



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2019; onderzoeksrapport





Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2019; onderzoeksrapport

Datum

December 2019

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

Graadt van Roggenweg 500 Utrecht
Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Inhoud

Colofon—5

1 Inleiding—9

- 1.1 Staat van de corporatiesector en onderzoeksrapport—9
- 1.2 Datakwaliteit van dPi2018 en dVi2018—9

2 Toezicht op corporaties en integriteitsmeldingen—10

- 2.1 Inleiding—10
- 2.2 Governance—10
 - 2.2.1 Inleiding—10
 - 2.2.2 Ontwikkelingen—10
 - 2.2.3 Governance-inspecties 2018-2019, algemeen oordeel—12
 - 2.2.4 Governance-inspecties 2018-2019, beoordeling op onderdelen—13
 - 2.2.5 Conclusie—16
- 2.3 Risicogerichte oordeelsronde 2018—17
 - 2.3.1 Methodiek risicogerichte oordeelsronde 2018—17
 - 2.3.2 Bevindingen oordeelsronde 2018—18
 - 2.3.3 Conclusie—22
- 2.4 Integriteit—23

3 Financieel presteren—25

- 3.1 Inleiding—25
- 3.2 Netto vastgoedkasstroom—25
 - 3.2.1 Herdefiniëring netto vastgoed kasstroom—25
 - 3.2.2 De netto vastgoedkasstroom daalt verder—26
- 3.3 Beleidswaarde—28
 - 3.3.1 Beleidswaarde weerspiegelt toekomstige reële kasstromen voor vastgoed—28
 - 3.3.2 Huur in beleidswaarde—30
 - 3.3.3 Beleidswaarde is hoger dan bedrijfswaarde—32
- 3.4 Operationele kasstroom—32
- 3.5 ICR en LTV—34
- 3.6 Nominale en marktwaarde leningen—35
- 3.7 Operationele kasstromen in de prognoseperiode—36
- 3.8 Balans 2017 en 2018—37
 - 3.8.1 Balansratio's—37
 - 3.8.2 DAEB—38
 - 3.8.3 Niet-DAEB—39
 - 3.8.4 Enkelvoudig—40
 - 3.8.5 Geconsolideerde verbindingen—41
- 3.9 Winst- en verliesrekening 2017 en 2018—42
 - 3.9.1 Kengetallen op basis van de Winst- en verliesrekening—42
 - 3.9.2 Winst en verliesrekening DAEB—42
 - 3.9.3 Winst- en verliesrekening niet-DAEB—47
 - 3.9.4 Winst en verliesrekening enkelvoudig—50
 - 3.9.5 Geconsolideerde verbindingen—51

4	Investeringsvoornemens—53
4.1	Inleiding—53
4.2	Investeringsprogramma—53
4.3	Regionale verschillen—54
4.3.1	Verschil in groei of afname—54
4.3.2	Verkoop en aandeel commerciële woongelegenheden—55
4.3.3	Investeringsmogelijkheden in de sociale voorraad—56
4.4	Veranderingen in de financiële positie—58
4.4.1	Beleidsaanpak creëert regionaal meer evenwicht in de vermogenspositie—58
4.4.2	Extra investeringsmogelijkheden volgens IBW 2019—60
4.4.3	Kasratio's worden meer relevant—61
5	Volkshuisvestelijk presteren—63
5.1	Inleiding—63
5.2	Woongelegenheden—63
5.2.1	Ontwikkeling aantal woongelegenheden—63
5.2.2	Ontwikkeling betaalbaarheid van huurwoningen—64
5.3	Nieuwbouwproductie—65
5.3.1	Gerealiseerde nieuwbouw ten opzichte van eerdere voornemens—65
5.3.2	Oppervlak van nieuwbouwwoningen—67
5.4	Kenmerken van huurders van sociale huurwoningen—67
5.5	Leefbaarheid—68
5.6	Energie-index—70
6	Prestatieafspraken—71
6.1	Inleiding—71
6.2	De afspraken in het kort—71
6.3	Visitatie en prestatieafspraken—72
6.4	Prestatieafspraken in beeld—73
6.4.1	Feiten en cijfers—73
6.4.2	Ervaringen van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties—73
6.4.3	Inhoud en type afspraken—74
6.5	Prestatieafspraken en de Aw—76
6.6	Conclusie—76

