 afspraken zijn niet gezamenlijk. Wellicht is bij deze 30 afspraken niets afgesproken over de planning. Zonder aandacht voor de planning is de kans groot dat afspraken niet of maar deels realiseerbaar blijken.

3.2.4 Conclusie

Veel corporaties hebben zich ingespannen om de nieuwe vragen over de nieuwbouw in lokale prestatieafspraken te beantwoorden. De analyse van de gegevens over de afspraken over de nieuwbouw van sociale huur wijst erop dat veel afspraken een looptijd hebben van 1 tot 5 jaar en gaan over het aantal nieuwbouw dat een specifieke corporatie oplevert.

Daarnaast roept de informatie diverse vragen op die van belang zijn voor de beoogde monitoring van de nieuwbouw via deze afspraken. Allereerst is onduidelijk of alle geldende lokale prestatie-afspraken over nieuwbouw van sociale huur in beeld zijn. Ten 2e is het de vraag hoe de informatie van meerdere corporaties over hun gezamenlijke afspraak met eenzelfde gemeente zich tot elkaar verhoudt. Er zijn sterke aanwijzingen dat corporaties vaak een ander beeld hebben van de looptijd van de gezamenlijke afspraak en van de totaal afgesproken nieuwbouw. Daar kunnen redenen voor zijn, maar het maakt de monitoring van nieuwbouw niet gemakkelijker. Ten 3e rijst de vraag of er in alle afspraken voldoende oog is voor de noodzakelijke voorbereiding van de afgesproken aantallen nieuwbouw sociale huur in de komende jaren. De looptijd van veel afspraken is maar 1 tot 5 jaar. Dat is veel korter dan de gemiddelde voorberei-dingstijd voor nieuwbouw van 10 jaar en ook korter dan de looptijd van de NPA 2025-2035. De voorbereiding van de bouw op nieuwe locaties vereist een zorgvuldig traject waarbinnen alle relevante stappen tijdig worden gezet. Ten 4e is het de vraag wat de verschillen in de looptijden van de afspraken betekenen voor de monitoring.

4. Huurbeleid en toewijzingen

4.1 Ontwikkeling huurbeleid

In het hoofdrapport komt naar voren dat een opeenstapeling van maatregelen in de afgelopen 10 jaar het huurbeleid complex en weinig voorspelbaar heeft gemaakt. De verschillende maatregelen zijn uiteengezet in deze paragraaf. Hierbij is onderscheid te maken tussen onderstaande categorieën van maatregelen.

1. **Jaarlijkse huurverhoging corporaties**
   - 2013: inkomensafhankelijke huurverhoging
   - 2017: huursombenadering
   - 2018: Sociaal Huurakkoord
   - 2022: Nationale Prestatieafspraken (NPA) met afspraken over de jaarlijkse huurverhoging voor de periode 2022-2025.
   - 2024: NPA 2025-2035 met afspraak tot matiging van de maximale huursomstijging, namelijk 4,5% in 2025 en vanaf 2026 op basis van 3-jaars gemiddelde inflatie.

2. **Huurverlaging en -bevriezing**
   - 2015: bevriezing liberalisatiegrens
   - 2021: huurbevriezing en -verlaging door de verlaging van de verhuurderheffing
   - 2023: huurverlaging door de afschaffing van de verhuurderheffing

3. **Woningwaarderingsstelsel**
   - 2015: WOZ-waarde in woningwaarderingsstelsel
   - 2024: aanpassing woningwaarderingsstelsel op Wet betaalbare huur

4. **Toewijzingen aan de corporatiedoelgroep**
   - 2015: 80% toewijzen aan sociale doelgroep, 10% aan lage middeninkomens en 10% vrije ruimte
   - 2016: 95% passend toewijzen
   - 2022: 92,5-85% toewijzen aan sociale doelgroep, 7,5%-15% vrije ruimte

4.1.1 Jaarlijkse huurverhoging corporaties

Corporaties zijn bij huurverhogingen gehouden aan de regels die het Rijk vaststelt. Over deze regels worden deels ook afspraken gemaakt tussen Rijk, sector en woonbond. In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2024-2035 is een maximale huursomstijging van 4,5% in 2025 afgesproken, vanaf 2026 wordt dit bepaald op basis van het 3-jaars gemiddelde van de inflatie. Voornemen is om dit ook wettelijk vast te leggen zodat een stabiel huurverhogingsbeleid ontstaat. In de NPA uit 2022 was de gemiddelde stijging van het CAO-loon van het jaar voorafgaand aan de huurverhoging het uitgangspunt voor de reguliere jaarlijkse huurverhoging. Voor die tijd was de inflatie in het voorgaande jaar de basis vanuit het Sociaal huurakkoord (2018-2021). Voor de jaarlijkse huurverhoging zijn verder de inkomensafhankelijke huurverhoging en de huursombenadering van belang.

4.1.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging

Bij de individuele huurverhoging mogen corporaties vanaf 2013 aan huishoudens met een midden- en hoger inkomen die een sociale huurwoning huren meer huurverhoging vragen dan aan huishoudens met een laag inkomen. De methodiek voor deze inkomensafhankelijke huurverhoging is over de jaren veranderd. In 2024 ging het om een vast bedrag van € 50 of € 100 per maand, afhankelijk van de hoogte van het inkomen.[1] Historisch gezien is de ruimte voor

[1] De inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2024 geëvalueerd. Conclusie op hoofdlijnen is dat de belangrijkste beoogde effecten zijn behaald (Rigo, 2024). Dit zijn: bevorderen doorstroming midden- en hoge

inkomensafhankelijke huurverhoging hiermee nog nooit zo hoog geweest. Dit biedt corporaties mogelijkheden om de huurruimte te optimaliseren. In de praktijk maakt nog niet elke corporatie gebruik van deze mogelijkheid, blijkt uit de Aedes huur-enquête.[2] Hoewel de inkomensafhankelijke huurverhoging op weerstand bij huurders kan stuiten laten deze corporaties wel mogelijke inkomsten liggen.

4.1.3 Huursombenadering

Bij de jaarlijkse huurverhoging is er sinds 2017 verschil tussen de toegestane individuele huurverhoging en de huursomstijging. De huursombenadering bepaalt dat de huursom op jaarbasis niet meer mag stijgen dan een vooraf vastgesteld percentage. Dit was in 2024 de eerdergenoemde gemiddelde CAO-loonstijging min 0,5%. In de herijkte NPA wordt dit vanaf 2026 gebaseerd op het 3-jaars gemiddeld van de inflatie Bij de huursombenadering is apart vastgelegd welke woningen wel of niet meetellen voor het bepalen van de huursomstijging.[3] In 2021 en 2023 telden daarnaast ook de woningen waar de huur is verlaagd niet mee. In 2024 hebben corporaties bij de jaarlijkse huurverhoging vrijwel de volledige ruimte binnen de huursombenadering benut.

De Aw toetst jaarlijkse of corporaties de maximale huursomstijging hebben nageleefd. Het is de vraag of de huidige opzet van de toets niet kan worden vereenvoudigd door de koppeling met lokale prestatieafspraken in de regelgeving los te laten. De herijkte NPA en het DPM maken dat corporaties de gerealiseerde huurstijging in beginsel volledig benutten voor de opgave. Lokale prestatieafspraken hebben hierdoor alleen nog gevolgen voor de huursom als corporaties de inkomensafhankelijke huurstijging gebruiken en zij, zonder prestatieafspraken hierover, de meerdere inkomsten moeten compenseren met een lagere huurstijging voor de andere woningen om op de norm uit te komen. In het licht van de herijkte NPA en het DPM is het niet logisch dat hiervoor nog lokaal prestatieafspraken moeten worden gemaakt. Het buiten beschouwing laten van de betreffende woningen en het niet langer verlangen van lokale prestatieafspraken op dit onderdeel zou de verantwoording aanzienlijk vergemakkelijken, maar vraagt wel aanpassing van de regelgeving. De verantwoording van de huursom levert nu onnodige administratieve lasten op. De aangeleverde verantwoording door corporaties is, mede door de complexiteit van de regelgeving, nu matig van kwaliteit.

4.1.4 Huurverlaging en bevriezing

Tussen 2015 en 2018 is de liberalisatiegrens bevroren. In 2021 en 2023 zijn de huren verlaagd en in 2021 ook bevroren. Los van het directe effect van de huurverlaging en bevriezing heeft dit effect op de hoogte van aftoppingsgrenzen in het daaropvolgende jaar. Deze worden namelijk geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging (exclusief huurharmonisatie) van sociale huurwoningen in het voorgaande jaar. De aftoppingsgrenzen zijn hierdoor in 2022 en 2024 nauwelijks gestegen, zoals is te zien in onderstaande figuur.[4] Omdat de meeste sociale huurwoningen passend worden toegewezen heeft dit dus nog eens een extra matigend effect op de huurprijsontwikkeling van de woningen tot de aftoppingsgrenzen en wordt het prijsverschil met het segment erboven alleen maar groter.

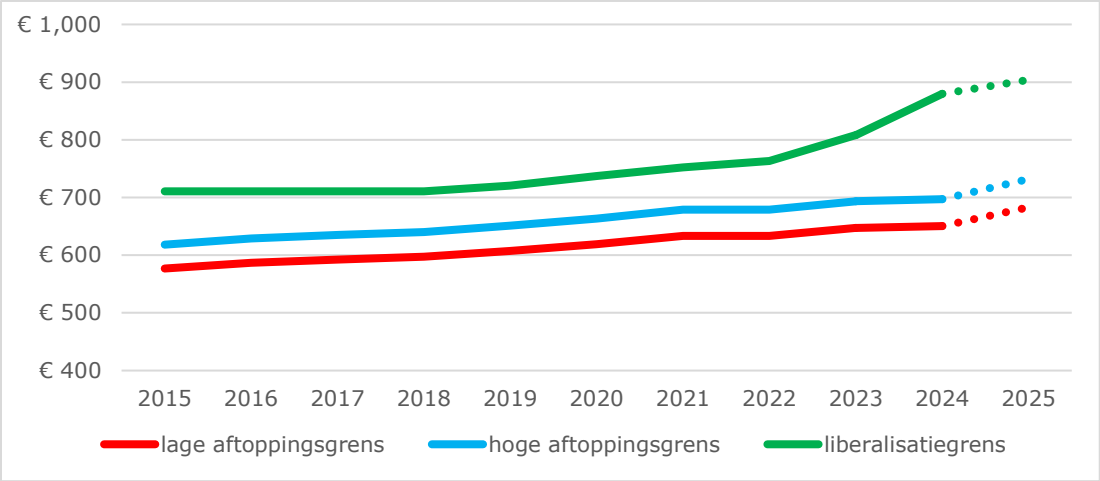
inkomens, meer overeenstemming tussen huurprijs en kwaliteit voor midden- en hoge inkomens, investeringsruimte corporaties verhogen en de huurstijging voor lage inkomens matigen via de opbrengsten.

[2] Aedes houdt jaarlijks een enquête onder haar leden over huurbeleid (Aedes, 2024). In 2024 deden er 161 leden mee: de helft van hen paste een inkomensafhankelijke huurverhoging toe.

[3] Zie MG-circulaire 1 januari 2024 - 30 juni 2025 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland blz. 5

[4] Dit omdat deze geïndexeerd wordt met de gerealiseerde huurstijging in het voorgaande jaar, die door de huurverlagingen en bevriezing in 2021 en de huurverlaging in 2023, in 2022 0% was en in 2024 bijna 0.

Figuur 7: Aftoppingsgrenzen huurtoeslag en liberalisatiegrens 2020-2025



4.1.5 Woningwaarderingsstelsel

Vanaf 2011 hebben er 3 grote wijzigingen in het woningwaarderingsstelsel (WWS) plaatsgevonden. In 2011 is het energieprestatielabel van een woning onderdeel uit gaan maken van het WWS. In 2015 is hier de WOZ-waarde bijgekomen, maar later is de weging hiervan in het WWS bijgesteld omdat het effect groter was dan beoogd door de sterke stijging van de huizenprijzen die na die tijd heeft plaatsgevonden. De laatste wijziging van het WWS is van 1 juli 2024 en hangt samen met de invoering van de Wet betaalbare huur. Voor woningcorporaties hebben de wijzigingen in het WWS vooral gunstige effecten gehad. De maximaal redelijke huur is voor het merendeel van hun woningen hoger geworden bij iedere aanpassing. Omdat driekwart van de verhuringen van corporaties aan de doelgroep passend toewijzen is heeft de hogere maximaal redelijke huur maar zeer beperkt effect op de hoogte van de huurprijs die wordt afgetopt op de aftoppingsgrens. Alleen voor woningen met een laag puntenaantal kan het effect hebben. Voor de overige sociale huurwoningen die worden verhuurd zal de maximaal redelijke huur veelal boven de liberaliseringsgrens uitkomen. Dus ook dan levert het weinig extra huurruimte op.

4.1.6 Toewijzingen aan de corporatiedoelgroepen

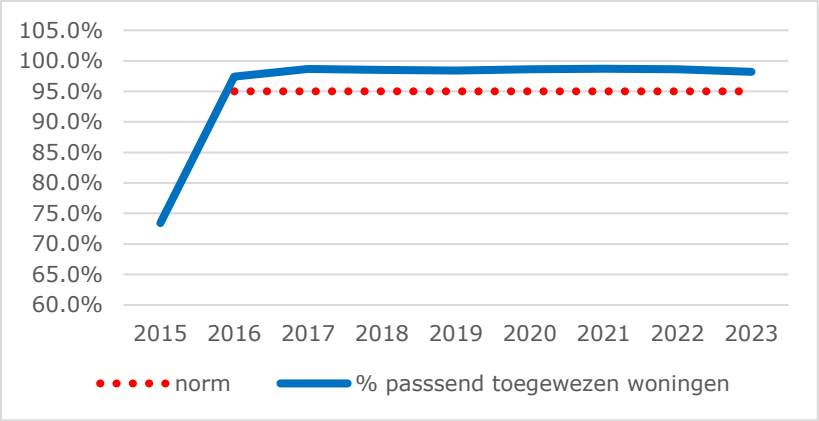
Vanaf 2015 geldt dat corporaties 80% van de sociale huurwoningen die vrijkomen voor nieuwe verhuur moeten toewijzen aan de corporatiedoelgroep. Dit is vanaf 2022 92,5% geworden. Sindsdien mogen corporaties 7,5% vrij toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de grens voor sociale huur. Hierbij bestaat de mogelijkheid deze vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verhogen naar in totaal 15% in prestatieafspraken met gemeente.

4.1.7 Passend toewijzen

Passend toewijzen geldt sinds 2016. Het verplicht corporaties om 95% van de woningen die zij toewijzen aan de doelgroep voor passend toewijzen te verhuren, voor maximaal de aftoppingsgrens die past bij hun huishouden. Ruim driekwart van de verhuringen van sociale huurwoningen in de periode 2015 tot 2023 is aan de doelgroep passend toewijzen. Onderstaande figuur laat het grote effect zien dat de invoering van passend toewijzen heeft gehad. In 2015 werd 73% passend toegewezen. Na de invoering van 95%-norm in 2016 is het percentage passend toegewezen woningen altijd ruim boven de norm gebleven. Hiermee laten corporaties in theorie een stuk inkomsten liggen. Maar hoe corporaties omgaan met de ruimte voor toewijzen aan de corporatiedoelgroep en passend toewijzen raakt de bredere discussie over beschikbaarheid en betaalbaarheid. Bijvoorbeeld de vraag of voor woningen met goede energetische prestaties (A+) een hogere aftoppingsgrens zou kunnen gelden, de grens voor deze woningen wordt in 2025 eenmalig verhoogd met € 25 (prijspeil 2024). In potentie is er ook de mogelijkheid om meer toe te wijzen aan de overige doelgroep. Dit raakt aan een afweging hoe woningzoekenden worden

bediend, rekening houdend met de omvang van de doelgroep passend toewijzen en de overige doelgroep.

Figuur 8: Percentage passend toegewezen sociale huurwoningen 2015-2023



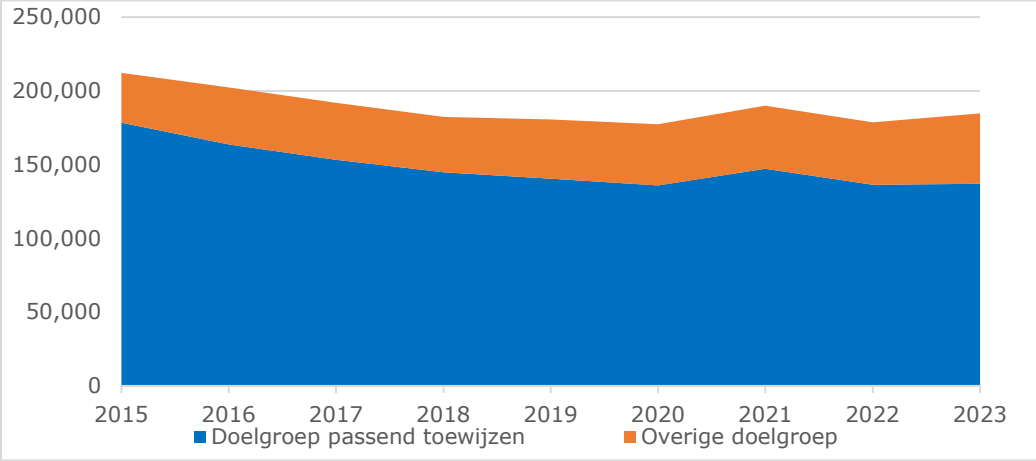
4.1.8 Vrije toewijzingsruimte

Vanaf 2022 hebben corporaties de mogelijkheid om de 7,5% vrije toewijzingsruimte met 7,5% te verhogen naar in totaal 15% in prestatieafspraken met gemeente. In de praktijk wordt nu 2,9 % van de woningen toegewezen aan deze groep.

4.2 Toewijzingen corporaties

Het aantal toewijzingen aan de corporatiedoelgroep ligt vanaf 2018 op zelfde niveau van rond de 180.000. De vraag is of de huurverlaging van 2023 en de beperkte mogelijkheden voor huurprijsdifferentiatie in jaarlijkse huurverhoging en bij nieuwe verhuringen effect gaat hebben in de doorstroom. Ongeveer driekwart van de toewijzingen is aan de doelgroep passend toewijzen en een kwart aan de overige doelgroep. Corporaties zijn na de invoering van passend toewijzen wel meer gaan toewijzen aan de overige doelgroep. In 2015 ging 16% naar deze doelgroep en in 2023 is dit toegenomen naar 25,6%.

Figuur 9: Aantal toegewezen sociale huurwoningen door corporaties tussen 2015 en 2023 verdeeld naar doelgroep huurtoeslag en overige doelgroep



4.2.1 Doelgroep passend toewijzen

Het effect van passend toewijzen bij de doelgroep passend toewijzen is nog eens duidelijk te zien in onderstaande tabel. In 2023 zijn er 2.445 woningen van de in totaal 136.906 toegewezen boven de voor het huishouden geldende aftoppingsgrens. In 2023 is driekwart van de toewijzing eenpersoonshuishoudens, dit geldt ook voor voorgaande jaren. Het grootste deel van doelgroep passend toewijzen bestaat dan ook uit eenpersoonshuishoudens.

Tabel 12: Aantal toegewezen sociale huurwoningen aan doelgroep voor huurtoeslag, naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse 2023

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	49.882	196	1.165	51.243
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	52.630	15.533	15.055	83.218
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1.413	438	594	2.445
Totaal	**103.925**	**16.167**	**16.814**	**136.906**

4.2.2 Overige doelgroep

Bij de overige doelgroep valt op dat er nog relatief veel toewijzingen zijn tot de aftoppingsgrens, nog zo'n 41%. Hier laat een deel van de corporaties dus nog wel kansen voor huuroptimalisatie liggen. Door middel van een 2-hurenbeleid[5] is het mogelijk om, als de woning verhuurd wordt aan een huishouden met een inkomen dat niet in aanmerking komt voor huurtoeslag, een huurprijs boven de aftoppingsgrens te vragen.

Tabel 13: Aantal toegewezen sociale huurwoongelegenheden aan huishoudens met inkomen boven de huurtoeslaggrens, 2023

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	2.982	35	254	3.271
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	11.486	1.680	3.279	16.445
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	14.169	5.943	8.022	28.134
Totaal	**28.637**	**7.658**	**11.555**	**47.850**

4.2.3 Toewijzingen nieuwbouw

1 op de 12 toegewezen sociale huurwoningen in 2023 was een nieuwbouwwoning.[6] Wat opvalt is dat corporaties in 2023 de nieuwbouw minder passend zijn gaan toewijzen en of meer aan de overige doelgroep. Tabel 14 geeft aan dat iets minder van een derde van de nieuwbouw in 2023 een huurprijs boven de aftoppingsgrens had. Wat hier meespeelt is dat 2022 het laatste jaar was dat een korting op de verhuurderheffing mogelijk was voor nieuwbouw tot de aftoppingsgrens.

Tabel 14: Nieuwbouw sociale huurwoningen in 2021, 2022 en 2023 naar prijsklasse

	2021	2022	2023
Kwaliteitsgrens	12%	9%	7%
Aftoppingsgrens laag	67%	62%	51%
Aftoppingsgrens hoog	5%	12%	13%
Duur tot huurtoeslag	16%	15%	28%
Duur boven huurtoeslag	0%	2%	1%
Huur ontbreekt	0%	1%	0%
Eindtotaal	100%	100%	100%

[5] Corporaties adverteren in dit geval de woningen letterlijk met 2 huren, een huurprijs die geldt als de kandidaat die woning krijgt toegewezen in aanmerking komt voor huurtoeslag en de woning passend wordt toegewezen en een huurprijs die geldt als dit niet het geval is.
[6] Ervan uit gaande dat alle nieuwbouw sociale huurwoningen in de dVi 2023 zijn toegewezen aan de corporatiedoelgroep.

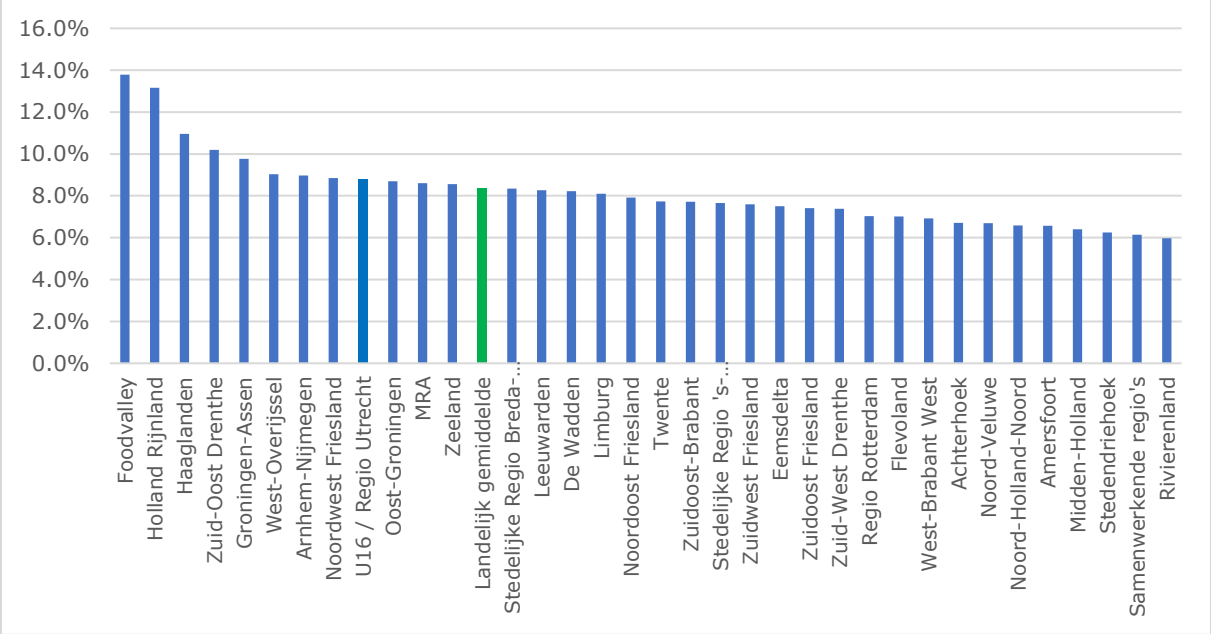
4.2.4 Verschillen tussen regio's in toewijzingen

Er zijn duidelijke verschillen tussen woondealregio's in het aantal en de verhouding tussen de doelgroep passend toewijzen en de overige doelgroep. Zoals eerder vermeld wijzen corporaties jaarlijks rond de 180.000 sociale huurwoningen toe op een totale voorraad 2,1 miljoen. Met andere woorden: ruim 8% van de sociale huurwoningen komt jaarlijks vrij voor toewijzing en nieuwe verhuur. Tussen de woondealregio's zie je duidelijke verschillen in dit percentage, zoals te zien is in figuur 10. In Foodvalley komt bijvoorbeeld jaarlijks 13,9% van de voorraad vrij voor nieuwe verhuur of toewijzing en in Rivierenland 6%. Dat er verschillen zijn tussen regio's hangt samen met de samenstelling van de voorraad en de corporatiedoelgroep. Zo telt Foodvalley bijvoorbeeld relatief veel studenten en studentenwoningen, wat het hogere percentage verklaart omdat studenten eerder (moeten) doorverhuizen (in verband met campuscontracten).

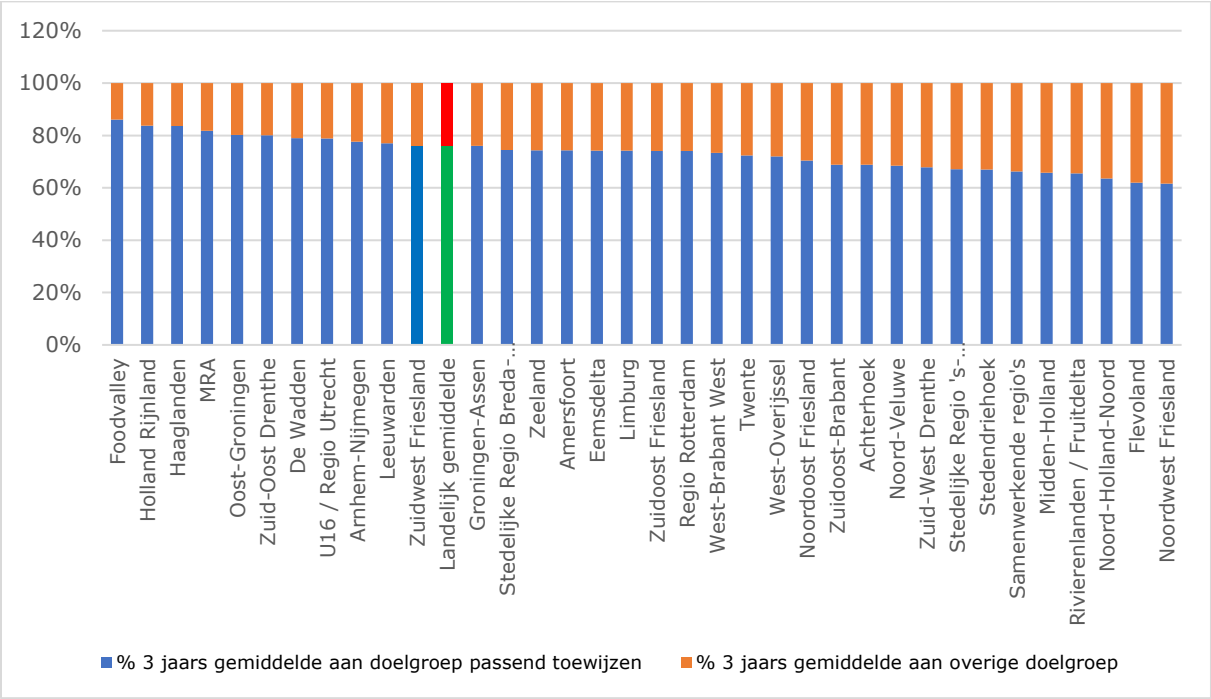
De verschillen in toewijzing tussen regio's zijn ook duidelijk terug te zien in het percentage dat wordt toegewezen aan de doelgroep voor passend toewijzen en aan de overige doelgroep, zoals is te zien in figuur 11. Ook hier zie je dat de toewijzingen een afspiegeling zijn van de corporatiedoelgroep. In de meer landelijke regio's, zoals Noord-Holland Noord en West-Friesland wordt bijvoorbeeld relatief meer toegewezen aan de overige doelgroep die hier verhoudingsgewijs vaak groter is dan in de meer stedelijke regio's. Maar ook hier zie je beleid terug van corporaties. Zo is de doelgroep voor passend toewijzen erg groot in de regio Rotterdam, maar dit zie je niet direct terug in de cijfers in figuur 11. Dit zal er mee te maken dat er waarschijnlijk bewust iets meer aan de overige doelgroep wordt toegewezen in de regio Rotterdam. Wat niet wegneemt dat hier nog steeds 74% wordt toegewezen aan de doelgroep voor passend toewijzen in de regio Rotterdam.

Merk op dat in zowel figuur 10 en 11 het 3-jaarsgemiddelde van de toewijzingen in de periode 2021 tot en met 2023 is gebruikt. Dit om te voorkomen dat uitschieters in bepaalde jaren het beeld teveel bepalen.

Figuur 10: 3-jaars gemiddelde (2023-2021) toewijzingen als percentage van de voorraad sociale huurwoningen per woondealregio in 2023



Figuur 11: Verhouding tussen toewijzingen aan doelgroep passend toewijzen en overige doelgroep op basis van 3-jaarsgemiddelde (2021 tot en met 2023)



5. Ontwikkelingen aardgasvrij

5.1 Aardgasvrije alternatieven

De aardgasvrije warmtebronnen die nu voorhanden zijn, zijn een elektrische warmtepomp, een warmtekoude opslag (WKO), of warmtenet. Corporaties passen deze allemaal toe. Hieronder is op hoofdlijnen beschreven wat de mogelijkheden en ontwikkelingen zijn van de 3 alternatieven.

5.1.1 Warmtenetten

Plannen van corporaties om woningen op warmtenetten aan te sluiten lopen vertraging op omdat het lastig is om huurders over te halen om over te stappen. De afname van warmte via een warmtenet kost op dit moment meer dan verwarmen met gas. Of zo wordt het in ieder geval ervaren, omdat de verhouding tussen het vaste en variabele tarief anders is dan bij elektriciteit en gas (zie onder andere Energeia 2024). De wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) moet hier verandering in brengen, maar het kost tijd voordat de tarieven voor warmte losgekoppeld kunnen worden van gas. De onzekerheid over de uiteindelijke tariefstelling maakt dat veel ontwikkelingen rond warmtenetten in een impasse zitten. Voor bestaande woningen is verwarmen met gas daardoor nu veelal goedkoper dan een aardgasvrije oplossing (zie onder andere PBL, 2024a, pagina 5). Dat het zo lang duurt om voor de tariefstelling van warmtenetten te komen tot kaders op basis van de kostprijs, helpt het vertrouwen richting de toekomst niet. Het startmotorkader dat corporaties samen met warmtebedrijven opstelden over de benodigde schaalsprong en kosten voor warmtenetten dateert al uit 2020 (Aedes, 2020).

Het kabinet is van plan werk te maken van de randvoorwaarden voor de verdere uitrol van warmtenetten. Dit gebeurt onder andere door: de betaalbaarheid voor de eindgebruiker beter te borgen, investeerders in warmtenetten meer zekerheid te bieden en de keuze voor warmtebedrijven met een publiek meerderheidsbelang verder uit te werken .[7] Dit wacht nog op besluitvorming en er moet nog dekking voor maatregelen worden gevonden. De Subsidieregeling aardgasvrije woningen is gewijzigd en verlengd. Dit geeft corporaties de mogelijkheid om tot 1 januari 2026, door middel van een subsidie van € 2.000 per aangesloten woning, voor 10 jaar het vastrecht te verlagen met € 200 per jaar.[8]

5.1.2 Warmtepomp en WKO

Met een elektrische warmtepomp kan een individuele woning aardgasvrij worden verwarmd. In combinatie met zonnepanelen en een hoge isolatiestandaard kan hiervoor een Energieprestatievergoeding (EPV) aan huurders worden doorberekend. De vergoeding die hiervoor mag worden gevraagd is € 0,93 tot € 1,71 per vierkante meter per maand, onder meer afhankelijk van het isolatieniveau. Voor een corporatiewoning van bijvoorbeeld 70 vierkante meter komt dat op € 65 tot maximaal € 120 per maand. Er wordt bij 10.000 corporatiewoningen gebruik gemaakt van de EPV.[9] De eigenaar die EPV doorberekent aan huurders moet jaarlijks op basis van gemeten data bewijzen dat de energieprestaties zijn behaald. Is dit niet het geval dan moet de huurder hiervoor worden gecompenseerd.

Er zijn diverse vragen rond zonnepanelen en warmtepompen. Het is nog niet duidelijk hoe omgegaan wordt met de EPV en de vergoeding die verhuurders voor zonnepanelen vragen aan huurders, als het gaat om de terugleververgoeding die energieleveranciers vanaf 2024 zijn gaan rekenen en de EPV als in 2027 de salderingsregeling stopt. Voor elektrische warmtepompen in combinatie met zonnepanelen is er daarnaast voldoende capaciteit nodig op het elektriciteitsnet, zeker als dit bij een groot aantal adressen wordt toegepast. Het is zeker niet overal mogelijk om hier op over te stappen zonder verzwaring van de capaciteit op het net.

[7] Kamerbrief randvoorwaarden voor de verdere uitrol van warmtenetten Kamerbrief over randvoorwaarden voor de verdere uitrol van warmtenetten | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl
[8] Integrale visie op de woningmarkt | Tweede Kamer der Staten-Generaal
[9] Zie: Energieprestatievergoeding (EPV) (rvo.nl)

Bij warmtekoude opslag worden door middel van een warmtewisselaar warmte en koude in de bodem opgeslagen om later te gebruiken. Meestal wordt hiervoor gebruik gemaakt van een grotere installatie waarmee meerdere woningen en gebouwen worden verwarmd. Corporaties kunnen investeren in een dergelijke installatie voor hun eigen bouwblok of naar rato van het bezit dat hierop wordt aangesloten deelnemen in een energiecoöperatie die dit doet. Deze deelname wordt vooraf getoetst door de Aw. Daarnaast is het per 1 januari 2025 mogelijk voor corporaties om na oprichting van een energiecoöperatie nog een kapitaalstorting te doen in de deelname.[10] Een belangrijke onzekerheid bij de exploitatie van WKO's is het tarief voor warmte waar gedurende de exploitatieperiode (30 jaar) mee gerekend kan worden. Daardoor kan er vooraf niet met 100% zekerheid worden vastgesteld of het ingebrachte kapitaal voldoende is voor de exploitatieperiode (inclusief tussentijds onderhoud) of niet. Voor de tarieven voor warmte en koude van WKO's geldt namelijk, net als voor warmtenetten, dat de tarieven nu zijn gebaseerd op de gasprijs. Met de Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) worden de tarieven in de toekomst op de kostprijs gebaseerd en komt er een tarieflimiet die consumenten beschermt tegen excessieve tarieven. De Wcw ligt op het moment van schrijven bij de Tweede Kamer met een nota van wijziging. Verder speelt voor WKO's ook mee dat er onduidelijkheid is over interpretatie van bestaande regelgeving. De Hoge Raad heeft in het Acantus-arrest gezegd dat WKO's onlosmakelijk met de woning verbonden zijn, en in vestering en onderhoud daarom in de huurprijs hoort: verschillende rechters komen tot verschillend oordeel in WKO-zaken.[11] Het ministerie voor VRO onderzoekt hoe dit probleem kan worden opgelost.

5.2 Klimaatdoelen gebouwde omgeving nog niet in zicht, aardgasvrij gaat langer duren

Niet alleen voor de corporatievoorraad maar voor de gehele gebouwde omgeving zijn de klimaatdoelen nog niet in zicht. De overstap naar aardgasvrije warmtebronnen gaat langer duren dan aanvankelijk gedacht. Er lijkt, afgaande op verschillende studies die hieronder worden aangehaald, een brede herijking nodig van wat hierin een realistisch tijdspad is. Voor corporatiewoningen is in de Nationale prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 afgesproken de doelstelling 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij op te schuiven in de tijd naar 2034.

De verwachte CO2-reductie komt in de KEV vooral door toename van het aantal warmtepompen en door na-isolatie (PBL, 2024b). De voorgenomen wijziging van de subsidie voor warmtepompen per 1 januari 2025 is hier nog niet in meegenomen. Voor het corporatiebezit gaat de KEV ervan uit dat de oude NPA niet volledig gerealiseerd worden, onder andere door vertraging in de aansluiting op warmtenetten. Het aantal woningen met een aardgasvrije aansluiting neemt in de raming in de KEV 2024 toe naar 1,8 miljoen in 2030, vooral door nieuwbouw die vanaf 2021 verplicht aardgasvrij is. In de KEV 2024 is geraamd dat tussen 2024 en 2030 70.000 bestaande woningen op warmtenetten worden aangesloten (PBL, 2024b). Naast de toename van het aantal aardgasvrije aansluitingen en na-isolatie spelen hogere temperaturen door klimaatverandering een rol in de verwachte CO2-reductie in de KEV. Het PBL verwacht dat de warmtevraag hierdoor in 2030 ongeveer 3 procent lager is dan in 2020. Volgens de KEV daalt de uitstoot van de gebouwde omgeving van 17,3 megaton CO2-equivalenten in 2023 naar 15,6 in 2030.