1 Inleiding

1.1 Staat van de corporatiesector en onderzoeksrapport

Dit onderzoeksrapport is een bijlage bij de Staat van de corporatiesector 2019. De Staat presenteert de belangrijkste ontwikkelingen in de sector en de hoofdlijnen van de toezichtbevindingen van de Aw op de corporaties. Daarnaast benoemt de Aw in de Staat met de Signalen een aantal zaken die volgens de Aw extra aandacht behoeven van minister, tweede kamer en beleid. Het onderzoeksrapport biedt de geïnteresseerde lezer daarnaast aanvullende details en nadere informatie over de ontwikkelingen in de sector en het Toezicht dat de Aw uitoefent op de corporaties. In 2019 is de Aw voor haar jaarlijkse rapportage over het functioneren van de corporatiesector overgegaan op een nieuw format. De Staat van de corporatiesector en het onderzoeksrapport zijn de eerste volgens het nieuwe format en komen in de plaats van het Sectorbeeld. Deze overgang is het sluitstuk van de inhoudelijke verbreding die de Aw in 2018 in gang zette binnen het Sectorbeeld. Het Sectorbeeld ging vanouds hoofdzakelijk over financiële ontwikkelingen in de sector. In 2018 is dat uitgebreid met bevindingen uit het toezicht op de corporaties en ontwikkelingen binnen het toezicht zelf. In de Staat van de corporatiesector belicht de Aw nu ook het volkshuisvestelijk functioneren van de corporatiesector en de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.

1.2 Datakwaliteit van dPi2018 en dVi2018

Bij veel analyses voor de Staat van de corporatiesector benut de Aw informatie die de corporaties zelf jaarlijks aanleveren. Naast de verantwoordingsinformatie (dVi) over het verslagjaar is dat de prospectieve informatie (dPi) met de voornemens voor een vijfjarige prognoseperiode. Voor de Staat van de corporatiesector 2019 leveren de dPi2018 en dVi2018 de meest recent beschikbare data. De dVi2018 is door 310 corporaties aangeleverd. WSG en Humanitas ontbreken.

De kwaliteit van de data uit dPi2018 en dVi2018 was matig. Deze matige datakwaliteit leverde zo nu en dan problemen voor de analyses in dit onderzoeksrapport en de Staat corporatiesector 2019. Waar mogelijk is dit opgelost door bijvoorbeeld enkele kleine corporaties buiten een analyse te laten of in de jaarrekening zelf op zoek te gaan naar ontbrekende maar noodzakelijke informatie. Het laatste kost veel tijd en kan daarom alleen in uitzonderlijke gevallen. Daar waar er geen aanvaardbare oplossing was voor een dataprobleem, zijn analyses niet uitgevoerd.

De matige datakwaliteit van dPi2018 en dVi2018 houdt verband met de overgang van de data-uitvraag op het SBR Portaal en de keuze van Aw en WSW om vanwege deze overgang ruime acceptatiegrenzen te hanteren voor de kwaliteit van de aangeleverde data. Medio oktober 2019¹ zijn alle corporaties geïnformeerd over de problemen met de datakwaliteit en hun eigen mogelijkheid om via interne beheersmaatregelen de kwaliteit van te leveren data te borgen. Ook zijn ze geïnformeerd dat bij de eerstvolgende data uitvraag de acceptatiegrenzen minder ruim zullen zijn en dat de Aw handhavend kan optreden als de datakwaliteit onvoldoende is.

¹ Aw en WSW, 15 oktober 2019, Brief aan woningcorporaties over datakwaliteit dPi2018 en dVi2018.

2 Toezicht op corporaties en integriteitsmeldingen

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de bevindingen uit het toezicht op individuele corporaties. Dit betreft zowel het governance-toezicht, de risicogerichte integrale oordeelsvorming als de verwerking van integriteitsmeldingen over corporaties. Het governance-toezicht staat centraal in § 2.2. Na een toelichting op de ontwikkelingen in dit toezicht, volgt uitgebreide informatie over de bevindingen bij de 51 governance-inspecties die zijn afgerond tussen 1 januari 2018 en 1 juli 2019. In § 2.3 komt de risicogerichte oordeelsronde 2018 aan de orde. In het najaar van 2019 is dit de meest recente geheel afgeronde oordeelsronde. Na uitleg over de risicogerichte methodiek, worden de bevindingen van deze ronde besproken. Dit omvat zowel de opgelegde interventies als de opmerkingen en toezichtafspraken uit de oordeelsbrieven aan de corporaties. Ook wordt ingegaan op de veranderingen in het aantal uitstaande interventies. § 2.4 tenslotte gaat in op de 13 integriteitsmeldingen die de Aw in de eerste helft van 2019 ontving, en de bevindingen uit het onderzoek naar deze meldingen.