Het PBL concludeert dat er ander beleid nodig is om het doel 0-emissie vanuit de gebouwde omgeving in 2050 te halen (PBL 2024a, pagina 6). De plannen die voortvloeien uit de Transitievisies Warmte van gemeenten zijn nog weinig concreet. Dit stelt Natuur & Milieu (2024) die hier onderzoek naar deed door een steekproef bij 40 gemeenten. Hierbij is het gebrek aan deskundigen bij gemeenten op het terrein van de energietransitie een belangrijke factor. Het gebied ruimtelijke ordening en milieu is naar verwachting het gebied waar de meeste groei in aantal banen wordt verwacht, terwijl de vacatures hier nu al moeilijk zijn in te vullen (WRR, 2024, pagina 25).

[10] Per 1 januari 2025 wordt de mogelijkheid voor tussentijdse kapitaalstorting in verbindingen voor corporaties verruimd (artikel 12 Btiv), hierbij vindt toetsing vooraf plaats door de Aw, de beleidsregel Aw is hier op aangepast.
[11] Verschillende rechters komen tot verschillend oordeel in WKO-zaken, onzekerheid troef | Energeia

Het EIB plaatst tot slot kritische kanttekeningen bij de uitvoerbaarheid van de energietransitie van de gebouwde omgeving. Het EIB (2024) verwacht dat los van de grote (onrendabele) investeringen de beschikbare capaciteit vooral het knelpunt is. Het EIB becijferde dat het aantal voltijdbanen van 60.000 in 2024 naar 150.000 in 2050 moet zijn doorgegroeid om de volledige gebouwde omgeving van het gas af te hebben. Een dergelijke groei is volgens het EIB niet haalbaar (EIB, 2024).

6. Financieel presteren van de sector

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk presenteert informatie over de kasstromen (paragraaf 6.2), winst- en verliesrekening (paragraaf 6.3) en balans (paragraaf 6.5) op sectorniveau in 2023, en voor de kasstromen ook in de prognoseperiode 2024-2028. De cijfers over 2021 en 2022 staan er veelal bij en opvallende ontwikkelingen worden toegelicht. In paragraaf 6.4 staat het verband centraal tussen onderhoud en beheer in de kasstromen, winst- en verliesrekening en de nieuwe beleidswaarde.

De informatie is steeds uitgesplitst voor de sociale tak en commerciële tak van de corporaties (de toegelaten instellingen) en de geconsolideerde verbindingen (van de corporaties). De sociale tak van de corporaties heeft verreweg het grootste aantal verhuureenheden en het hoogste balanstotaal. Verder is de commerciële tak bij de corporaties groter dan die bij de geconsolideerde verbindingen. Aanvullend worden voor de winst- en verliesrekening en de balans ook de enkelvoudige gegevens gepresenteerd voor de corporaties (sociale en commerciële tak samen). De informatie over de balans is gesplitst naar de balans op basis van waardering tegen marktwaarde en die op basis van de nieuwe beleidswaarde.

Veel van de financiële informatie in dit hoofdstuk is weergegeven als een gemiddeld bedrag per gewogen verhuureenheid. Tabel 15 laat het totaal aantal gewogen verhuureenheden zien dat is gebruikt voor de financiële informatie. De weging van verhuureenheden maakt de financiële informatie beter vergelijkbaar, maar voor de leesbaarheid wordt het woord ‘gewogen’ niet gebruikt.

De wegingsfactoren zijn: 1,0 voor woonruimten (zelfstandig en onzelfstandig), intramuraal zorgvastgoed en bedrijfsruimten, 2 voor maatschappelijk vastgoed, 0,2 voor parkeergelegenheid en overig bezit.

Tabel 15: Aantal gewogen verhuureenheden 2023 (x 1000)

	Aantal
Sociaal bij corporaties	2.295,0
Commercieel bij corporaties	171,7
Commercieel bij verbindingen	12,7
Totaal gewogen verhuureenheden	**2.479,4**

Sinds 2017 is het aantal corporaties sterk gedaald door fusies. Ook het aantal corporaties met verlicht regime en administratieve scheiding daalde sterk (tabel 16). De splitsing van Vestia en Marenland is in de verantwoording 2023 verwerkt.

De 80 corporaties met verlicht regime bezitten 2.656 commerciële eenheden. Hier vallen ook 2 corporaties onder die na sanering geen bezit meer hebben en waar het WSW als borger van de leningen zorgdraagt voor de betaling van rente en aflossing op de nog uitstaande schulden. Het aantal corporaties dat de dPi 2024 (begroting 2025-2029) heeft ingediend is gedaald naar 269 (effect doorgevoerde fusie in 2024). Feitelijk zijn er nu dus nog maar 267 ‘echte’ corporaties.

Tabel 16: Aantal corporaties naar scheidingsregime 2017 en 2023

	2017	2023
Verlicht regime	116	80
Administratieve scheiding	206	185
Hybride scheiding	9	8
Juridische scheiding	3	3
Totaal	**334**	**276**

6.2 Kasstromen

6.2.1 Verantwoording

De cijfers voor het jaar 2023 zijn ontleend aan de dVi 2023. De cijfers voor 2022 en 2021 zijn ontleend aan de dVi van 2022 respectievelijk 2021, tenzij anders aangegeven. Hierdoor blijft er aansluiting met de vorig jaar gepresenteerde kascijfers.

In de cijfers over de kasstromen voor het sociale bezit (DAEB) zijn ook de commerciële kasstromen (niet-DAEB) van de verlicht regime-corporaties meegeteld. De belangrijkste redenen voor deze keuze zijn de aansluiting met de balansverantwoording en het (vrijwel) ontbreken van financiering met vreemd vermogen voor commercieel vastgoed bij de verlicht regime-corporaties.

De cijfers zijn gebaseerd op de gerealiseerde kasstromen plus de toelichting op de toerekening van kasstroomposten naar onderhoud, leefbaarheid en projecten. Door de toerekening van kosten naar projecten is de gepresenteerde operationele kasstroom wat hoger dan de opgave exclusief toerekeningen.

6.2.2 Sociale kasstromen en verdiencapaciteit corporaties

De vastgoedexploitatie kasstroom per sociale verhuureenheid is in 2023 met 3,0% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het wegvallen van de verhuurderheffing draagt hier aan bij, maar het effect van de vrijval verdwijnt grotendeels doordat de netto-bedrijfslasten (7,7%) en onderhoud (15,6%) zeer sterk stijgen. De beperkte huurstijging is het gevolg van de doorwerking van de huurverhoging per 1 juli 2022 in de eerste 6 maanden van 2023, de huursomruimte van 2,6% op 1 juli 2023, de huurstijging als gevolg van nieuwe verhuringen en de huurverlaging naar € 575,03 voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimum inkomen. Met name de verlaging werkt sterk door. Gecorrigeerd voor inflatie (3,8% in 2023) is er sprake van een daling van de vastgoedexploitatiekasstroom. De sector houdt dus minder over van de exploitatie van het sociale bezit.

De operationele kasstroom stijgt in 2023 percentueel fors. De groei van de vastgoedexploitatie-kasstroom en de daling van de rente-uitgaven dragen hier het meest aan bij (tabel 17).

Tabel 17: Vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom per sociale verhuureenheid 2021-2023

	2021	2022	2023	2021/2022	2022/2023
Huur	**6.557**	**6.651**	**6.740**	**1,4%**	**1,3%**
Nettobedrijfslasten	-1.132	-1.189	-1.281	5,1%	7,7%
Onderhoud	-2.095	-2.282	-2.638	8,9%	15,6%
Erfpacht	-4	-3	-4	-19,8%	6,8%
Verhuurderheffing	-771	-447	2	-42,1%	-100,3%
Overheidsbijdragen	9	11	3	15,1%	-71,6%
Vastgoedexploitatiekasstroom	**2.564**	**2.741**	**2.822**	**6,9%**	**3,0%**
Renteuitgaven	-1.139	-1.087	-1.036	-4,5%	-4,8%
Renteinkomsten	120	106	110	-11,4%	3,7%
Sectorspecifieke heffing	-25	-23	-56	-8,5%	141,9%
Leefbaarheid	-99	-109	-128	9,9%	17,0%
VPB	-303	-285	-278	-5,7%	-2,4%
Operationele kasstroom*	**1.118**	**1.342**	**1.435**	**20,1%**	**6,9%**
Inflatie consumentenprijsindex	2,7%	10,0%	3,8%		

* Operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten

De ontvangsten uit de verkoop van huurwoningen tonen een grillig patroon. De dalende trend van verkopen aan natuurlijke personen en organisaties niet zijnde corporaties en het effect van onderlinge transacties tussen corporaties (van vastgoed en leningen) werkt hierin door. In de aankoop komen deze transacties terug naast aankopen van buiten de sector. De kasstroom nieuwbouw huur laat in 2023 duidelijk een trendbreuk zien. De stijgende realisatie van sociale huurwoningen in 2023 en naar verwachting in 2024 weerspiegelt zich hierin. Naast de sterke

kostenstijging die is opgetreden. Ook de kasstroom woningverbetering laat een stevige groei zien: bijna 20% in het laatste jaar. Het betreft verduurzaming, overige woningverbetering en onderhoud dat bij een ingrijpende verbouwing in de investeringskasstroom mag worden verantwoord. De bouwkosten zijn in 2022 en 2023 sterk gestegen. Dus de groei van de reële uitgaven is in 2023 zo'n 14% in vergelijking tot het niveau in 2021. De groei van de onderhoudsuitgaven laten een vergelijkbaar beeld zien. Tezamen bedragen deze uitgaven bijna 60% van de huurkasstroom in 2023.

De kasopbrengsten en uitgaven Financieel vaste activa vertonen een duidelijke neerwaartse trend. De belangrijkste reden is de dalende omvang van de aflossingen op interne leningen (FVA-opbrengsten overig). Dit komt doordat er de afgelopen jaren al veel is afgelost en corporaties ondertussen terughoudender worden met aflossen omdat ze voor niet DAEB nu ook meer plannen hebben. De netto-groei van de geborgde leningen is € 1,5 miljard groter dan in 2022. De liquide middelen zijn duidelijk in volume teruggelopen. Gecombineerd laat dit zien dat de corporaties duidelijk meer zijn gaan investeren.

Tabel 18: Totale sociale kasstroom, x € 1 miljoen en sociale kasstroom per vhe x € 1 (2023-2021)

	2023		2022		2021	
	totaal	per vhe	totaal	per vhe	totaal	per vhe
Operationele kasstroom*	3.127	1.363	2.915	1.275	2.412	1.057
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	1.646	717	2.320	1.015	1.879	823
Verkoopontvangsten overig	175	76	190	83	214	94
Investeringsuitgaven nieuwbouw huur	4.242	1.848	3.170	1.386	3.189	1.398
Investeringsuitgaven woningverbetering	3.718	1.620	3.111	1.361	2.904	1.273
Investeringsuitgaven aankoop huur	1.010	440	1.464	640	489	214
Investeringsuitgaven overig	387	169	575	252	346	152
Saldo kasstromen 'verbindingen'	580	253	1.020	446	1.175	515
Aantrekken nieuwe leningen	7.924	3.453	6.996	3.060	6.728	2.949
Aflossen leningen	4.492	1.957	5.128	2.243	5.203	2.281
Toename geldmiddelen	3.127	-173	-7	-3	277	121
Wijzing kortgeld	1.646	-4	-69	-30	-21	-9
Einstand liquide middelen	984	429	1.362	596	1.444	633

6.2.3 Kasstromen in de prognoseperiode

De onrealistische programmering maakt het minder zinvol om veel aandacht te besteden aan de dPi 2023.

De kasraming voor nieuwbouwhuur, woningverbetering en aankoop tezamen laat een zeer forse stijging zien. De zeer forse programmering van nieuwbouwhuur werkt hier het sterkste in door. De realisatiegraad voor de jaren 2024-2026 van deze prognose zal naar verwachting tenderen naar ongeveer 50%. De forecastraming voor deze 3 onderdelen samen (onderdeel van dezelfde dPi) is in kastermen 6% hoger geweest dan de realisatie 2023. De raming voor 2024 ligt bijna 70% hoger dan de realisatie 2023. De forecast ontleend aan de dPi 2024 voor hetzelfde jaar komt 27 % hoger uit dan het niveau van 2023.

Het verloop van het bedrag aan investeringsuitgaven voor alleen 2023 (begroting eerste jaar, forecast en realisatie) illustreert de kloof tussen begroten en uitvoeren, terwijl het verloop in de tijd slechts 16 maanden is (1 september 2022 tot en met 31 december 2023). Van de geraamde € 14 miljard wordt slechts € 9 miljard gerealiseerd. Dat is een realisatiepercentage van 65%.

6.2.4 Commerciële kasstroom bij corporaties

De huurstijging is duidelijk hoger dan bij sociaal. De impact van de huurverlaging bij commercieel is veel beperkter. De nettobedrijfslasten zijn gedaald maar nog steeds hoger dan bij sociaal. Het onderhoudsniveau laat evenals bij sociaal een sterke stijging zien. Het niveau van de vastgoedexploitatiekasstroom is aanzienlijk hoger (tabel 19). De huuropbrengsten zijn ruim € 2.500 per eenheid hoger (2023) dan bij sociaal, terwijl de lasten vergelijkbaar zijn.

De rente-uitgaven zijn weer genormaliseerd omdat er in 2023 geen activa-passiva transactie zijn geweest welke in de verantwoording ook rente-effecten oproepen. De rente-inkomsten zijn sterk toegenomen. Dit is met name veroorzaakt door incidentele gevallen bij individuele corporaties. De ontwikkelingen in de rente-kasstroom (uitgaven en inkomsten) veroorzaken de sterke stijging van de operationele kasstroom. De stijging van de VPB dempt de stijging nog wat. Per saldo is de operationele kasstroom € 2.000 per eenheid hoger dan bij sociaal.

Tabel 19**:** Commerciële vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom voor de gezamenlijke corporaties per verhuureenheid (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023	2021/2022	2022/2023
Huur	**8.803**	**9.049**	**9.241**	**2,8%**	**2,1%**
Nettobedrijfslasten	-1.282	-1.510	-1.402	17,8%	-7,1%
Onderhoud	-2.127	-2.174	-2.584	2,2%	18,8%
Erfpacht	-13	-15	-12	18,7%	-18,2%
Verhuurderheffing	-264	-204	-	-22,9%	-100,1%
Overheidsbijdragen	1	14	-	1450,8%	-99,5%
Vastgoedexploitatiekasstroom	**5.118**	**5.160**	**5.243**	**0,8%**	**1,6%**
Rente-uitgaven	-1.612	-1.893	-1.351	17,5%	-28,6%
Rente-inkomsten	76	53	107	-30,0%	100,0%
Sectorspecifieke heffing	-7	-7	-15	3,7%	106,1%
Leefbaarheid	-71	-85	-83	19,5%	-2,2%
VPB	-412	-346	-452	-16,0%	30,5%
Operationele kasstroom*	**3.092**	**2.882**	**3.449**	**-6,8%**	**19,7%**
Inflatie consumentenprijsindex	2,7%	10,0%	3,8%		

* Operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten

Voor het commerciële vastgoed blijven de netto bedrijfslasten in 2023 hoger dan voor sociaal. Het verschil is in 2023 duidelijk kleiner geworden. Wat betreft het onderhoud laten de cijfers zien dat het niveau tussen sociaal en commercieel niet wezenlijk verschilt. De aanmerkelijk kleinere omvang van het commerciële vastgoed maakt dat de cijfers gevoeliger zijn voor incidentele effecten. Een vergelijking op het niveau van de toegelaten instelling blijft van belang om inzichtelijk te krijgen of kostentoerekeningen tussen sociaal en commercieel plausibel zijn.

Tabel 20: Netto bedrijfslasten en onderhoud per verhuureenheid voor het sociale en commerciële vastgoed bij de gezamenlijke corporaties (bedragen x € 1)

	Sociaal			Commercieel		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Nettobedrijfslasten	1.132	1.189	1.281	1.282	1.510	1.402
Onderhoud	2.095	2.282	2.638	2.127	2.174	2.584

De totale kasstroom van de commerciële tak laat in de dPi 2023 een stevige groei zien. Het totaalbedrag aan uitgaven voor nieuwbouw huur, woningverbetering en aankoop stijgt in de begroting voor 2024 ten opzichte van de realisatie in 2023 met 40%. En het volgende jaar laat weer een stijging van 13% ten opzichte van 2024. De omvang van de investeringen is aanzienlijk kleiner dan bij sociaal maar in verhouding tot de omvang van de vastgoedportefeuille groter. Het trackrecord is voor de jaarcyclus 2023 (begroting, forecast en realisatie) beter dan bij sociaal. De groep corporaties die een serieuze bijdrage levert aan deze investeringen is aanzienlijk kleiner dan bij sociaal en het betreft veelal grotere corporaties met een redelijke omvang van de commerciële portefeuille. De gerealiseerde investeringsuitgaven in 2023 bedragen 76% van de begrote uitgaven. Totaal gaat het over € 0,9 miljard.

De investeringen in nieuwbouw verkoop zijn nog bescheiden. De realisatie bedroeg slechts € 15 miljoen (begroting € 50 miljoen). De dPi 2023 laat zien dat in 2024 de sector opnieuw zo'n 50 miljoen raamt aan investeringsuitgaven voor nieuwbouwkoop.

De Nationale prestatieafspraken (NPA) omvatten voor corporaties nadrukkelijk ook een opgave in het middensegment. De prognoses laten een groei in activiteiten zien. In de realisatie daalt vooralsnog de schuld. De verbindingen spelen overigens ook een rol in het realiseren van deze opgaven. Het financieringsvraagstuk zal, als het activiteitenpatroon structureel gaat toenemen, ook meer een beletsel gaan worden. De inzet van de minister om geborgde financiering met achtervang (= staatsteun) ook voor middenhuur mogelijk te maken is van grote invloed op het huidige speelveld voor corporaties op dit terrein.

6.2.5 Commerciële kasstroom bij verbindingen

Corporaties moeten zich in de dVi verantwoorden over verbindingen als zij in de jaarrekening een consolidatieplicht hebben. Hierdoor komt het overgrote deel van de verbindingen met een materiële betekenis in beeld. Er zijn dus ook verbindingen die buiten deze verantwoording blijven. Dit is een keuze die bij de uitvraag is gemaakt.

Het aantal corporaties dat zich jaarlijks moet verantwoorden over de verbindingen neemt af. Dit komt vooral door fusie tussen corporaties en het afbouwen van verbindingen. Deze ontwikkeling kan de vergelijking van de cijfers tussen jaren minder eenduidig maken.

Tabel 21**:** Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen (2021-2023)

	2021	2022	2023
Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen	46	41	37

De gemiddelde netto bedrijfslasten komen bij de verbindingen in 2023 weer op een normaler niveau, uitgaande van vastgoedexploitatie als kernactiviteit. Maar deze activiteit is niet bij elke verbinding de kernactiviteit. Dit maakt dat incidentele lasten of inkomsten die met andere activiteiten samenhangen de cijfers sterk kunnen beïnvloeden. Daarnaast is in voorgaande jaren de toerekening van personeelskosten en overige bedrijfskosten aan projectontwikkeling, leefbaarheid en onderhoud niet altijd consistent gebeurd. Het relatief hoge niveau van de overige (niet aan vastgoedexploitatie verbonden) inkomsten die betrokken worden bij de bepaling van de netto-bedrijfslasten kan ook voor verstoring van het beeld zorgen. Het minder dominant zijn van de vastgoedexploitatie wijkt af van de situatie bij de sociale en commerciële tak van de corporaties. Samen hebben deze verbindingen slechts 12.700 verhuureenheden.

Ook het niveau van onderhoud is door een consistentere toerekening een betere weerspiegeling van de inzet die in het vastgoed in exploitatie plaatsvindt.

De huur per verhuureenheid ligt in de verbindingen (tabel 22) fors hoger dan de commerciële huur van de corporaties. Dit komt mede doordat de verbindingen relatief veel bedrijfsonroerendgoed verhuren en relatief minder parkeerplaatsen dan in de niet Daeb-tak van de corporaties.

De VPB per eenheid blijft hoger blijft uitvallen dan bij de corporaties. Dit komt met name doordat de activiteiten in verbindingen meer projectontwikkeling omvatten en de bedragen hier worden uitgedrukt per eenheid in exploitatie. Daarnaast is er bij enkele verbindingen sprake van een incidenteel hoge post.

Door de verschillen tussen de activiteiten bij corporaties en verbindingen is de operationele kasstroom bij verbindingen minder goed te duiden. In combinatie met de (des)investeringskasstromen is de sterkte van de operationele kasstroom van afzonderlijke verbindingen veel beter te beoordelen. Naast de ICR is dus een bredere analyse nodig om zicht te krijgen op de financiële positie (op basis van kasstromen).

Tabel 22: Commerciële kasstroom per verhuureenheid voor geconsolideerde verbindingen* (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023	2021/2022	2022/2023
Huur	**9.995**	**10.373**	**10.631**	**3,8%**	**2,5%**
Nettobedrijfslasten	1.498	1.654	-1.285	**10,4%**	**-177,7%**
Onderhoud	-4.410	-4.353	-2.670	**-1,3%**	**-38,7%**
Erfpacht	-44	-204	-39	**363,6%**	**-81,0%**
Verhuurderheffing	-345	-54	-	**-84,3%**	**-100,0%**
Overheidsbijdragen	-	-	11		
Vastgoedexploitatiekasstroom	**6.694**	**7.416**	**6.647**	**10,8%**	**-10,4%**
Renteuitgaven	-1.982	-1.253	-1.340	**-36,8%**	**7,0%**
Renteinkomsten	20	45	342	**125,0%**	**660,6%**
Sectorspecifieke heffing	-	-	-1		
Leefbaarheid	-42	-24	-7	**-42,9%**	**-69,1%**
VPB	-556	-496	-2.014	**-10,8%**	**306,1%**
Operationele kasstroom*	**4.134**	**5.688**	**3.626**	**37,6%**	**-36,2%**
Inflatie consumentenprijsindex	2,7%	10,0%	3,8%		

* Operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten

De raming voor nieuwbouwkoop en nieuwbouw huur lijken net zoals in de vorige prognose niet in lijn te liggen met de verantwoording in de dVi. De verantwoording (realisatie) over 2023 laat nog steeds geen plausibele relatie zien tussen de investeringsuitgaven en de verkoopopbrengsten nieuwbouw verkoop. Enkele corporaties lijken uitgaven die zijn gelieerd aan de nieuwbouw verkoop in de verantwoording te hebben opgenomen als investeringsuitgaven in de huurvoorraad. Opvallend is dat de investeringen in nieuwbouw voor verkoop in de prognose aanzienlijk hoger zijn dan die in de huurportefeuille (inclusief nieuwbouw commerciële huur). De inzet op het middensegment huur is in deze cijfers nog niet goed te zien. In vergelijking tot de vorige prognose is er overigens voor de jaren 2023-2025 sprake van een daling van de geraamde investeringen bij zowel koop als huur (tezamen ongeveer -15%).

De eindstand van de geldmiddelen blijft in de prognose voor de jaren 2024-2028 vrij hoog in het licht van de omvang van de verbindingen. Het geeft aan dat de financiering vooralsnog geen begrenzing oproept aan de activiteiten. Vergeleken met de liquide middelen als percentage van balanstotaal op basis van beleidswaarde in de sociale en de commerciële tak van de corporaties ligt het respectievelijk een factor 25 en 3 hoger. Zonder de borgingsfaciliteit is een grotere liquide middelen positie dan bij sociaal logisch. Deze positie verdient bij enkele corporaties nadere duiding in relatie tot de strategie voor de verbindingen.

6.3 Winst- en verliesrekening

6.3.1 Verantwoording

De cijfers voor de sociale en commerciële winst- en verliesrekening van de corporaties zijn voor de jaren 2021, 2022 en 2023 gebaseerd op de respectievelijke dVi's. Net als bij de kasstromen worden ook hier de commerciële eenheden van verlicht regime-corporaties meegeteld bij sociaal. Dit laat onverlet dat de toets op overcompensatie en het voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de status verlicht regime, wel plaatsvinden op alleen de sociale verhuureenheden. De toelichting op de winst- en verliesrekeningen focust op de meest opvallende aspecten.

6.3.2 Sociale winst- en verliesrekening voor de corporaties

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is in 2023 opnieuw gestegen in vergelijking tot de 2 voorgaande jaren. De lage huurgroei en de sterke groei van de onderhoudslasten dempen het effect van de volledige vrijval van de verhuurderheffing sterk. De verschillen met de huren op basis van de kasstromen zijn bescheiden en in 2023 vergelijkbaar met 2022. Deze beperkte verschillen worden veroorzaakt door het verschil in begrippenkader (verplichting op basis van huur in contract versus feitelijke ontvangsten van huurpenningen).

Het direct rendement bedraagt in 2021, 2022 en 2023 respectievelijk: 1,7%, 1,7% en 1,9%. Het direct rendement is het nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed aan het einde van het verslagjaar. Het rendement is iets gestegen doordat de sterk stijgende onderhoudslasten de daling van de marktwaarde en het wegvallen van de verhuurderheffing niet helemaal teniet hebben gedaan.

Tabel 23: Sociale winst- en verliesrekening voor gezamenlijke corporaties per verhuureenheid - functionele model 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
Huuropbrengsten	6.538	6.645	6.735	1,6%	1,4%
Opbrengsten servicecontracten	325	341	400	5,0%	17,2%
Lasten servicecontracten	334	348	410	4,3%	17,7%
Overheidsbijdragen	0	8	1	4175,7%	-92,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	480	511	545	6,5%	6,6%
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.187	2.402	2.774	9,8%	15,5%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.185	934	455	-21,2%	-51,3%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**2.678**	**2.800**	**2.953**	**4,5%**	**5,5%**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	799	1.152	732	44,2%	-36,4%
Toegerekende organisatiekosten	18	17	18	-5,9%	6,3%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	581	1.055	597	81,7%	-43,5%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**200**	**79**	**118**	**-60,3%**	**48,4%**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.002	-1.434	-2.535	43,1%	76,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.854	-2.082	-8.691	-110,0%	317,5%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	97	22	28	-77,7%	30,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1	-3	0	-382,7%	-117,6%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**19.951**	**-3.497**	**-11.197**	**-117,5%**	**220,2%**
Opbrengsten overige activiteiten	100	86	87	-13,6%	1,0%
Kosten overige activiteiten	45	50	59	11,5%	18,9%
Netto resultaat overige activiteiten	**56**	**37**	**28**	**-33,8%**	**-23,3%**
Overige organisatiekosten	**637**	**216**	**270**	**-66,1%**	**24,9%**
Kosten omtrent leefbaarheid	**117**	**131**	**153**	**11,5%**	**17,1%**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	81	229	4	182,6%	-98,3%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	6	4	3	-38,4%	-28,1%
Rentebaten	603	143	133	-76,2%	-7,5%
Rentelasten	1.412	992	1.041	-29,8%	4,9%
Totaal van financiële baten en lasten	**-722**	**-615**	**-901**	**-14,8%**	**46,5%**
Totaal van resultaat voor belastingen	**21.407**	**-1.543**	**-9.424**	**-107,2%**	**510,6%**
Belastingen	**342**	**239**	**247**	**-30,0%**	**3,1%**
Resultaat uit 'deelnemingen'	**2.220**	**-636**	**-480**	**-128,6%**	**-24,6%**
Totaal van resultaat na belastingen	**23.286**	**-2.418**	**-10.150**	**-110,4%**	**319,7%**

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is weer terug naar het niveau van 2021. De omvang van activa- en passivatransacties is afgenomen naast dat de verkoop aan natuurlijke personen ook minder is geworden.

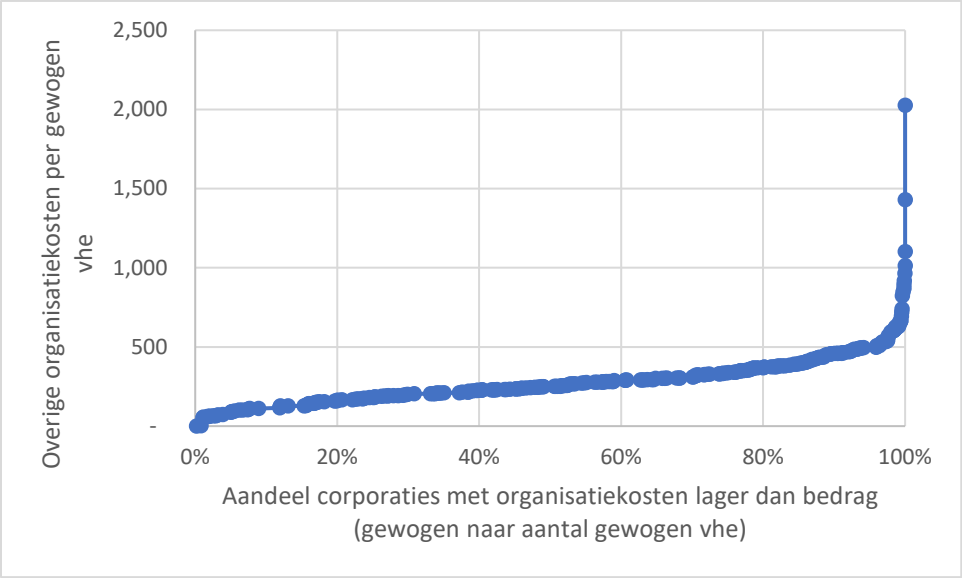
De omvang van de negatieve overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is veel hoger dan in de voorgaande jaren. Deze post indiceert het onrendabel (prijs- en volume-effect) op basis van marktwaarde bij de investeringen in nieuwbouw en verbetering. Het is een combinatie van een prijs- en een volume-effect. Hogere stichtingskosten en de daling van de marktwaarde veroorzaken het prijseffect. De toename van de nieuwbouwproductie veroorzaakt het volume-effect. Bij waardering tegen beleidswaarde is het onrendabel overigens substantieel hoger.

De post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille laat een duidelijke groei zien van de daling van de marktwaarde in verhuurde staat in vergelijking tot het voorgaande jaar. Het totaalresultaat na belastingen slaat met name hierdoor om naar een fors negatief resultaat. De betekenis hiervan behoeft een nuancering. De grondslag marktwaarde in verhuurde staat biedt weinig inzicht in de financiële positie van corporaties uitgaande van volkshuisvestelijke continuïteit. Deze continuïteit betekent zoals ook in het Duurzaam prestatiemodel (DPM) is vastgelegd dat de

huidige omvang van de sociale portefeuille minimaal gelijk moet blijven. Dus het realiseren van de marktwaarde is niet aan de orde in de zin dat elke verkoop de verplichting oproept compenserend een huurwoning toe te voegen aan de voorraad. De sector gaat vanaf jaarrekening 2026 over naar beleidswaarde als grondslag. De post niet gerealiseerde waardeveranderingen zal bij beleidswaarde een heel ander karakter krijgen. Het geeft dan een weerslag van de waarde-effecten van veranderingen in de raming van de exploitatiekasstromen en niet van inschattingen over de verkoop van de portefeuille.

De post Nettoresultaat overige activiteiten laat opnieuw een daling zien. De overige organisatiekosten zijn sterk toegenomen na de normalisatie in 2022 (na de incidentele piek in 2021 vanwege de verwerking van de leningenruil met Vestia in dat jaar). De spreiding van deze post behoeft meer aandacht. Dat deze post wat hoger is bij kleinere corporaties is niet onlogisch. De handleiding functionele indeling winst- en verliesrekening biedt houvast hoe op een systematische wijze kostentoedeling kan plaatsvinden. De spreiding ten opzichte van het sectorale gemiddelde van € 270 per gewogen verhuureenheid is nu wel erg groot. De toerekening heeft invloed op de beheerkosten in de vastgoedexploitatie en daarmede mogelijk ook op de beheerkosten in de beleidswaarde. Binnen de grootteklassen is de spreiding ook nog groot.

Figuur 12: Spreiding gemiddelde organisatiekosten per vhe (bedragen x € 1)



Tabel 24: Overige organisatiekosten per gewogen verhuureenheid naar grootteklasse corporatie

Grootteklasse	Overige organisatiekosten per gewogen vhe
XXS	490
XS	404
S	341
M	311
L	243
XL	229
Alle corporaties	**270**

De rentelasten laten een beperkte stijging zien. De groei van de leningportefeuille is hier debet aan. Het gemiddeld rentepercentage van de geborgde leningen is slechts licht gestegen naar 2,70% in 2023 (was 2,67%). En tenslotte is zichtbaar dat het resultaat uit deelnemingen (grotendeels betrekking hebbend op de commerciële tak van de TI) opnieuw een negatieve bijdrage levert aan het resultaat. Dit hangt met name samen met de waardedaling die zich ook in de portefeuille commercieel heeft voorgedaan. De VPB-last is gestabiliseerd dit jaar.

6.3.3 Commerciële winst- en verliesrekening voor de corporaties

De huurstijging in 2023 is opnieuw duidelijk beter dan voor het sociaal bezit (tabel 25). De verschillen in de kaders voor huur- en toewijzingsbeleid veroorzaken dit verschil. De huurverlaging per 1 juli 2023 had maar een beperkte impact voor de commerciële tak. Alleen bij nog gereguleerde huurwoningen met huurders met een inkomen tot 120% sociaal minimum. Dit betreft maar een beperkte groep.

De sterkere stijging van de onderhoudskosten dan bij sociaal, maakt dat het netto resultaat exploitatie zelfs is gedaald, ondanks het wegvallen van de verhuurderheffing bij commercieel. Het nettoresultaat op de exploitatie van vastgoed ligt overigens nog steeds aanzienlijk hoger dan bij sociaal. Het direct rendement komt voor deze jaren uit op respectievelijk 2,4%, 2,6% en 2,7%. De daling van de waarde in combinatie met een iets lager nettoresultaat resulteert in de rendementsverbetering in 2023. Vergeleken met het direct rendement 'sociaal' ligt het rendement in 2023 0,8% hoger.

De omzet op het verkochte vastgoed in ontwikkeling is in 2023 verder gedaald. Het wegvallen van de markttoets laat nog steeds geen groei zien. Het resultaat is desondanks toegenomen als gevolg van de sterkere daling van de uitgaven.

De verkoopopbrengsten per eenheid in exploitatie zijn in 2023 gedaald onder het niveau van 2021. Door een iets gunstiger opbrengst in relatie tot de boekwaarde is het resultaat op niveau gebleven.

De post Overige waardeveranderingen stabiliseert in vergelijking tot het voorgaande jaar. De groei van de investeringen is ook tot stand gekomen. Per eenheid in exploitatie is het onrendabel weer duidelijk lager dan het niveau in de sociale tak.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn vergelijkbaar aan het niveau in 2022.

De rentelasten zijn in 2023 weer genormaliseerd. Het negatieve effect van activa en passiva transacties is dit jaar niet meer aan de orde. Het resultaat op deelnemingen is minder negatief dan in 2022 hoewel de waardedaling ook in 2023 hierin een belangrijke factor is.