2.2 Governance

2.2.1 Inleiding

De Aw stelt het toezicht op governance centraal in haar werk. De ontwikkeling van dit toezicht vindt plaatst binnen het Aw brede programma governance. Governance omvat alle aspecten van het besturen van een woningcorporatie. Daarbij gaat het om sturen, beheersen, toezichthouden en verantwoorden. Goede governance draagt bij aan de doelstellingen van de corporatie in het volkshuisvestelijk belang en is een belangrijke waarborg voor een adequate taakuitvoering op de andere toezichtsterreinen van de Aw: bescherming maatschappelijk gebonden vermogen, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit. De Aw voert bij elke corporatie minimaal één keer in de vier jaar een governance-inspectie uit. Indien het risicoprofiel van een corporatie daar aanleiding toe geeft vindt deze inspectie, geheel of op onderdelen, frequenter plaats. In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de ontwikkelingen rond het toezicht op governance waaronder toezicht op gedrag en cultuur en aandacht voor het achterliggende volkshuisvestelijke belang van corporaties. Vervolgens wordt ingegaan op de uitkomsten van de governance-inspecties in 2018 en de eerste helft van 2019. De paragraaf wordt afgesloten met een conclusie.

2.2.2 Ontwikkelingen

Sinds 1 januari 2019 hanteert de Aw voor de beoordeling van de governance van een corporatie het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW². Op het terrein van governance komt dit kader goeddeels overeen met het tot dan toe gehanteerde beoordelingskader³ van de Aw. In de praktijk werd door de Aw bij de meeste governance-inspecties aandacht besteed aan de borging van de integriteit bij corporaties. Het gezamenlijk beoordelingskader is als uitvloeisel hiervan uitgebreid met een uniform toetsingskader voor het onderwerp integriteit. Binnen het programma is professionalisering van het governance-toezicht op gedrag en cultuur een belangrijk element. In de eerste helft van 2019 is de Aw een leertraject governance Cultuur & Gedrag voor medewerkers van de Aw gestart.

² Aw/WSW, Gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW, 12 november 2018

³ Aw, Bouwen aan vertrouwen, toezicht op governance, 26 juni 2017

Dit traject loopt door tot en met halverwege 2020. Door samen te doen en daardoor samen te groeien leren de inspecteurs onder meer te observeren, bestuursdynamiek te herkennen, gesprekken te voeren en een meer uniforme beoordeling van de governance bij corporaties uit te voeren.

Volgens de Woningwet dienen corporaties met meer dan 2.500 verhuureenheden (vhe) te beschikken over een onafhankelijke controlfunctie. Bij governance inspecties tot 2019 is vooral gekeken naar de (onafhankelijke) opzet van de controlfunctie. De governance van een woningcorporatie kan versterkt worden door het organiseren van voldoende tegenkrachten (countervailing power) op het niveau van het MT, Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen. Een goed functionerende controlfunctie kan hieraan bijdragen. Dit is vastgelegd in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. In 2019 wordt er door de Aw meer aandacht besteedt aan het daadwerkelijk functioneren van de controlfunctie.

Het centraal stellen van een goede werking van de governance heeft ook betrekking op de inzet van de corporatie in haar maatschappelijke kerntaken. Uit de evaluatie van het extern toezicht door ABDTopConsult⁴ blijkt dat de Aw in het toezicht meer aandacht zou moeten geven aan het bestaansrecht van corporaties. Het huisvesten van mensen met die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. De Aw heeft een wettelijke opdracht om onder meer toezicht te houden op de governance van beleid en beheer van corporaties en op weglek van maatschappelijk vermogen. Daarmee beoordeelt de Aw of het beleid en beheer logisch en uitlegbaar is in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Bij het toezicht op governance kijkt de Aw dan ook naar het bestaan en de werking van de governance vanuit de bescherming van het maatschappelijk gebonden vermogen en het achterliggende volkshuisvestelijke/maatschappelijke belang. De nieuwe externe uitdagingen die op de sector afkomen, verhogen de relevantie hiervan. Denk hierbij aan vraagstukken als duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid en de rol van de sector bij het middensegment.

Indien de Aw oordeelt dat de onderbouwing van het beleid niet logisch en uitlegbaar is kan de Aw interventies inzetten. Bijvoorbeeld om weglek van maatschappelijk gebonden vermogen te voorkomen. Deze interventies zijn gericht op het beter onderbouwen, uitleggen en uitwerken van het corporatiebeleid en niet op het aanpassen van de onderliggende (lokale) volkshuisvestelijke afspraken en prestaties. De Aw treedt niet in lokale afspraken tussen corporaties, huurders en gemeenten. Indien bij het toezicht op een individuele corporatie blijkt dat het volkshuisvestelijk belang in het geding is, terwijl dit niet te wijten is aan het door de corporatie gevoerde beleid, dan zal de Aw niet interveniëren richting een corporatie, maar dit probleem signaleren en agenderen. De Aw zal in 2020 een pilot starten waarbij het volkshuisvestelijk belang nadrukkelijker wordt betrokken in de governance-inspecties. De Aw wil door middel van 'het goede gesprek' over het volkshuisvestelijk belang een beeld krijgen van de werking van de governance bij corporaties. Hiermee geeft de Aw opvolging aan een aanbeveling van het evaluatie rapport 'In regels kun je niet wonen'⁵ door ABDToPConsult. Het rapport pleit ervoor om het volkshuisvestelijk belang een meer prominente plaats te geven in het toezicht.