Tabel 25: Commerciële winst- en verliesrekening voor gezamenlijke corporaties per verhuureenheid - functionele model 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
Huuropbrengsten	8.806	9.046	9.241	2,7%	2,2%
Opbrengsten servicecontracten	287	312	377	8,5%	21,2%
Lasten servicecontracten	309	346	418	11,7%	21,0%
Overheidsbijdragen	0	13	0	13997,4%	-97,1%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	552	583	609	5,7%	4,4%
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.204	2.211	2.724	0,3%	23,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	853	895	574	4,9%	-35,9%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**5.176**	**5.336**	**5.293**	**3,1%**	**-0,8%**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	555	368	272	-33,7%	-26,2%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	481	290	177	-39,8%	-38,9%
Toegerekende organisatiekosten	14	8	8	-43,4%	-4,2%
Toegerekende financieringskosten	2	1	-	-23,7%	-100,0%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**58**	**69**	**87**	**19,0%**	**25,7%**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.252	5.713	3.883	34,4%	-32,0%
Toegerekende organisatiekosten	34	30	35	-13,2%	16,8%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.556	5.099	3.254	43,4%	-36,2%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**661**	**584**	**595**	**-11,7%**	**1,8%**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-151	-1.408	-1.285	830,6%	-8,7%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.269	-10.877	-9.025	-144,8%	-17,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	347	30	44	-91,3%	46,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	6	-5	13	-181,3%	-367,2%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**24.470**	**-12.260**	**-10.252**	**-150,1%**	**-16,4%**
Opbrengsten overige activiteiten	227	184	207	-19,1%	12,3%
Kosten overige activiteiten	149	142	179	-4,2%	25,8%
Netto resultaat overige activiteiten	**79**	**41**	**27**	**-47,3%**	**-33,8%**
Overige organisatiekosten	**237**	**224**	**228**	**-5,8%**	**2,0%**
Kosten omtrent leefbaarheid	**69**	**79**	**101**	**14,8%**	**27,8%**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-4	24	-30	-690,2%	-224,1%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-49	9	5	-118,7%	-47,8%
Rentebaten	94	76	136	-19,2%	79,5%
Rentelasten	1.535	1.908	1.316	24,3%	-31,0%
Totaal van financiële baten en lasten	**-1.495**	**-1.799**	**-1.206**	**20,4%**	**-33,0%**
Totaal van resultaat voor belastingen	**28.642**	**-8.332**	**-5.785**	**-129,1%**	**-30,6%**
Belastingen	**711**	**-142**	**330**	**-120,0%**	**-332,0%**
Resultaat uit deelnemingen	**1.509**	**-383**	**-215**	**-125,4%**	**-43,7%**
Totaal van resultaat na belastingen	**29.441**	**-8.572**	**-6.331**	**-129,1%**	**-26,1%**

6.3.4 Commerciële winst- en verliesrekening voor de verbindingen

In vergelijking met de commerciële cijfers voor de corporaties ligt het resultaat exploitatie duidelijk hoger. De hogere huur van de verhuureenheden vormt hierbij de belangrijkste verklaring. Het relatief lager aantal parkeerplaatsen verklaart in de verbindingen de hogere huur in vergelijking tot de commerciële tak bij de TI.

Het direct rendement bij de commerciële verbindingen is hierdoor veel hoger dan bij de sociale tak van de corporaties. En daarnaast ook wat hoger dan bij de commerciële tak van de corporaties. De cijfers voor 2021, 2022 en 2023 zijn respectievelijk 2,5%, 2,75% en 2,89%. De stijging van de cijfers in vergelijking tot 2022 illustreert het effect van de dalende marktwaarde en het gelijkblijvende resultaat vastgoedexploitatie.

De omzet in de projectontwikkeling is na de beperkte groei in 2022 in 2023 sterk afgenomen. Maar het resultaat laat geen daling zien doordat de uitgaven sterk zijn teruggelopen. De opbrengst van de verkoop van vastgoed uit de bestaande portefeuille daalt opnieuw verder. Het resultaat verbeterde wel. De verkoopopbrengst per verkochte huurwoning ligt duidelijk boven de marktwaarde in verhuurde staat.

De lichte stijging van de overige waardeveranderingen geeft aan dat de groei van nieuw aangegane verplichtingen voor investeringen in nieuwbouw of de bestaande voorraad bescheiden is geweest. De post niet-gerealiseerde waardeveranderingen is door negatieve marktwaarde-ontwikkeling in 2023 opnieuw behoorlijk negatief. Aangezien de beleidswaarde bijna 90% bedraagt van de marktwaarde in verhuurde staat heeft deze post bij de geconsolideerde verbindingen een materiële betekenis.

Tabel 26: Commerciële winst- en verliesrekening voor geconsolideerde verbindingen, totaal en per verhuureenheid x € 1, functionele model

	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
Huuropbrengsten	9.931	10.427	10.706	5,0%	2,7%
Opbrengsten servicecontracten	760	711	745	-6,5%	4,9%
Lasten servicecontracten	681	761	786	11,9%	3,2%
Overheidsbijdragen	0	0	0	-89,9%	214,5%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	408	270	389	-33,8%	44,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.213	2.458	2.630	11,1%	7,0%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.046	884	857	-15,5%	-3,0%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**6.344**	**6.764**	**6.790**	**6,6%**	**0,4%**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.238	10.624	5.515	29,0%	-48,1%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.257	9.149	4.920	46,2%	-46,2%
Toegerekende organisatiekosten	232	225	272	-3,1%	20,8%
Toegerekende financieringskosten	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**1.749**	**1.250**	**324**	**-28,5%**	**-74,1%**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.367	3.999	4.642	-8,4%	16,1%
Toegerekende organisatiekosten	126	73	113	-41,7%	54,6%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.797	2.510	4.493	-33,9%	79,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**444**	**1.416**	**36**	218,7%	-97,5%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.451	-796	-985	-45,2%	23,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.411	-8.107	-10.200	-128,5%	25,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	510	-68	6	-113,3%	-108,7%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	256	-143	189	-155,8%	-232,2%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**27.726**	**-9.113**	**-10.991**	**-132,9%**	**20,6%**
Opbrengsten overige activiteiten	7.330	7.389	3.956	0,8%	-46,5%
Kosten overige activiteiten	7.104	7.101	3.495	0,0%	-50,8%
Netto resultaat overige activiteiten	**226**	**288**	**461**	**27,0%**	**60,2%**
Overige organisatiekosten	**311**	**385**	**453**	**23,8%**	**17,8%**
Kosten omtrent leefbaarheid	**51**	**107**	**69**	**110,9%**	**-35,7%**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-34	17	-33	-149,6%	-296,5%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-35	0	-0	-100,7%	-142,0%
Rentebaten	95	162	698	70,0%	332,1%
Rentelasten	2.043	1.573	1.897	-23,0%	20,6%
Totaal van financiële baten en lasten	**-2.018**	**-1.394**	**-1.232**	**-30,9%**	**-11,6%**
Totaal van resultaat voor belastingen	**34.110**	**-1.282**	**-5.135**	**-103,8%**	**300,5%**
Belastingen	**1.199**	**1.377**	**1.230**	**14,9%**	**-10,7%**
Resultaat uit deelnemingen	**2.506**	**279**	**443**	**-88,9%**	**58,7%**
Totaal van resultaat na belastingen	**35.418**	**-2.380**	**-5.922**	**-106,7%**	**148,8%**
AandeelResultDerden	**-40**	**-36**	**-40**	**-10,5%**	**11,7%**
NettoResultNaBelast	**35.378**	**-2.416**	**-5.962**	**-106,8%**	**146,8%**

Het saldo van de opbrengsten en kosten op overige activiteiten is redelijk stabiel gebleven in vergelijking tot de 2 voorgaande jaren. Maar de opbrengsten en de kosten zijn allebei sterk gedaald. De spreiding van deze posten is erg groot tussen de afzonderlijke geconsolideerde verbindingen. Dit geldt ook sterk voor de financiële baten en lasten. De structuur van de verbindingen in combinatie met het activiteitenpatroon en de omvang van de liquide middelen veroorzaakt deze zeer sterke spreiding. Het totaalresultaat is in vergelijking tot 2022 nog negatiever uitgevallen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn hierin een belangrijke verklaring naast het mindere resultaat op projectontwikkeling, verkoop bestaande bezit en de financiële baten en lasten in vergelijking tot 2022.

6.3.5 Winst- en verliesrekening voor woningcorporaties, enkelvoudig

De winst en verliesrekening op het enkelvoudige niveau voor de corporaties is gebaseerd op de winst- en verliesrekening van de sociale en de commerciële tak voor de corporaties. Deze enkelvoudige winst- en verliesrekening is niet louter een optelsom van de sociale en commerciële winst- en verliesrekeningen voor de corporaties. Ter voorkoming van dubbeltellingen in het resultaat vinden ook enkele eliminaties plaats.

Het totaalresultaat enkelvoudig sluit in beginsel aan op het totaalresultaat sociaal. Toch is er over het jaar 2023 een verschil van 0,15%. Dit wordt veroorzaakt door een aansluitingsverschil bij een corporatie. In de sociale winst- en verliesrekening van deze corporatie is het resultaat op de commerciële tak niet als resultaat deelneming verwerkt.

Gemiddeld per eenheid is het totaalresultaat echter wat minder negatief (tabel 27) dan in de sociale tak. Voor de enkelvoudige winst- en verliesrekening wordt dit gemiddelde namelijk berekend over het aantal sociale en commerciële eenheden samen. In de sociale winst- en verliesrekening wordt het gemiddelde berekend per sociale eenheid. De beelden uit deze enkelvoudige winst en verliesrekening wijken niet veel af van hetgeen is besproken voor de afzonderlijke takken. Een paar punten verdienen aparte aandacht.

De rentebaten liggen op een aanzienlijk lager niveau omdat de interne leningen tussen de sociale en commerciële tak binnen de toegelaten instellingen zijn geëlimineerd. Hierdoor is het totaal van financiële baten en lasten hoger dan voor de sociale tak.

Het resultaat uit deelnemingen betreft hier alle corporaties. Dus ook voor de 58 corporaties die geen geconsolideerde cijfers over verbindingen hoeven te verantwoorden.

Tabel 27: Verkorte winst- en verliesrekening (enkelvoudig) voor gezamenlijke corporaties, per verhuureenheid - functionele model 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023	2022/2021	2023/2022
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.860	2.977	3.116	4,1%	4,7%
nettoresultaat projectontwikkeling	5	5	12	0,3%	143,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	215	91	122	-57,7%	34,8%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.286	-4.085	-11.109	-120,1%	171,9%
Netto resultaat overige activiteiten	57	37	28	-35,0%	-23,9%
Overige organisatiekosten	614	216	267	-64,8%	23,7%
Kosten omtrent leefbaarheid	114	127	150	11,6%	17,6%
Totaal van financiële baten en lasten	-776	-698	-922	-10,1%	32,2%
Belastingen	368	213	253	-42,2%	18,9%
Resultaat uit deelnemingen	197	-26	-35	-113,1%	34,4%
Totaal van resultaat na belastingen	**21.747**	**-2.255**	**-9.458**	**-110,4%**	**319,4%**

Nadere analyse van de onderliggende cijfers van tabel 28 leert dat in 2023 het overgrote deel van het enkelvoudig verantwoorde negatieve resultaat afkomstig is van de 37 corporaties met de geconsolideerde verbindingen. Van de 58 corporaties die een resultaat uit deelnemingen rapporteren zonder dat zij een verantwoording over geconsolideerde verbindingen hoeven te leveren, bedraagt het gesaldeerde resultaat uit deelnemingen € -11,7 miljoen. Voor 31 van deze 58 corporaties is het resultaat uit deelnemingen beperkt positief.

Het resultaat van de 37 corporaties bij de geconsolideerde verbindingen en enkelvoudig verschilt heel weinig. Dit wil zeggen dat deze groep corporaties nauwelijks nog verbindingen heeft die zich niet kwalificeren voor consolidatie en een resultaat hebben dat de enkelvoudige cijfers maar beperkt beïnvloedt. Deze niet geconsolideerde verbindingen van de 37 corporaties hebben een resultaat van € 1,6 miljoen.

Tabel 28**:** Resultaat uit verbindingen naar verantwoordingsvorm 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1 miljoen)*****

	2021	2022	2023
Verantwoording geconsolideerde verbindingen	450,7	-31,0	-75,8
Verantwoording door toegelaten instellingen op enkelvoudig niveau	483,9	-63,7	-85,9
Verschil	33,2	-32,6	-10,1

* Verantwoording op TI niveau betreft alle deelnemingen, ook waarover geen verantwoording over de geconsolideerde verbindingen behoeft te worden gegeven.

6.4 Onderhoud en beheer in kasstromen, de winst- en verliesrekening en de beleidswaarde

Deze paragraaf onderzoekt of de beheer- en onderhoudslasten in de kasstromen aansluiten op de verantwoording in de winst- en verliesrekening over overeenkomstige posten. Ook wordt gekeken of de cijfers in beide overzichten samenhangen met de normen voor beheer en onderhoud in de beleidswaarde. Voor onderhoud is overigens een meerjarig perspectief nodig om te kunnen komen tot een goede normstelling.

De analyse maakt verder inzichtelijk welke lasten wél en welke niet betrokken worden in de waardering op beleidswaarde. Voor de lasten die in de beleidswaarde moeten worden meegenomen is het belangrijk dat de norm voor deze lasten in de beleidswaarde aansluit bij het niveau van deze lasten in de winst- en verliesrekening en de kas of uitlegbaar afwijkt. In dit verband is de spreiding in het verschil tussen de norm voor onderhoud in de beleidswaarde en de meerjarige onderhoudslasten uit de prognose 2024 tot en met 2028 (prijspeil 2023) voor het sociale bezit in kaart gebracht.

Als de norm per huurwoning € 100 te laag is, komt de beleidswaarde namelijk ongeveer € 3.000 hoger uit. Dit heeft direct effect op de balansratio's. De lasten die niet bijdragen aan de beleidswaarde hebben daarentegen geen invloed op de balansratio's. Als onderdeel van de operationele kasstroom tellen ze uiteraard wel mee in de kasratio ICR. Deze toetst of er voldoende zekerheid is dat de rentebetalingen kunnen worden voldaan zelfs bij een tegenvallende ontwikkeling.

6.4.1 Sociale beheerlasten

Voor het sociale bezit in 2023 sluiten de beheerlasten in de kasstromen goed aan op die in de winst- en verliesrekening van 2023 (tabel 29). De beheerlasten zijn in 2023 € 1.007 per eenheid in de winst en verliesrekening en € 1.039 per eenheid in de kassfeer (exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten). Het Memo onderhoud, verbetering en beheer van 3 juli 2019, de Handleiding toepassing functionele winst en verliesrekening en het Handboek marktwaardering dragen bij aan de kwaliteit van de verantwoording. Overigens zijn bij de correctie van de netto bedrijfslasten voor overige organisatiekosten in 2021 de cijfers uit de winst- en verliesrekening aangepast. In de cijfers voor deze post was in 2021 namelijk de bijdrage aan Vestia verwerkt waarin het effect van de leningenruil in kaart is gebracht.

Corporaties dienen zich bij de bepaling van de eigen norm voor beheer in de beleidswaarde te richten op het begrip '(Totaal) lasten beheer vastgoedexploitatie'. Een correcte afleiding is relevant voor de waardering en kan worden gebaseerd op realisaties en eventueel enkele prognosejaren als er een beleidsmatige bijsturing is van de beheerkosten.

Tabel 29**:** Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid voor de gezamenlijke corporaties volgens de kasstromen (kas) en de winst- en verliesrekening (W/V) 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	325	341	400
Lasten servicecontracten	334	348	410
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	480	511	545
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.185	934	455
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.674	1.452	1.009
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	776	450	2
Totaal lasten beheer W/V vastgoedexploitatie	898	1.002	1.007
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten incl overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.132	1.189	1281
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op W/V)	143	180	242
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	989	1.009	1.039
Verschil kas en W/V voor lasten beheer vastgoedexploitatie	**91**	**7**	**32**
Onderhoud kas	2095	2.282	2.638
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	2187	2.402	2.774
Verschil kas versus W/V	**-92**	**-119**	**-136**
Verschil kas en W/V voor beheer en onderhoud samen	**-1**	**-112**	**-104**

Gemiddeld hanteerden de corporaties een bedrag van € 1.025 per verhuureenheid aan beheerlasten bij de berekening van de beleidswaarde van de sociale huurwoningen, onzelfstandige woonruimten en extramurale eenheden. Dat bedrag ligt iets hoger dan het bedrag van € 1.007 dat is afgeleid uit de winst- en verliesrekening. En iets lager dan de kasrealisatie. Daarmee is er gemiddeld genomen een redelijk goede aansluiting.

Tabel 30**:** Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid voor de gezamenlijke corporaties volgens winst- en verliesrekening (W/V), beleidswaarde en kas 2023 (bedragen x € 1)

	W/V	Beleidswaarde	Kas realisatie	Kas prognose*
Vergelijkbaar gemaakt 'beheer'	1.007	1.025	1.039	
Onderhoud	2.774	2.795	2.638	2.540

* 'Beheer' ontbreekt want is niet af te leiden uit de prognose omdat deze geen W/V bevat

6.4.2 Sociale onderhoudslasten

Ook de afleiding van een normbedrag voor onderhoud moet methodisch zijn gebaseerd op het begrippenkader uit bovengenoemde memo. Voor een goede bepaling van deze norm voor de beleidswaarde heeft een corporatie wel een onderhoudsraming voor 10 tot 15 jaar nodig.

De aansluiting tussen de onderhoudsnorm in de beleidswaarde en de afleiding uit de winst- en verliesrekening lijkt minder sterk geworden. Het normbedrag is nu slechts € 21 hoger dan de afleiding. In het verslagjaar 2022 was het verschil wel hoger, namelijk € 124. In vergelijking met de gerealiseerde kasstroom is er wat meer verschil. Overigens is de norm in de waardering is gebaseerd op een doorkijk van 10 tot 15 jaar en niet op een realisatiejaar. De vergelijking met de meerjarenkasstroomprognose voor onderhoud geeft het volgende beeld: De norm in de beleidswaarde ligt € 255 per eenheid hoger dan in de meerjarenprognose. In het licht van de verantwoordingssystematiek in de kassfeer zijn deze verschillen gemiddeld plausibel en het meest relevant. Het beperkte verschil tussen de norm en de jaarrealisatie in de winst- en verliesrekening kan samenhangen met fluctuaties in het onderhoud en keuzes met betrekking tot toerekening.

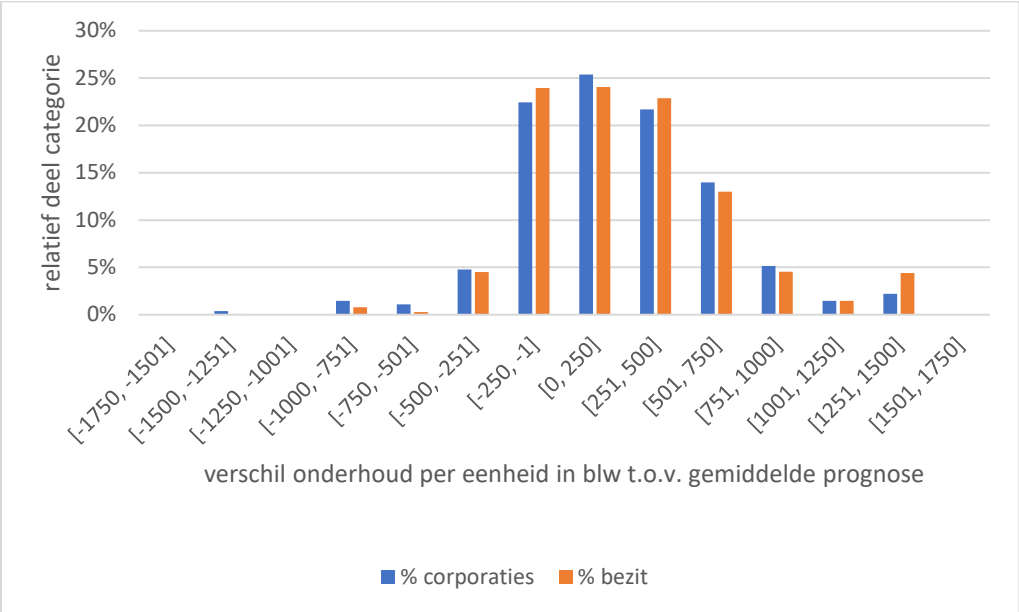
Voor de beoordeling van de cijfers is het belangrijk om rekening te houden met het feit dat de winst- en verliesrekening en de kasverantwoording clusteringsmogelijkheden bieden voor onderhoud en investeringen, terwijl dit voor de normafleiding in de beleidswaarde niet het geval is.

Binnen de winst en verliesrekening en de kas is het in specifiek omschreven situaties namelijk toegestaan om het onderhoud en de investeringen tot ingrijpende woningverbetering te clusteren en volledig als investering te verantwoorden. De toepassing van deze werkwijze maakt dat het normbedrag in de beleidswaarde en het bedrag onderhoud in winst- en verliesrekening en kas een positief verschil laat zien.

De verschillen op sectorniveau voor het sociale bezit kunnen ook per corporatie in beeld worden gebracht. Gezien het gemiddelde verschil van € 255 per eenheid met de kasprognose zal de spreiding in het verschil tussen de norm in de beleidswaarde en de onderhoudslasten in de 5-jaarsprognose meer aan de positieve kant liggen. De cijfers in figuur 13 illustreren dit ook. Het zwaartepunt ligt bij 3 klassen. De klasse van € -250 tot en met € -1 roept vragen op. In theorie kan er in de 5 prognosejaren een piek in het onderhoud zitten die niet via clustering in de investeringssfeer terecht is gekomen. Maar het zal bij een deel van de groep naar verwachting ook gaan om een norm in de beleidswaarde waarin ten onrechte ook het clusteringseffect is verwerkt. Voor de klassen aan de linkerzijde met een nog negatiever verschil zal dit nog vaker spelen. De 2 grootste klassen met een positieve uitkomst zijn in beginsel plausibel in het licht van het effect van de clustering. Als de norm aanzienlijk hoger is dan de onderhoudskosten in de 5-jaarsbegroting duidt dit er veelal op dat in deze prognose relatief veel gebruik is gemaakt van de clusteringsmogelijkheid. Een eventuele dip in de onderhoudsuitgaven in de 5-jaarsbegroting lijkt minder voor de hand te liggen.

In absolute zin valt de grote spreiding op van de gemiddelde onderhoudskosten in de prognose en het normbedrag in de waardering. Voor de 10e corporatie met de hoogste onderhoudskosten zijn deze kosten gemiddeld € 3.636 en is de norm in beleidswaarde € 3.471. Voor de 10e corporatie met de laagste onderhoudskosten liggen de vergelijkbare bedragen beduidend lager: € 1.552 en € 1.700. Het is de vraag of deze grote verschillen te verklaren zijn vanuit verschillen in de aard en de kwaliteit van het bezit. Op het eerste gezicht lijkt de bandbreedte tussen deze 2 corporaties niet plausibel. Ze zijn geselecteerd uit een overzicht met alle corporaties in volgorde van hoog naar laag. Door de 10e hoogste respectievelijk laagste te selecteren blijven de meest extreme buiten beschouwing. Voor de corporaties met een DAEB woningportefeuille van meer dan 25.000 eenheden ligt de norm voor onderhoud in de beleidswaarde tussen de € 3.460 en € 2.368. Een bandbreedte die nog steeds groot is maar minder extreem.

Figuur 13: Verschil tussen het normbedrag voor onderhoud in beleidswaarde en onderhoudslasten per sociale verhuureenheid in de 5-jaarsprognose 2024 tot 2028, bedragen x € 1



6.4.3 Opbrengsten en lasten die niet meetellen in de sociale beleidswaarde

Een aantal opbrengsten en lasten blijven buiten de waardering op beleidswaarde. Vanuit de winst- en verliesrekening gezien is dat in 2023 in totaal € 687 per eenheid (tabel 31). Het is mogelijk dat het verschil eigenlijk kleiner is. De hogere afgeleide beheerkosten in de kascijfers (€ 14 per eenheid) kunnen ook worden veroorzaakt door ontoereikende toerekeningen in de kassfeer. De activeringen die in de kassfeer zijn opgegeven voor investeringen en desinvesteringen, zijn namelijk niet altijd plausibel en in balans met de omvang van de (des)investeringsbedragen.

Tabel 31: Buiten de waardering blijvende lasten en opbrengsten per sociale verhuureenheid van de corporaties 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023
Netto resultaat overige activiteiten	56	37	28
Overige organisatiekosten*	199	216	270
Kosten omtrent leefbaarheid	117	131	153
Belastingen**	303	285	278
Mogelijk nog onscherpe toerekening***	74	47	14
Totaal	637	643	687

* Bedrag overige organisatiekosten uit w/v 2021 met 438 euro gecorrigeerd vanwege bijdrage uit leningenruil die onder deze post is verantwoord

** Kasbedrag omdat in W/V voor VPB geen directe acute last is opgenomen

*** Bedragen toegerekend aan beheerlasten in waardering mogelijk nog te laag. Realisatie in kas of W/V komt iets hoger uit

6.4.4 Commerciële beheer- en onderhoudslasten

Ook bij het commerciële bezit zijn de verschillen beperkt tussen de lasten beheer vastgoedexploitatie op basis van de kasstromen en de winst- en verliesrekening (tabel 32). Bij onderhoud zijn de verschillen evenmin heel groot. Voor beheer en onderhoud samen is het verschil in 2023 groter dan bij sociaal.

Tabel 32: Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid voor de gezamenlijke corporaties en volgens kasstromen (kas) en winst- en verliesrekening (W/V) (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	287	312	377
Lasten servicecontracten	309	346	418
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	552	583	609
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	853	895	574
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	**1.427**	**1.512**	1.224
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	277	219	12
Totaal lasten beheer W/V exclusief verhuurderheffing en erfpacht	**1.150**	**1.294**	1.212
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten (incl overige activiteiten en overige organisatiekosten)	1.282	1.510	1.402
Minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op W/V)	158	182	201
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	**1.124**	**1.328**	**1.201**
Verschil kas en W/V met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie	-26	34	-10
Onderhoud kas			
Onderhoud kas	2.127	2.174	2.584
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	2.204	2.211	2.724
Verschil kas versus W/V	**-77**	**-36**	**-140**
Verschil kas en W/V beheer en onderhoud samen	**-103**	**-2**	**-151**

De norm voor beheer in de beleidswaarde verschilt bij het commerciële bezit (tabel 33) wat meer van de winst- en verliesrekening en kascijfers dan bij sociaal (tabel 30). Bij onderhoud is dat nog iets sterker het geval. In het licht van de spelregels voor de waardering respectievelijk de kas en de winst- en verliesrekening is dit op zich meer plausibel.

Tabel 33: Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid voor de gezamenlijke corporaties volgens W/V, beleidswaarde en kas 2023 (bedragen x € 1)

	Winst- en verlies-rekening (W/V)	Beleidswaarde	Kas realisatie
Vergelijkbaar gemaakt 'beheer'	1.212	1.081	1.201
Onderhoud	2.724	2.951	2.584

6.5 Balans

6.5.1 Verantwoording

De balanscijfers voor 2023, 2022 en 2021 zijn ontleend aan de respectievelijke dVi's voor deze jaren, tenzij anders is aangegeven. De balans wordt weergegeven op basis van marktwaarde en beleidswaarde. De laatste is het meest relevant, omdat de balansratio's gericht op continuïteit gebaseerd zijn op de beleidswaarde. Het draagt bij aan inzicht en transparantie als deze 'beleidswaardebalans' in beeld wordt gebracht die als onderlegger fungeert voor deze ratio's. De balans is op totale bedragen weergegeven.

6.5.2 Sociale balans voor de gezamenlijke corporaties

De solvabiliteit (exclusief op basis van marktwaarde) en de loan to value zijn in 2023 beide opnieuw beter dan een jaar eerder. Dit is overigens het gevolg van de nieuwe beleidswaarde welke in deze balans al is gebruikt. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komt apart nog aan de orde (§6.5.3). De resterende posten krijgen hieronder een toelichting, voor zover relevant.

De posten vastgoed in ontwikkeling en voorzieningen tezamen groeien in 2023 in vergelijking tot 2022 (tabel 34). De prijzen lopen op en ook wordt er al wat meer vastgoed ontwikkeld. De voorzieningen geven aan dat bij projecten die in de aanloopfase zijn en waarvoor al juridische verplichtingen zijn aangegaan, het onrendabel groter is dan de al gemaakte kosten. Zolang het vastgoed nog niet in exploitatie is, worden de kosten ervan (minus het onrendabele deel) geboekt op de post Vastgoed in ontwikkeling. De post VOV als recht en verplichting blijft tamelijk stabiel.

Tabel 34: Sociale balans voor gezamenlijke corporaties 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1 miljard)

	Marktwaarde 2021	Beleidswaarde 2021	Marktwaarde 2022	Beleidswaarde 2022	Marktwaarde 2023	Beleidswaarde 2023
Activa						
Vastgoed in exploitatie	371,6	180,0	370,4	195,1	354,2	225,4
VOV	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9	5,9
Vastgoed in ontwikkeling	2,5	2,5	2,9	2,9	2,9	2,9
Vastgoed tdv exploitatie	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0
Financiele vaste activa	46,1	37,5	43,8	36,2	42,4	37,5
Voorraden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Vorderingen	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4
Liquide middelen	1,6	1,6	1,6	1,6	1,2	1,2
Totaal activa	430,5	230,4	427,3	244,3	409,2	275,5
Passiva						
Eigen vermogen	330,6	130,5	325,1	142,2	301,9	168,2
Voorzieningen	3,0	3,0	3,7	3,7	4,9	4,9
Lange schulden	84,7	84,7	86,4	86,4	89,8	89,8
VOV	5,3	5,3	5,3	5,3	5,2	5,2
Korte schulden	6,9	6,9	6,8	6,8	7,3	7,3
Totaal passiva	430,5	230,4	427,3	244,3	409,2	275,5
Solvabiliteit	76,8%	56,6%	76,1%	58,2%	73,8%	61,1%
Dekkingsratio	29,7%		23,4%		26,5%	
LTV obv beleidswaarde		42,0%		40,0%		36,4%
Rendement op EV	19,4%	28,7%	-1,7%	9,0%	-7,2%	18,3%
gemiddeld over 2 jaren	9,7%	14,4%	8,7%	20,2%	-4,4%	14,5%

De waarde van de financiële vaste activa, uitgaande van marktwaardering, is afgenomen. Dit komt voort uit de lagere waardering van de commerciële portefeuille van de corporaties en de verbindingen. In de balans tegen waardering op beleidswaarde is zichtbaar dat de stijging van de beleidswaarde in 2023 ook in de commerciële portefeuilles doorwerkt, waardoor de financieel vaste activa weer toenemen. De financiële vaste activa bevatten ook de zogenaamde leningen die de sociale tak bij de scheiding in 2017 heeft verstrekt aan de commerciële tak in de corporaties en in geval van juridische scheiding aan de geconsolideerde verbindingen. Dat was nodig om te zorgen dat er evenwichtige vermogensverhoudingen konden ontstaan tussen sociaal en commercieel. Het commerciële vastgoed dat de corporaties al voor de scheiding hadden was namelijk meestal niet gefinancierd op basis van ongeborgde leningen. De overheveling van sociaal bezit naar commercieel bezit vergrootte nog de noodzaak om via deze leningen meer financieel evenwicht te krijgen tussen sociaal en commercieel.

Het aflossingspatroon van de geborgde leningen ten tijde van de scheiding geldt als minimumniveau voor deze leningen die sociaal bij de scheiding verstrekte. Sneller aflossen mag ook. In 2017 was het totaalbedrag van deze leningen € 12,4 miljard. Eind 2023 is de omvang van deze schuld teruggelopen naar ongeveer € 6,7 miljard. Per saldo wordt er gemiddeld wat sneller afgelost. Hoewel de laatste jaren zichtbaar wordt dat corporaties, binnen de geldende kaders, de aflossing gaan temporiseren. Deze temporisering draagt bij aan de cashflow in de commerciële tak waardoor de druk om activiteiten met ongeborgde leningen te moeten financieren iets kleiner wordt. Bij de bepaling van de LTV-ratio wordt de intern uitgezette lening in mindering gebracht op de (geborgde) schuld in de sociale tak. Door de aflossingen op de interne leningen wordt de relatie tussen de geborgde schuld en het sociale bezit eenduidiger. In de commerciële tak heeft de aflossing overigens niet tot een groeiende ongeborgde schuld geleid. De commerciële investeringen blijven vooralsnog bescheiden.

De schulden in de sociale tak zijn in 2023 met ongeveer € 3,9 miljard toegenomen. Dit laat zien dat het saldo van de investeringen en desinvesteringen duidelijk is veranderd. Het rendement op het eigen vermogen op basis van beleidswaarde is in 2023 nog positief. De daling van de marktwaarde in verhuurde staat is de belangrijkste verklarende factor voor het negatieve rendement op eigen vermogen op basis van marktwaarde.

6.5.3 Sociale beleidswaarde neemt sterk toe

De beleidswaarde per eenheid is vanaf de introductie van de beleidswaarde in de jaarrekening 2018 sterk gestegen. In 2023 stijgt de beleidswaarde per sociale eenheid met 15,1% (tabel 35). Dit is het effect van de introductie van de nieuwe beleidswaarde welke met name door de lagere disconteringsfactor (Wacc) tot hogere waarden leidt bij gelijkblijvende kasstromen. De nieuwe beleidswaarde is op basis van input uit de dVi 2023 door de Aw bepaald. Gegeven de introductie van de nieuwe beleidswaarde is de opgave in de dVi 2023 voor de beleidswaarde op de oude wijze bepaald minder zeggend, vandaar de cijfers 2023 op basis van de nieuwe beleidswaarde. Voor de sociale woongelegenheden kan de ontwikkeling van de beleidswaarde meer diepgaand worden geanalyseerd. Met 16,5% sluit de groei van de beleidswaarde van deze woongelegenheden (tabel 36) redelijk goed aan bij de 15,1% groei op totaal niveau.

Tabel 35: Gemiddelde beleidswaarde per sociale verhuureenheid 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1.000)

	2021	2022	2023	Stijging 2021-2022	Stijging 2022-2023
Marktwaarde per eenheid	162,9	162,0	154,3	-0,5%	-4,7%
Beleidswaarde per eenheid	78,9	85,3	98,2	8,1%	15,1%

Tabel 36 toont de ontwikkeling van de belangrijkste elementen in de beleidswaarde voor de sociale woongelegenheden. De actuele huur is eind 2023 met 0,6% gedaald vergeleken met het niveau van eind 2022. Deze bijzondere ontwikkeling van de zogenaamde decemberhuur is het gevolg van de grote doorwerking van de huurverlaging in 2023. De streefhuur laat een relatief grote groei zien. Een nadere analyse leert dat bij de nodige corporaties de streefhuur niet realistisch is. De doelgroep waar corporaties overwegend aan verhuren (1 en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag en daaraan verbonden de bij toewijzing aan te houdend aftoppingsgrenzen) maakt verhuring met huren die gemiddeld boven deze grenzen uitkomen niet logisch.

De afstand van de actuele huur ten opzichte van de markthuur is verder toegenomen. De markthuur steeg immers met 2,5% terwijl de actuele huur daalde. De beheer- en onderhoudsnorm laten opnieuw een stevige groei zien. De ontwikkeling van de actuele huur en de beheer- en de onderhoudsnorm dragen niet bij aan de groei van de beleidswaarde. De groei van de beleidswaarde is volledig toerekenbaar aan de introductie van de nieuwe beleidswaarde met een op een andere wijze bepaalde disconteringsvoet (Wacc). De groei van de streefhuur draagt ook bij, maar de vraag is hoe reëel dat eigenlijk is.

Tabel 36**:** Relevante elementen voor de beleidswaarde van sociale woongelegenheden 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1)

	2021	2022	2023	Stijging 2021/2022	Stijging 2022/2023
actuele huur per maand	549	570	566	3,8%	-0,6%
streefhuur per maand	608	619	651	1,8%	5,1%
markthuur per maand	882	930	953	5,5%	2,5%
beheernorm in BW	915	962	1.025	5,1%	6,5%
onderhoudsnorm in BW	2.211	2.526	2.795	14,2%	10,7%
CW verhuurderheffing*	7.685	-	-	-100,0%	-
disconteringsvoet doorexploitatie**	5,48%	5,63%	4,17%	2,74%	-25,9%
Beleidswaarde per eenheid	77.486	84.129	98.044	8,57%	16,5%

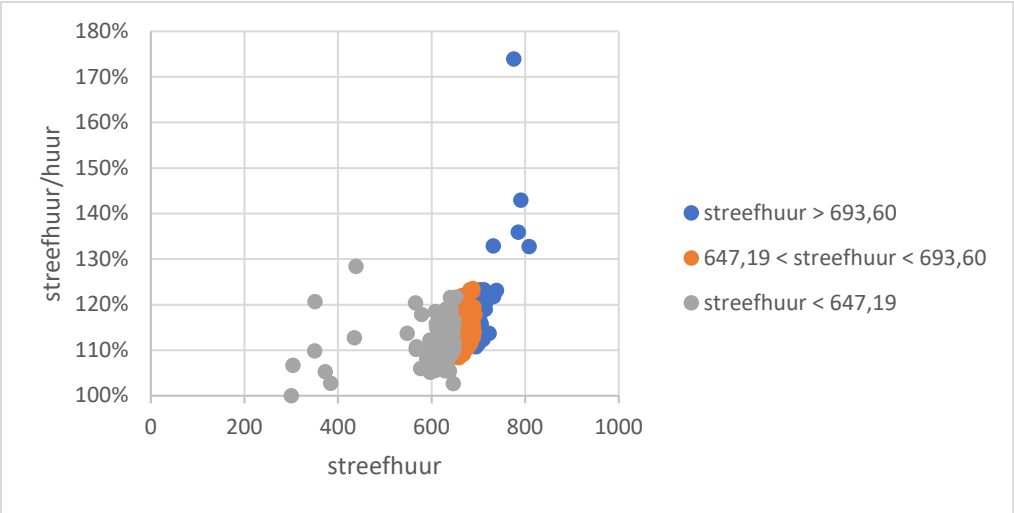
* contante waarde verhuurderheffing jaar 1 tot en met jaar 15 exploitatie (dus exclusief verhuurderheffing in restwaarde)

** disconteringsvoet beleidswaarde 2023 is wacc

Uit tabel 36 is af te leiden dat de streefhuur voor 2023 15% hoger ligt dan de actuele huur. In de jaren daarvoor lag dit percentage tussen de 9% en 11%. Dat is opvallend. De streefhuur zelf groeide in 2023 met 5,1% gemiddeld.