Daarnaast kan de Aw sectorbrede of regionale problemen signaleren en agenderen. De Aw kan constateren dat in bepaalde regio's te weinig investeringscapaciteit is of juist te veel. Dat er niet wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen en/of een signalerende rol oppakken over prestatieafspraken etc. De Aw kan hierover een

⁴ ABDToPConsult (2018), Evaluatie extern toezicht Woningwet 2015, 'In regels kun je niet wonen'

⁵ Idem.

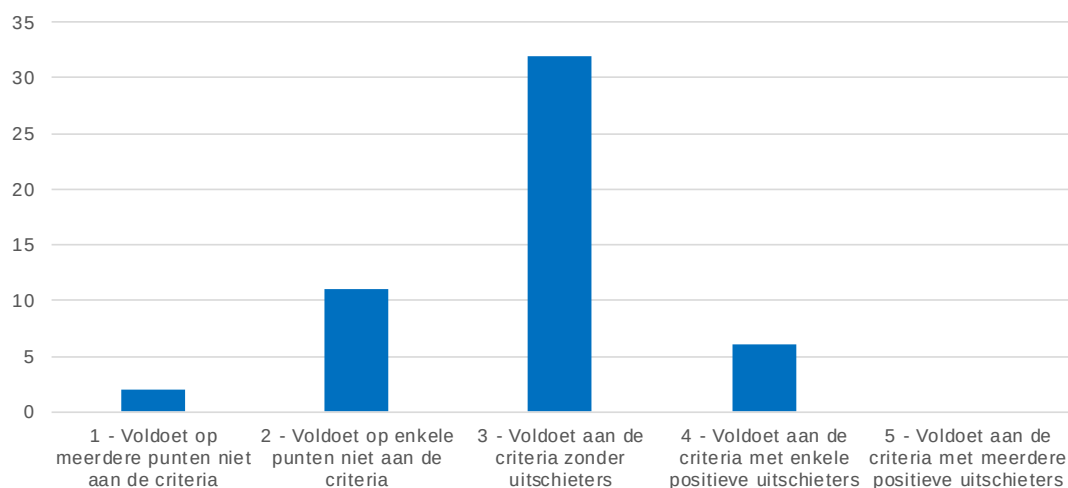
signaal afgeven aan sector, WSW, BZK, minister etc. De Staat van de corporatiesector is bij uitstek geschikt om dergelijke problemen te agenderen en te signaleren. Tenslotte wil de Aw bij het verlenen van vergunningen het volkshuisvestelijk belang meewegen in haar afwegingen en daarbij gemotiveerd kunnen afwijken van hoofdregel. Hiervoor is discretionaire ruimte in de wet nodig. Dit is onderdeel van de evaluatie van de Woningwet.

2.2.3 Governance-inspecties 2018-2019, algemeen oordeel

Deze paragraaf behandelt de uitkomsten van de governance-inspecties die in de periode tussen 1 januari 2018 tot en met 1 juli 2019 zijn afgerond. Deze inspecties vonden plaats bij 51 corporaties die gezamenlijk 475.009 verhuureenheden verhuren. Dat is ongeveer 21% van alle verhuureenheden in de sector.

Van de 51 inspecties zijn er 45 in 2018 afgerond en zes in 2019⁶. De in 2018 uitgevoerde inspecties betreffen de laatste corporaties waar nog een eerste governance-inspectie moest worden uitgevoerd. De meeste corporaties zijn in 2016 en 2017 namelijk al geïnspecteerd. Voor een beperkt aantal corporaties is de hier gerapporteerde inspectie, de tweede governance-inspectie, ingegeven door ofwel een (verhoogd) risicoprofiel of door de uitkomst van een eerdere inspectie. Bij de meeste corporaties (32) beoordeelde de Aw de governance als voldoende (zie figuur 1). Net als bij de eerdere rapportage⁷ over inspecties in 2017 gaat het om iets meer dan 60% van het aantal geïnspecteerde corporaties. Dit betekent dat de governance voldoet aan het beoordelingskader zonder uitschieters en dat verdere verbetering mogelijk is.