In figuur 14 is de gemiddelde streefhuur per corporatie afgezet tegen de aftoppingsgrenzen en de gemiddelde actuele huur. Opvallend in de figuur is de spreiding in streefhuren en de stijging ten opzichte van de actuele huur. 34 Corporaties met 12% van het totale bezit sociale woongelegenheden hebben een streefhuur boven de hoogste aftoppingsgrens. De afstand van de streefhuur tot de actuele huur is bij deze groep gemiddeld wat hoger. De middengroep (met streefhuren tussen de beide aftoppingsgrenzen) is groot. 131 corporaties met bijna 49% van het bezit. Het deel dat dicht tegen de bovenste aftoppingsgrens aanligt roept vragen op over de realiseerbaarheid van deze huur. De laatste groep heeft een streefhuur die, gegeven de beleidskaders, goed realiseerbaar is. Het aandeel van de 3 groepen naar aantal corporaties of bezit onderscheidt nauwelijks. Dit geeft aan dat er geen specifieke verdeling naar grootteklasse is tussen de groepen.

Figuur 14: Streefhuur sociale woongelegenheden in relatie tot aftoppingsgrenzen en actuele huur (bedragen x € 1)



6.5.4 Commerciële balans voor de gezamenlijke corporaties

Bij de commerciële balans verbeteren de solvabiliteit en loan to value (beide in 2023 op basis van nieuwe beleidswaarde) beperkt. De solvabiliteit op basis van marktwaarde verhuurde staat verslechtert licht.

Het activiteitenpatroon in de commerciële tak is toegenomen: de balansposten vastgoed in ontwikkeling, voorzieningen en voorraden zijn tezamen met € 0,2 miljard toegenomen. De omvang van de liquide middelen blijft relatief groot vergeleken met de sociale balans. De balansratio's en de ICR bieden nog steeds ruimte voor een grotere investeringsinzet.

Tabel 37: Commerciële balans voor gezamenlijke woningcorporaties 2021 tot en met 2023 (bedragen x € 1 miljard)

	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde
	2021		2022		2023	
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	37,2	28,9	35,3	28,1	33,9	29,4
VOV	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8
Vastgoed in ontwikkeling	0,2	0,2	0,2	0,2	0,4	0,4
Vastgoed tdv exploitatie	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Financiele vaste activa	3,2	3,0	3,2	3,0	3,1	2,8
Voorraden	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Vorderingen	0,4	0,4	0,5	0,5	0,7	0,7
Liquide middelen	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
TOTAAL ACTIVA	**45,4**	**36,9**	**43,6**	**36,2**	**42,3**	**37,5**
PASSIVA						
Eigen vermogen	33,9	25,5	32,4	25,0	31,3	26,5
Voorzieningen	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Lange schulden	8,2	8,2	7,8	7,8	7,7	7,7
VOV	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,6
Korte schulden	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
TOTAAL PASSIVA	**45,4**	**36,9**	**43,6**	**36,2**	**42,3**	**37,5**

Solvabiliteit	74,8%	69,0%	74,3%	69,0%	73,8%	70,5%
Dekkingsratio*	21,7%		21,5%		22,5%	
LTV obv beleidswaarde		28,1%		27,9%		25,9%

Rendement op EV	17,2%	17,0%	-4,6%	-1,9%	-3,5%	6,0%
gemiddeld over 2 jaren	13,5%	17,7%	5,9%	7,4%	-4,0%	2,0%

* Eigenlijk LTV obv marktwaarde

6.5.5 Enkelvoudige balans voor de corporaties

De enkelvoudige balans is een consolidatie van de sociale en de commerciële balans. Onderlinge financiële relaties zijn hierbij geëlimineerd. Doordat de sociale tak de 'eigenaar' is van de commerciële tak van de corporaties (en van de verbindingen) is het eigen vermogen in de sociale tak gelijk aan het eigen vermogen in de Enkelvoudige balans, die ook kan worden geduid als de vennootschappelijke balans van de toegelaten instelling.

De eerder geschetste trends doen zich ook voor in de enkelvoudige verantwoording.

Tabel 38: Enkelvoudige balans voor gezamenlijke corporaties (bedragen x € 1 miljard)

	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde
	2021		2022		2023	
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie totaal	408,8	209,0	405,7	223,1	388,0	254,8
VOV	8,8	8,8	8,7	8,7	8,7	8,7
Vastgoed in ontwikkeling	2,7	2,7	3,1	3,1	3,3	3,3
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1
Financiele vaste activa	8,0	7,6	7,8	7,3	7,6	7,2
Voorraden	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
Vorderingen	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2
Liquide middelen	2,7	2,7	2,6	2,6	2,2	2,2
TOTAAL ACTIVA	**433,9**	**233,7**	**430,7**	**247,7**	**412,6**	**278,9**
PASSIVA						
Eigen vermogen	330,6	130,4	325,1	142,1	301,9	168,2
Voorzieningen	3,2	3,2	4,0	4,0	5,2	5,2
Lange schulden	85,2	85,2	87,1	87,1	90,6	90,6
VOV	8,0	8,0	7,9	7,9	7,9	7,9
Korte schulden	6,9	6,9	6,6	6,6	7,0	7,0
TOTAAL PASSIVA	**433,9**	**233,7**	**430,7**	**247,7**	**412,6**	**278,9**

Solvabiliteit	76,2%	55,8%	75,5%	57,4%	73,2%	60,3%
Dekkingsratio	28,8%		23,3%		26,2%	
LTV obv beleidswaarde		39,9%		38,1%		32,2%

6.5.6 Balans voor geconsolideerde verbindingen

In deze balans is een lichte verslechtering van de balansratio's solvabiliteit en loan to value zichtbaar (tabel 39). De balansposten Vastgoed in ontwikkeling, Voorraden en Voorzieningen laten geen toenemend activiteitenpatroon zien.

De daling van de marktwaarde werkt bij de verbindingen ook sterk door in de beleidswaarde omdat voor een groot deel van het vastgoed de marktwaarde als de beleidswaarde wordt gehanteerd (met name BOG en MOG). Gemiddeld blijven de financiële ratio's nog vrij positief maar de LTV is duidelijk hoger dan in de commerciële tak van de TI.

De dekkingsratio is in 2023 eigenlijk de LTV op basis van marktwaarde van het vastgoed. De opgave van de marktwaarde van de leningen was onvoldoende bruikbaar om een echte dekkingsratio te bepalen.

De omvang van de liquide middelen blijft verhoudingsgewijs zeer hoog zoals eerder al is aangestipt.

Tabel 39: Balans voor geconsolideerde verbindingen (bedragen x € 1 miljard)

	Marktwaarde 2021	Beleidswaarde 2021	Marktwaarde 2022	Beleidswaarde 2022	Marktwaarde 2023	Beleidswaarde 2023
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	3,2	2,9	3,2	2,8	3,0	2,6
VOV	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Vastgoed in ontwikkeling	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Vastgoed tdv exploitatie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiële vaste activa	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Voorraden	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vorderingen	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Liquide middelen	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
TOTAAL ACTIVA	**4,4**	**4,1**	**4,3**	**3,9**	4,0	3,6
PASSIVA						
Eigen vermogen	3,2	2,8	3,1	2,7	2,8	2,4
Voorzieningen	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0
Lange schulden	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
VOV	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Korte schulden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
TOTAAL PASSIVA	**4,4**	**4,1**	**4,3**	**3,9**	4,0	3,6
	0					
Solvabiliteit	71,7%	69,2%	71,5%	68,6%	71,0%	67,7%
Dekkingsratio*	23,8%		19,4%		31,0%	
LTV obv beleidswaarde		32,9%		33,1%		35,7%

* Eigenlijk ltv obv marktwaarde

7. Toezicht en Vergunningverlening

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de bevindingen van het toezicht op de individuele woningcorporaties. De 2e paragraaf toont de ontwikkeling in de goedkeuringen, zienwijzen en ontheffingen die corporaties op basis van de wet voor een aantal activiteiten en handelingen moeten aanvragen bij de Aw.

Voor de Aw-activiteiten in dit hoofdstuk geldt dat ze in beginsel zijn afgerond tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 (onderzoeksperiode). Een enkele keer geldt een andere periode. Dat is bij de betreffende activiteiten aangegeven.

7.1 Toezicht

In het toezicht van de Aw staat de governance van de woningcorporaties centraal. Een goede besturing en beheersing van de organisatie helpt bij een goede vervulling van de publieke taak en voorkomt problemen. Ook kijkt de Aw of corporaties hun financiën op orde hebben, integer handelen en zich houden aan regels uit de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Hierbij benut de Aw mede de bevindingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Achtereenvolgens wordt ingegaan op:
- Geconstateerde risico's
- Naleving van de belangrijkste regels op basis van de wet
- Naleving van de Wet normering topinkomens
- Verscherpt toezicht
- (Dreigende) probleemsituaties
- (Potentiële) integriteitskwesties

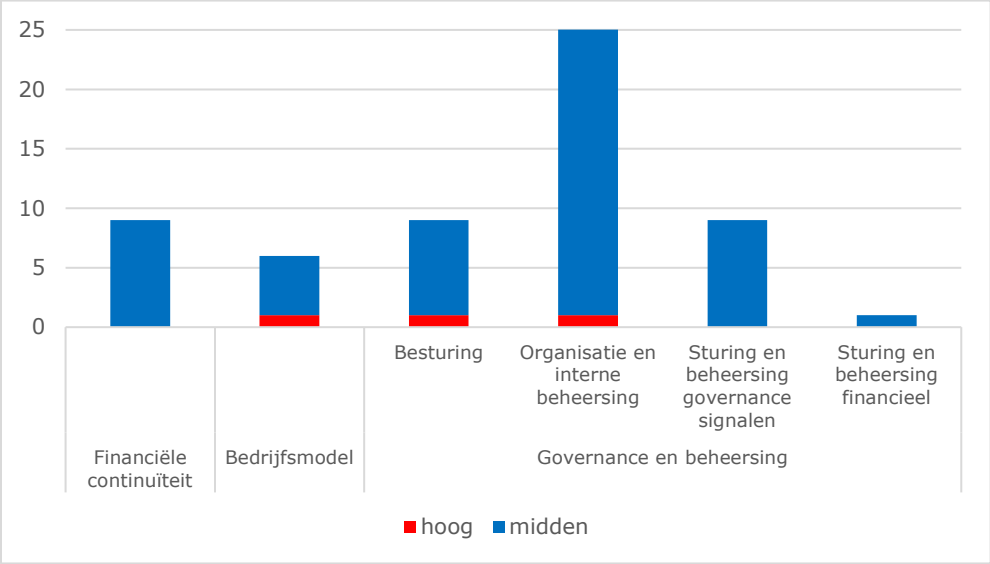
7.1.1 Geconstateerde risico's

Tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 ontvingen 175 van de 275 corporaties een toezichtbrief van de Aw. Deze brieven vormen een weerslag van het integrale, risicogerichte, toezicht. Ze staan ook op de website van de Aw. Met het integrale toezicht kijkt de Aw naar alle onderdelen die bij haar taakopdracht horen. Op hoofdlijnen zijn dat governance, financiën, integriteit en rechtmatigheid. Omdat het toezicht risicogericht is, krijgen niet alle corporaties elk jaar een toezichtbrief. Daarnaast verloopt het toezicht bij corporaties onder verscherpt toezicht in de regel via andere kanalen.

Net als in voorgaande jaren heeft de Aw bij de meeste corporaties alleen lage risico's geconstateerd. Bij ongeveer een kwart (44) van de 175 corporaties is op 1 of meer oordeelsterreinen een verhoogd risico geconstateerd. Deze 44 corporaties bezitten samen 23% van het totaal aantal woongelegenheden van de 175 beoordeelde corporaties. De geconstateerde risico's liggen meestal op middenniveau. Bij 1 corporatie zijn ook hoge risico's geconstateerd.

Een nadere blik op de verhoogde risico's leert dat deze meestal de governance en beheersing betreffen en in het bijzonder het oordeelsterrein organisatie en interne beheersing (zie figuur 15). Dat was vorig jaar ook zo. Meer informatie over de aard van de risico's die voorkomen binnen het terrein Governance en beheersing is te vinden in paragraaf 4.1.2 van het Onderzoeksrapport bij de Staat van de corporatiesector 2023.

Figuur 15: Aantal corporaties met verhoogd risico per oordeelsterrein, juli 2022 - juli 2023



In de toezichtbrieven is naast de risico's ook aandacht voor het naleven van de wet- en regelgeving. Bij 6 corporaties zijn in totaal 7 verschillende onrechtmatigheden geconstateerd. Zij zijn gewaarschuwd dat ze moeten voldoen aan de regels. De regels die niet goed zijn nageleefd betreffen het tijdig aflossen op de interne lening (4x), passend toewijzen (1x), het niet tijdig aanvragen van ontheffing voor het verstrekken van vermogen aan een verbinding (1 x), en investeren in een VVE ten bate van woningen die de corporatie eerder heeft verkocht met koopgarant. Dit zijn overigens deels kwesties die bij de toezichthouder zijn neergelegd nadat in het jaarlijks onderzoek op de naleving van regels over 2021 werd geconstateerd dat nader onderzoek gewenst is.

7.1.2 Naleving van de regels

Het team Rechtmatigheid van de Aw onderzoekt jaarlijks of corporaties zich houden aan de belangrijkste regels uit de wet- en regelgeving. Over het algemeen doen corporaties dat behoorlijk goed. In 2022 heeft 94% van de (toen) 277 corporaties de 17 onderzochte regels volledig nageleefd. Voor 2023 is dit nog niet bekend: het onderzoek daarnaar loopt nog ten tijde van het schrijven van dit onderzoeksrapport.

De 16 corporaties die in 2022 de regels niet helemaal volgden, overtraden samen 17 keer een regel (tabel 40). De regel die het meest is overtreden (5x) betreft het borgen dat de corporatie toegang heeft tot de verhuuradministratie van een intermediair met wie de corporatie een contract sluit om de woningen van de corporatie te verhuren. Toegang tot de verhuuradministratie is nodig voor het vaststellen van de juistheid en volledigheid van de woningtoewijzingen.

Als corporaties een regel niet goed naleven, spreekt de Aw hen aan op het belang van het naleven van de wet- en regelgeving. Waar mogelijk krijgen ze de gelegenheid de geconstateerde tekortkoming te herstellen of te compenseren in het volgende jaar. Daarnaast waarschuwt de Aw dat er een interventie kan worden opgelegd als dezelfde overtreding het jaar daarna opnieuw wordt geconstateerd. De Aw houdt hierbij rekening met de achtergronden van de overtreding. Deze kunnen reden zijn waarom niet wordt gehandhaafd. Verder kan het voorkomen dat een casus wordt overgedragen aan de toezichthouder op de individuele corporatie omdat er nog nader onderzoek nodig is.

Tabel 40 Aantal corporaties dat een specifieke regel niet goed naleefde in 2021 en 2022

	2021	2022
Toegang tot verhuuradministratie in nieuw intermediair verhuurcontract (Btiv art 58)	6	5
Meervoudig aanbesteden van maatschappelijk vastgoed	4	4
Verkoop vastgoed onder voorwaarden (Btiv art. 22; Rtiv art. 9, 10, 11, 12a)	6	2
Passend toewijzen aan doelgroep voor passend toewijzen	2	2
Huursomstijging	0	2
Vermogen of garantie verstrekken aan verbinding met ontheffing (WW art 21a lid 2)	2	1
Verlicht regime	0	1
Verkoop vastgoed met goedkeuring (WW art 27, lid 1a; Btiv art 23 - 25)	1	0
Goedkeuring accountant voor naleving wet normering topinkomens	0	0
Criteria voor transacties met financiële instellingen (Btiv art 13, Rtiv art 3)	0	0
Regels bij aangaan van derivatentransacties	0	0
Goedkeuring vervreemden aandelen dochtermaatschappijen (WW art 27 lid 1 sub b)	0	0
Collegiale leningen verstrekt volgens de regelgeving (Rtiv art 40a)	0	0
Overcompensatie	0	0
Toewijzen volgens staatsteunnorm	0	0
Regels bij afsluiten nieuwe beleggingstransactie (Btiv art 13; Rtiv art 41 lid 1 sub e)	0	0
Minimale ratingvereisten voor beleggingen einde verslagjaar	0	0
Aflossen op interne lening (startlening) van DAEB aan nietDAEB[1]	9	nvt
Totaal	**30**	**17**

7.1.3 Wet normering topinkomens

In 2023 voldeden alle corporaties aan de regels van de WNT voor de bezoldiging van topfunctionarissen, inclusief beëindigingsuitkeringen.

7.1.4 Verscherpt toezicht

Eind januari 2025 staat 1 corporatie onder verscherpt toezicht, namelijk Woningstichting Den Helder. Woningstichting Den Helder is begin november 2024 onder verscherpt toezicht gezet. Dit komt voort uit al langer bestaande zorgen van de Aw over de integriteit en interne beheersing bij deze corporatie en signalen over onrust op verschillende niveaus binnen de organisatie.

Het aantal corporaties onder verscherpt toezicht is afgelopen jaar sterk gedaald. Eind november 2023 stonden er 6 corporaties onder verscherpt toezicht. Voor elk van deze 6 corporaties is het verscherpt toezicht opgeheven: Stichting Stadgenoot, Woningstichting Valburg, Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken, Stichting Hof Wonen, Stichting Hef Wonen en Stichting Stedelink. De Aw heeft geconstateerd dat zij alle (weer) voldoende op orde zijn.

7.1.5 Dreigende probleemsituaties

Tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 heeft de Aw geen meldingen ontvangen van commissarissen over dreigende probleemsituaties. Op grond van artikel 29 van het Btiv hoort de Raad van Commissarissen (RvC) dit soort situaties schriftelijk te melden, als de bestuurder het niet al heeft gedaan. Voorbeelden van dergelijke dreigende probleemsituaties zijn een onoverbrugbaar geschil met de bestuurder of binnen de RvC en problemen met governance, integriteit of financiële continuïteit.