Figuur 1 Aantal governance-inspecties naar algehele score (n=51; de inspecties zijn afgerond tussen 1 januari 2018 en 1 juli 2019)



Van zes corporaties (12% van het totaal) constateerde de Aw dat zij voldoen aan de criteria met enkele positieve uitschieters. Deze corporaties vertegenwoordigen 84.566 vhe. Dat is 18% van het aantal geïnspecteerde vhe. De positieve uitschieters betreffen diverse elementen. Het gaat onder meer om goed risicomanagement met aandacht voor de zachte aspecten rond cultuur, het omgaan van de organisatie met kwetsbaarheden rond stijgende bouwkosten en krijgen van medewerking van de gemeenten voor projecten. Verder gaat het om een goed spanningsveld tussen

⁶ Bij de zes inspecties in 2019 is geïnspecteerd op basis van het gezamenlijk beoordelingskader met WSW. De gehanteerde methodiek van de governance-inspectie in dit gezamenlijk kader is vergelijkbaar met de uitgevoerde inspecties in 2018.

⁷ Aw, Governance inspecties bij woningcorporaties in 2017, 5 april 2018

bestuur en RvC waarbij zowel bestuur als RvC verbeterpunten en ontwikkelpunten benoemen en daar aantoonbaar acties op ondernemen en het gaat om de wijze waarop een fusie en een strategie voor de nieuwe corporatie is gerealiseerd in samenwerking met huurders en gemeenten.

Een kwart van de geïnspecteerde corporaties (13) voldoet nog niet aan de criteria van het beoordelingskader. Deze corporaties vertegenwoordigen 99.262 vhe. Dat is bijna 21% van het aantal geïnspecteerde vhe. Twee van de dertien corporaties, met in totaal 12.154 vhe, voldoen op meerdere punten niet aan de criteria. Bij de ene functioneerde het bestuur, de RvC en het MT niet. De andere corporatie had te maken met frequente bestuurswisselingen als gevolg van bestuurlijke problemen en onvoldoende afstand tussen de RvC en het bestuur. Bij de overige 11 corporaties voldoet de governance op een enkele punten nog niet aan de criteria. Deze punten zijn divers. Denk hierbij aan aandachtspunten rond de organisatie zoals de invulling van de financiële functie, de ICT en het risicomanagement. Verder gaat het om aandachtspunten rond bestuur en RvC zoals de invulling/bemensing van de RvC, het gebruikmaken van het klankbord van de RvC door het bestuur bij strategie discussies, een te dominante rol van de voorzitter van de RvC waarbij te weinig aandacht is voor de soft kant van toezicht of juist te weinig aandacht voor de harde kant van toezicht en gebrek aan aandacht voor de invulling van de financiële functie door de RvC.

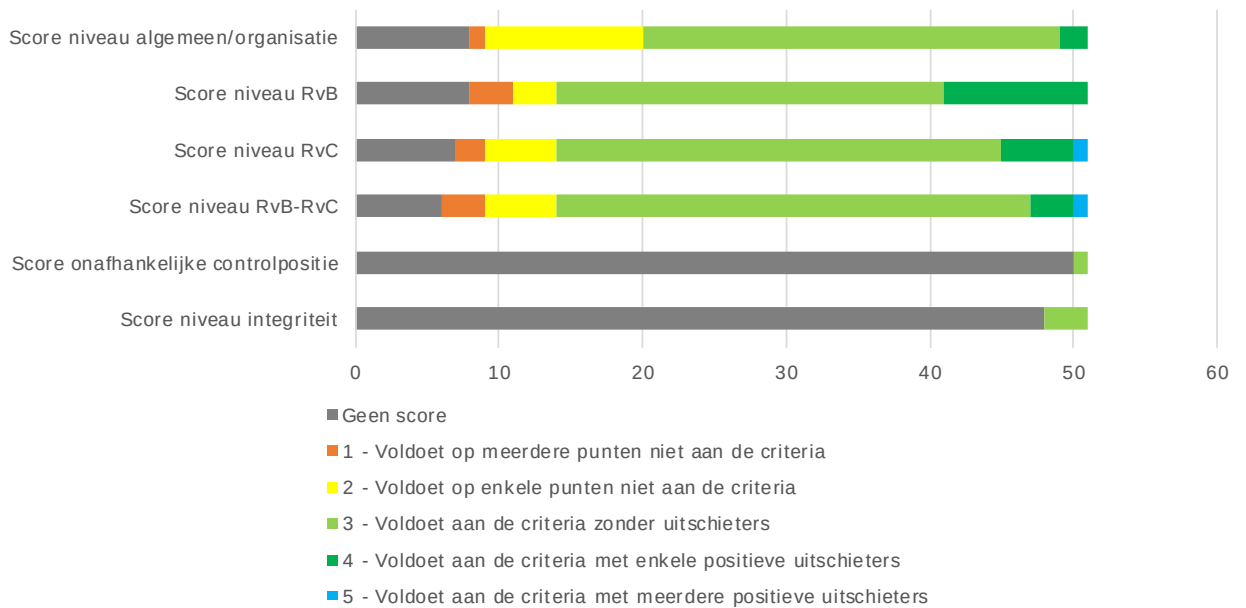
Governance-oordeel blijft een moment opname

Bij de eerste governance-inspectie van een corporatie concludeerde de Aw dat de governance van een corporatie op orde was en voldaan was aan vrijwel alle criteria. Wel was het aftreedrooster van de RvC nog een aandachtspunt. Alle commissarissen zouden op hetzelfde moment terugtreden en de bestuurder zou gelijktijdig met pensioen gaan. Ondanks meermaals aandringen van de zijde van de Aw ondernam de RvC hier geen actie op.

Bij de volgende governance-inspectie in 2019 constateerde de Aw hierdoor een vacuüm in de organisatie door het gelijktijdig vertrek van bestuurder, RvC en wisselingen in het MT. Hierdoor waren veel zaken blijven liggen bij de corporatie. Bij deze tweede inspectie oordeelde de Aw daarom dat de corporatie niet meer voldoet aan de criteria van het beoordelingskader.

2.2.4 Governance-inspecties 2018-2019, beoordeling op onderdelen

In figuur 2 staan de scores op de deelterreinen van het gezamenlijk beoordelingskader. Het gezamenlijk beoordelingskader bevat vijf blokken: organisatie, RvC, RvB, RvC-RvB en integriteit. Wat opvalt in figuur 2 is het groot aantal ontbrekende scores bij de blokken integriteit en controlfunctie. Het blok integriteit staat pas vanaf 2019 in het gezamenlijk beoordelingskader. Daarnaast wordt in 2019 verdiepend onderzoek gedaan naar de controlfunctie waar dat volgens de wet verplicht is (2.500 vhe). Deze onderwerpen werden in 2018 vooral meegenomen bij het blok organisatie. Over 2019 zijn zoals hiervoor aangegeven maar zes inspecties meegenomen.

Figuur 2 De scores op de deelterreinen van governance (n=51)

Een tweede verklaring voor het ontbreken van scores is dat governance-inspecties deels risicogericht maatwerk zijn. Verschillen tussen corporaties hebben invloed zijn op de eisen aan de governance. Denk aan fusies, reorganisaties en de omvang van de corporatie (groot, klein). Ook veranderingen in de samenstelling van bestuur en RvC hebben invloed evenals veranderingen in de opgaven als uitvloeisel van de afspraken die gemaakt worden met huurders en gemeenten. De inspecteurs kijken bij de inspecties daarom risicogericht welke onderwerpen van het beoordelingskader in de inspectie aan de orde moeten komen.

Algemeen/organisatie

Bij het blok Algemeen/organisatie kijkt de Aw onder meer naar het managementsysteem, de (opzet van) onafhankelijke controlfunctie, de cultuur van de organisatie en de competenties in de organisatie. Wat opvalt ten opzichte van de andere blokken van het gezamenlijk beoordelingskader voor governance is dat vrij veel corporaties niet voldoen aan de criteria binnen het blok ten opzichte van de overige blokken RvB, RvC en RvB-RvC. Ook voldoen op dit blok maar twee corporaties aan de criteria met enkele positieve uitschieters.

Bij de corporaties die hier niet voldoen ligt dit aan het nog niet genoeg op orde hebben van de interne beheersing, het risicomanagement en/of de basis rond governance (reglementen, structuur organisatie etc.). Bij een enkele corporatie komen nog andere items voor. Bijvoorbeeld problemen met het tijdig aanleveren van informatie aan de Aw, onvoldoende aandacht voor integriteitsschendingen, een onafhankelijke controlfunctie die in strijd met de Woningwet is ingericht en een website die onvoldoende actueel is met betrekking tot reglementen.

Wat verder opvalt is dat er veel samenhang is tussen niet goed scores op algemeen/organisatie en de overige onderdelen van het beoordelingskader voor governance, de RvB, RvC en de relatie RvC-RvC. Deze uitkomst is niet onlogisch omdat een onvoldoende functionerende toplaag ook problemen geeft in het functioneren van de organisatie. Er zijn twaalf corporaties die op enkele of meerdere punten niet voldoen aan de criteria voor algemeen/organisatie. Negen van die twaalf corporaties scoren tevens een onvoldoende op één of meerdere van de blokken RvB, RvC en de relatie RvB-RvC. De drie overige die alleen negatief scoren op

algemeen/organisatie is dat een gevolg van een recente fusie, het niet op orde hebben van een financieel reglement en een corporatie die in een verbetertraject zit. Deze laatste corporatie maakt hierbij door de inzet van bestuur en RvC goede voortgang en de inspecteur verwacht dat de corporatie binnenkort zal voldoen aan de criteria.