7.1.6 Integriteit

De Aw heeft tussen 1 juli 2023 en 1 juli 2024 87 meldingen binnengekregen over integriteit. Het grootste deel daarvan is, direct of na onderzoek, niet als een integriteitsvraagstuk aangemerkt. Daarnaast blijft er ook dit jaar een significant aantal vastgestelde integriteitszaken over. Het aantal meldingen waarbij specifiek vermoedens van fraude zijn geuit is opgelopen naar 13, waar dat tussen juli 2022 en juli 2023 nog nihil was. Hoewel nog niet van alle zaken het onderzoek is afgerond maakt de Aw zich ernstige zorgen over deze stijging.

Met de Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 beoogt de Aw corporaties meer bewust te maken van integriteit. Ze beschrijft hierin een aantal casussen die zij in de praktijk tegenkwam. De Aw doet dit om de sector in de gelegenheid te stellen te leren van wat soms buiten het zicht gebeurt en om herhaling in de toekomst te voorkomen.

7.2 Vergunningverlening

De afdeling vergunningen van de Aw beoordeelt aanvragen voor

- Een zienswijze inzake de Geschiktheid en Betrouwbaarheid (G&B) van bestuurders en commissarissen. Bij (her)benoeming hebben zij een positieve zienswijze nodig.
- Goedkeuringen en ontheffingen voor een groot aantal verschillende volkshuisvestelijke activiteiten.

7.2.1 Geschiktheid en betrouwbaarheid

Het totaalaantal aanvragen en afgegeven zienswijzen voor G&B ligt in de periode van 1 juli 2023 tot 1 juli 2024 wat lager dan in het jaar daarvoor. Het aantal aanvragen voor een zienswijze G&B binnen een jaar hangt af van het aantal (her)benoemingen van bestuurders en commissarissen binnen de sector en eventuele interim bestuurders en commissarissen. Het aantal afgegeven zienswijzen hangt vervolgens samen met het aantal aanvragen.

In beide perioden is een klein aantal aanvragen ingetrokken door de indieners voordat de zienswijze is verstrekt. Voortschrijdend inzicht naar aanleiding van aanvullende vragen of informatie van de afdeling Vergunningverlening kan daarbij een reden zijn.

Tabel 41: Zienswijzen Geschiktheid en Betrouwbaarheid, 1 juli 2022 tot en met 1 juli 2024

	Juli 2022 - juli 2023	Juli 2023 - juli 2024
Ontvangen aanvragen	512	472
Afgegeven zienswijzen	486	466
Ingetrokken aanvragen*	6	7

De tabel laat ook zien dat het aantal ontvangen aanvragen binnen een periode kan verschillen van het aantal afgegeven zienswijzen plus ingetrokken aanvragen. Dit komt doordat aanvragen die vlak voor het eind van de periode binnen komen pas in de daaropvolgende periode worden afgehandeld.

7.2.2 Volkshuisvestelijke vergunningen

Het aantal aanvragen voor volkshuisvestelijke vergunningen ligt in de periode van 1 juli 2023 tot 1 juli 2024 lager dan in het jaar daarvoor (tabel 42). De belangrijkste oorzaak is de daling in het aantal aanvragen voor wijziging van statuten. Deze daling wijst vooral op het langzaam teruglopen van het aantal aanvragen tot statutenwijziging na eerdere wetswijzigingen. Van 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 piekte namelijk juist het aantal aanvragen voor statutenwijziging. Deze piek was het gevolg van wijzigingen in wetgeving: naast de Woningwet ook de Wet Bestuur en Toezicht

Rechtspersonen. Woningcorporaties waren niet verplicht om de statuten direct te wijzigen. Ook zijn er modelstatuten voor woningcorporaties die zij kunnen gebruiken.

In de tabel valt verder op dat het aantal volkshuisvestelijke besluiten voor het aangaan van een verbinding relatief sterk is toegenomen: van 2 naar 14. Dit houdt verband met een aantal corporaties die samen een verbinding wilden aangaan voor een gebiedsontwikkeling en de daarmee samenhangende zaken (VVE, autodelen). Dit leidde tot meerdere aanvragen en goedkeuringen voor dezelfde entiteit waarmee deze corporaties zich wilden verbinden.

Tabel 42: Aanvragen voor Volkshuisvestelijke besluiten, 1 juli 2022 tot en met 1 juli 2024

	Juli 2022 - juli 2023	Juli 2023 - juli 2024
Ontvangen aanvragen	188	134
Afgegeven volkshuisvestelijke besluiten	189	128
Waaronder:		
- Verkoop van vastgoed	30	33
- Aankoop BOG en MOG	5	1
- Fusies en splitsingen	10	8
- Statuten	102	47
- Aangaan verbinding	2	14
- Overige vergunningen	29	21
Ingetrokken aanvragen* VHV	11	4

Bij deze volkshuisvestelijke aanvragen is verder ook in beide perioden een klein aantal aanvragen ingetrokken vanwege voortschrijdend inzicht bij de aanvrager.

8. De opvolging van signalen uit de Staat van 2023

De Aw is over het geheel genomen tevreden is over hoe haar signalen uit eerdere staten doorwerken op ontwikkelingen in de sector. In het hoofdrapport van de Staat is dit op hoofdlijnen uitgewerkt. In dit hoofdstuk is het meer in detail uitgewerkt voor de signalen uit de vorige Staat van de corporatiesector 2023.

8.1 De ontwikkelingen in de sector in 2024

In februari 2024 publiceerde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de Staat van de corporatiesector 2023. In de begeleidende Kamerbrief met beleidsreactie op de Staat van de Corporatiesector 2023 reageerde de minister Hugo de Jonge overwegend positief op de signalen van de Aw. Hij onderschreef vaak de situatie die de Aw schetst in het signaal en gaf aan hoe hij wilde acteren. De vorige Staat bevatte 2 hoofdsignalen met daaronder 4 tot 5 onderliggende signalen.

Vervolgens is in 2024 een nieuw kabinet gestart. Minister Mona Keizer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft in overleg met Aedes en VNG de nationale prestatieafspraken vernieuwd (NPA 2025-2035). Daarnaast heeft Aedes in overleg met VRO, Aw en WSW het duurzaam prestatiemodel (DPM) ontwikkeld en is in opdracht van de minister van VRO het interdepartementale beleidsonderzoek (IBO) huursector gestart. De NPA 2025–2035 en het DPM bevatten beide veel elementen die goed passen bij het doel van de signalen uit de vorige Staat. Het IBO huursector kan mogelijk bijdragen aan een uitwerking van signaal 7 over huurprijsbeleid.

Voor elk hoofdsignaal en signaal uit de vorige Staat vermeldt onderstaande tabel hoe de minister reageerde en welke ontwikkelingen in 2024 de Aw positief vindt voor de opvolging van signalen. De tabel loopt door over meerdere pagina’s.

Tabel 43: De opvolging van signalen uit de Staat van de corporatiesector 2023

Hoofdsignaal Signaal	Reactie Minister	Ontwikkelingen in 2024
A. Het proces rond het maken van (prestatie)afspraken leidt onvoldoende tot concrete, harde en wederkerige afspraken met een reële tijdshorizon. Ook cultuuraspecten spelen hierbij een rol.	Ik onderschrijf het belang van concrete afspraken die daadwerkelijk bijdragen aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven.	NPA 2025-2035 DPM
1) Sector, Rijk en andere overheden: De nationale, provinciale en regionale bouwprogramma’s zijn voor de afgesproken periode tot en met 2030 onrealiseerbaar. Wees daar realistisch in.	Ik herken dat deze afspraken ambitieus zijn. …. Alle betrokken partijen dienen zich tot het uiterste in te zetten om de opgave te realiseren en met elkaar de randvoorwaarden te scheppen zodat de opgave realistisch en haalbaar is. …. Tegelijkertijd dienen de afspraken op het lokale niveau realistisch te zijn.	In de NPA 2025-2035 is het tempo voor het vervullen van de nieuwbouwopgaven verlaagt in de eerste jaren. Dit maakt de afspraken realistischer, zeker voor de eerste jaren. Het DPM bevat het uitgangspunt dat de opgave realistisch moet worden gefaseerd op de verschillende niveaus. Zo komen fricties met ambities scherper in beeld.

(vervolg)

Hoofdsignaal Signaal	Reactie Minister	Ontwikkelingen in 2024
2) Rijk en andere overheden: Het verplichte grotere aandeel betaalbare nieuwbouw zet de grondexploitatie sterk onder druk. De Aw vindt het belangrijk dat het Rijk ervoor zorgt dat voor de bouw van sociale huurwoningen door corporaties overal een sociale kavelprijs gaat gelden.	Het is terecht dat de Aw aandacht vraagt voor de problematiek van grondposities voor corporaties. …. Uitgangspunt is voor mij dat corporaties een passende prijs betalen voor bouwlocaties voor sociale huurwoningen, ik ben het daarin volledig eens met de Aw. Dit uitgangspunt zal ik ook blijven uitdragen richting lokale overheden in bijvoorbeeld de gesprekken die ik heb over de woondeals en aan versnellingstafels...	De NPA 2025-2035 bevat afspraken over de beschikbaarheid en de betaalbare grondprijs. Maar voor de grondprijs dient er wel nog nadere te komen over wanneer een grondprijs betaalbaar is. Ook is de cofinanciering door gemeenten nog niet helder.
3) Corporaties: Stuur beter op het eigen beleid voor nieuwbouw, verduurzaming en verbetering zodat doelen en planningen uit de (meerjaren)begroting beter haalbaar worden. De Aw ziet dat realistisch begrotende corporaties relatief meer nieuwbouw toevoegen aan hun voorraad.	Ik onderschrijf de oproep om realistisch te begroten en beter te sturen op het realiseren van het eigen beleid. …. Ik zal de corporaties dit voorjaar wijzen op het belang van realistisch begroten …. Ik zal ook de Aw vragen in het toezicht aandacht te besteden aan corporaties waar stelselmatig realisatie achterblijft bij prognoses.	Het DPM-uitgangspunt dat de opgave realistisch moet worden gefaseerd kan een uitwerking geven aan dit signaal. Voor de gewenste versnelling van de invulling van de opgave verbindt de NPA 2025-2035 ambitie aan extra inzet om doorbraken te forceren. Inzet kan op verschillende terreinen liggen en de komende jaren plaatsvinden (geld, capaciteit, kwaliteit en keuzes) en in de iets verder weg liggende jaren grote positieve effecten oproepen.
4) Rijk: Vervang het instrument Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) door een instrument dat goed functioneert en inzicht biedt aan gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties	Ik zie ook die behoefte van de lokale partijen en de beperkingen van de IBW. Ik zal dan ook verder werken aan instrumentarium voor gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties voor het maken van afspraken. Ik wil hiertoe vooral het dashboard ‘Prestatie Woningcorporaties in Kaart’ uitbreiden en doorontwikkelen.	Het DPM biedt een handvat om de realisatie van opgaven in de tijd te zetten en te toetsen of de volkshuisvestelijke continuïteit nog gewaar-borgd is na 10 jaar reali-seren van opgaven. Uitwerking van dit concept biedt mogelijkheden om cijfers van corporaties lokaal of regionaal op een rij te zetten.

(vervolg)

Hoofdsignaal Signaal	Reactie minister	Ontwikkelingen in 2024
5) Rijk: De lokale prestatieafspraken hebben als instrument meer regulering nodig. De afspraken zijn onvoldoende SMART, waardoor partijen elkaar niet kunnen aanspreken op de uitvoering. Ook ontbreekt de eenduidigheid die nodig is voor inzicht op een hoger niveau.	Ik onderschrijf het belang van concrete prestatieafspraken. De afspraken moeten helpend zijn om de maatschappelijke opgaven ook daadwerkelijk te realiseren.	De NPA 2025-2035 geeft aan dat er een verplicht format komt voor bij de lokale prestatieafspraken over de nieuwbouw. Doel is een betere monitoring van de nieuwbouw en de lokale prestatieafspraken. In het format worden de afspraken op uniforme wijze per project vastgelegd zodat deze eenduidig zijn te verwerken. De informatie van dit format wordt ingevoerd in de dVi.
B. Het veranderend beleid en de wisselende macro-economische omstandigheden zorgen voor onzekerheid, met het risico dat corporaties - maatschappelijk gezien – te vroeg remmen op investeringen. Rijk en corporaties zijn samen verantwoordelijk voor een vertrouwenwekkend kader. En voor een proces waarin steeds weer een balans wordt gezocht tussen opgaven en middelen die voldoende zekerheid bieden.	Met de Aw ben ik van mening dat deze onzekerheid niet moet leiden tot teveel voorzichtigheid bij corporaties, …. Als eerste vraagt de Aw verder te bouwen aan het opgaven-middelen model …. Op dit moment is er echter nog geen gedeeld beeld over tot wanneer het verantwoord en gewenst is dat corporaties blijven investeren en vanaf wanneer het redelijk is dat een corporatie haar inspanningen terugbrengt om haar continuïteit te verzekeren en gepaste afstand te houden tot de ondergrens als er geen maatregelen genomen worden om de financiële mogelijkheden van corporaties te verbeteren ….	NPA 2025-2035, DPM NPA - Herijking, IBO huursector
6. Rijk, overheden en sector: Bouw het Opgaven en Middelen-model uit zodat dit inzichten levert voor (het gesprek over) verantwoorde investeringen, schulden en bufferniveaus en de plaats daarvan in de tijd.	Op initiatief van Aedes is mijn ministerie, ook met de Aw en het WSW, bezig om vanuit een dergelijke gedachte van een duurzaam prestatiemodel de kaders te ontwikkelen om straks die afweging te kunnen maken.	Het DPM geeft een conceptueel kader dat past bij dit signaal. Met de NPA – Herijking is dit geoperationaliseerd in een financiële doorrekening van de opgaven op nationaal en regionaal niveau.

(vervolg)

Hoofdsignaal Signaal	Beleidsreactie minister	Ontwikkelingen in 2024
7. Rijk: Met de sterke nadruk op betaalbaarheid is in het huurprijsbeleid voor corporaties onvoldoende aandacht besteed aan de negatieve effecten van huurverlaging. Bij politieke besluitvorming over het huurprijsbeleid moeten alle relevante aspecten goed in beeld zijn.	Het is aan een volgend kabinet om nieuwe voorstellen voor het huurprijsbeleid in de corporatiesector te doen. De Aw maakt in voorbereiding hierop duidelijk dat huurprijsmaatregelen niet gratis zijn, maar gevolgen hebben voor de ruimte voor investeringen voor andere doeleinden en voor het functioneren van de woningmarkt. Dat is een boodschap die ik volledig onderschrijf.	Bij de politieke besluitvorming over huurprijsbeleid is de aandacht voor alle relevante aspecten nog niet geborgd. Mogelijk biedt de IBO huursector gelegenheid wel alle perspectieven in kaart te brengen. De NPA 2025-2035 biedt wat ruimte om de huurprijs beter af te stemmen op de energetische kwaliteit van nieuwe of verduurzaamde woningen. Het perspectief woonlasten - voor en na huurtoeslag - verlaagt hier de spanning tussen betaalbaarheid, prijs en kwaliteit.
8. Corporaties: Zet het vermogen in voor investeringen die op korte termijn het volkshuisvestelijk belang dienen. Vergroot bijvoorbeeld tijdelijk de inzet op verduurzaming en verbetering als nieuwbouwprojecten nog niet uitvoerbaar zijn.	Ik onderschrijf dit van harte en zal dit ook meenemen in mijn communicatie met de sector. Als een corporatie investeringsruimte heeft die …. niet ingezet kan worden voor nieuwbouw, biedt dat mogelijkheden om de verduurzaming en verbetering van het bezit te versnellen. Ook wil ik dergelijke corporaties oproepen om te kijken of zij andere corporaties kunnen ondersteunen die te weinig investeringsruimte hebben voor hun opgave.	Het DPM biedt de corporaties een handelingsperspectief voor het vraagstuk uit dit signaal.

Geraadpleegde literatuur

- Aedes (2020) Startmotorkader warmtenetten. Geraadpleegd van Startmotorkader | Aedes
- Aedes (2024) Corporatiemonitor-huurbeleid-2024. Geraadpleegd van corporatiemonitor-huurbeleid-2024 (aedes.nl)
- Autoriteit woningcorporaties (2021) Staat van de corporatiesector 2020
- Autoriteit woningcorporaties (2023) Staat van de corporatiesector 2022
- Autoriteit woningcorporaties (2024)) Staat van de corporatiesector 2023
- Autoriteit woningcorporaties (2024) Onderzoeksrapport bij Staat van de corporatiesector 2023
- Autoriteit woningcorporaties (2024) Handreiking integriteit en fraude
- Energeia (2024) Woningcorporaties zien voorlopig af van warmtenetten. Geraadpleegd van Woningcorporaties zien voorlopig af van warmtenetten | Energeia EIB (2024) Klimaatambities in de gebouwde omgeving. Geraadpleegd van https://www.eib.nl/publicaties/klimaatambities-in-de-gebouwde-omgeving/
- Koning, L. de, S. Depla, L. Brand, R. Krebber, R. Kruip en D. de Vries (2024) Vooruit! Handreiking voor vitale samenwerking aan versnellingstafel.Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2024) Nationale Prestatieafspraken 2025-2035
- PBL (2024a) Hoe naar een aardgasvrije gebouwde omgeving in 2025?; Voorstudie voor het PBL-project Trajectverkenning Klimaatneutraal 20250. Geraadpleegd van Hoe naar een aardgasvrije gebouwing omgeving in 2050?; Voorstudie voor het PBL-project Trajectverkenning Klimaatneutraal 2050
- PBL (2024b) Klimaat Economische Verkenning 2024. Geraadpleegd van Klimaat- en Energieverkenning 2024 (pbl.nl)
- Natuur en Milieu (2024) Rapport warmtetransitie in beeld; op weg naar een succesvol warmteprogramma. Geraadpleegd van Rapport-Warmtetranstie-in-beeld-6-8.pdf (natuurenmilieu.nl)
- Rigo (2024) Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging. Geraadpleegd van Evaluatie inkomensafhankelijke huurverhoging | Rapport | Rijksoverheid.nl
- SBR-wonen (2024) Inhoudelijke handleiding dVi2024 & WOZ-bezitstabel. Kennisbank SBR-wonen
- Stichting Visitaties Woningcorportaties Nederland (2021) Dynamiek in de driehoek: prestatieafspraken visies en instituties
- WRR (2024). Working paper deskundigheid onder druk; inzichten uit de gemeentelijke praktijk. Geraadpleegd van Working+paper+nr+63+Deskundigheid+onder+druk.+Inzichten+uit+de+gemeentelijke+praktijk (1).pdf

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postadres : Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Telefoon : 088 489 00 00
Website : www.ilent.nl
X en Instagram : @inspectieLenT