Niveau RvB

Bij het blok RvB (bestuur) valt juist het tegenovergestelde op. Het bestuur voldoet relatief vaak aan de criteria met positieve uitschieters. Het gaat hierbij veelal om andere corporaties dan degenen die onvoldoende scoren op algemeen organisatie. Een enkele keer gaat het om een (veelal nieuw) bestuur dat op de goede weg is om de organisatie na bijv. een bestuurscrisis of forse organisatorische problemen weer op orde te krijgen.

Oordeel bestuur kan afwijken van het oordeel over dezelfde organisatie

Bij een corporatie is de bestuurder ontslagen na conflicten met de gemeente en vervolgens met de RvC. Bij de eerste governance-inspectie in 2016 werden door de Aw knelpunten in de organisatie geconstateerd door de wijze waarop jarenlang leiding is gegeven. Ook is er veel onduidelijkheid over lopende contracten met aannemers en ontwikkelaars.

De nieuwe bestuurder pakt de geconstateerde problemen voortvarend en transparant op door de Aw periodiek te informeren over de voortgang. De bestuurder bevordert collectief leiderschap en bestuurder en MT laten zich extern begeleiden op het elkaar leren aanspreken, tegenspreken en meer openheid. De Aw constateert bij de volgende governance-inspectie in 2018 dat de organisatie forse stappen in de goede richting heeft gezet maar zich op onderdelen nog kan verbeteren. De Aw oordeelt inmiddels positief over het bestuur en de bestuurscultuur.

De positieve uitschieters die de Aw benoemt gaan onder meer over bestuurders die in de afgelopen periode voortvarende resultaten behaalden rond een fusie, een nieuw ondernemingsplan en de afwikkeling van verscherpt toezicht door de Aw na een fraudezaak. Ook de resultaten die bestuurders hebben behaald rond het op gang brengen van de bouwstroom, versnellen van het duurzaamheidsprogramma, opstellen van een nieuwe voorraadvisie en risicomanagement werden positief beoordeeld.

Bij zes andere corporaties is nog verbetering mogelijk. Bijvoorbeeld omdat er door de RvC getwijfeld werd of het huidige bestuur in staat was de organisatie naar een hoger niveau te tillen zodat deze in staat om de (lokale) opgave te realiseren. Bij een andere corporatie werd getwijfeld over de stevigheid van de bestuurder. Bij weer een andere corporatie werd door de Aw meer aandacht gevraagd voor de competenties in het bestuur. Verder werd bij een kleinere corporaties te veel gevraagd van de voorzitter van het bestuur, waardoor de Aw er bij de RvC op aandringt om het bestuur te versterken. Het kleine werkapparaat maakte de organisatie kwetsbaar als gevolg van langdurig ziekteverzuim. Ook hier was samenhang tussen het functioneren van het bestuur en de organisatie.

Niveau RvC

Bij het functioneren van de RvC valt op dat één corporatie voldoet aan de criteria met meerdere positieve uitschieters. Een dergelijk hoge score is bij het overzicht over 2017 nog niet gegeven. Deze RvC heeft een goede zelfevaluatie gemaakt en daar adequaat vervolg aan gegeven, er is tussen RvC en bestuur een goede balans tussen afstand houden en betrokkenheid en gaat op een goede wijze om met verbeter- en ontwikkelpunten.

Daarnaast zijn er zeven geïnspecteerde corporaties waarbij de RvC niet voldoet aan de criteria. Bij twee corporaties ging het om ernstige tekortkomingen. Bij de eerste corporatie voldeed de RvC meermaals niet of te laat had aan de verplichting om een Geschiktheids- en Betrouwbaarheidstoets aan te vragen. Bij een andere corporatie functioneerde de RvC onvoldoende en was sprake van een slechte samenwerking tussen RvC en bestuur. De Aw verzocht om een verbeterplan. Vervolgens bleek uit een extern onderzoek dat is uitgevoerd in het verlengde van de uitvoering van het verbeterplan dat er ook hier sprake was van organisatorische problemen. Er heerste een angstcultuur en de samenwerking in de organisatie was slecht. Dit heeft geleid tot verscherpt toezicht en tot het vertrek van bestuur, de voorzitter van de RvC en RvC-leden. De corporatie heeft vervolgens een herstelplan moeten opstellen en uitvoeren. De Aw heeft toegezien op de uitvoering van dit plan. Inmiddels is het herstelplan succesvol uitgevoerd en is het verscherpt toezicht is opgeheven.

Niveau RvB-RvC

Op het niveau RvB-RvC is het beeld vergelijkbaar met het niveau RvC. De corporatie die met meerdere positieve uitschieters aan de criteria voldoet, is dezelfde als bij het deelterrein RvC. De achtergronden van deze positieve score zijn hiervoor al gemeld.

Daarnaast zijn er zes corporaties die niet voldoen aan de criteria waarvan drie corporaties met meerdere tekortkomingen waardoor de corporatie onvoldoende functioneert. Bij de eerste houdt de RvC onvoldoende afstand tot opeenvolgende bestuurders die niet functioneren. Hierdoor is er een informatieasymetrie tussen raad en bestuur ontstaan. Bij een andere (kleine) corporatie is de voorzitter van het bestuur weggefallen. De RvC geeft hierbij te laat voldoende tegenkracht aan bestuur om te voorzien in een nieuwe voorzitter. Hierdoor is er geen gezonde dynamiek meer tussen bestuur en RvC. Bij de derde corporatie ging het om dezelfde onder verscherpt toezicht staande corporatie die hiervoor onder niveau RvC is beschreven. Bij deze corporatie was tevens sprake van ongezonde en verstoorde verhoudingen tussen de RvC en opeenvolgende bestuurders.

2.2.5 Conclusie

Een goede governance is een belangrijke waarborg dat corporaties nu en in de toekomst hun volkshuisvestelijke taken kunnen blijven realiseren. Het programma governance heeft tot doel het doorontwikkelen van het toezicht op governance, gedrag en cultuur en de daarbij aansluitende methodiek.

Tijdens de governance-inspecties voert de Aw gesprekken met in ieder geval zowel het bestuur als met de RvC. Het gaat hier om reflectief en responsief toezicht met als doel de kwaliteit van de governance te verbeteren. Dit vraagt het nodige van de competenties van de Aw medewerkers en van de audit en inspectiemethodiek.

In 2019 en 2020 volgen alle inspecteurs toezicht en geschiktheid en betrouwbaarheid een leertraject governance, gedrag en cultuur. In dit leertraject worden onze inspecteurs onder meer verder getraind op de benodigde vaardigheden om te observeren, bestuursdynamiek te herkennen, gesprekken te voeren en een meer uniforme manier van governance-inspecties uitvoeren.

In 2019 is de methodiek van de governance-inspecties uitgebreid met een onderzoek naar de controlfunctie binnen de corporatie. Het doel hiervan is meer zicht krijgen op de governance van de organisatie en de kwaliteit van de tegenkracht op het bestuur.

Daarnaast is binnen het programma governance gestart met het uitwerken van een pilot Volkshuisvestelijk belang. In deze pilot wordt onderzocht wat het volkshuisvestelijk belang betekent voor het toezicht. Hiermee geeft de Aw opvolging aan een aanbeveling uit de evaluatie van het extern toezicht waarin gepleit wordt om het volkshuisvestelijk belang een meer prominente plaats te geven in het toezicht.

De governance wordt bij de meeste in 2018 onderzochte corporaties beoordeeld als voldoende. Wel valt op dat corporaties in hun organisatie qua governance nog het nodige kunnen verbeteren. Dit zijn met name corporaties die tevens onvoldoende scoren op RvC, het bestuur en/of de interactie tussen bestuur en RvC.

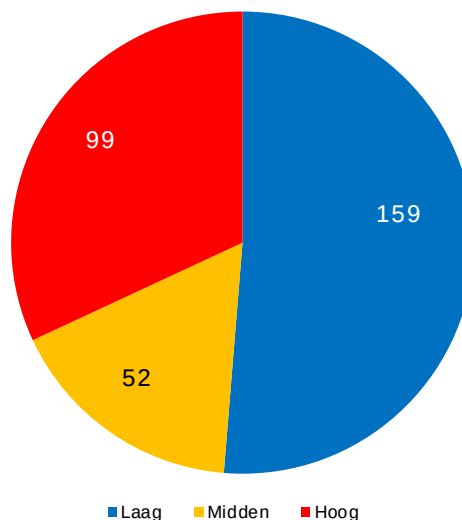
2.3 Risicogerichte oordeelsronde 2018

2.3.1 Methodiek risicogerichte oordeelsronde 2018

In het Sectorbeeld 2018 zijn de resultaten van de analyse van de oordeelsbrieven 2017/2018 vastgelegd. Op basis van een risicogerichte selectie is eind 2018 voor een deel van de corporaties het oordeel geactualiseerd en vastgelegd in een nieuwe brief. Deze oordeelsronde was integraal waar dit moest en selectief waar het kon. Dit is een uitwerking van het beleid van de Aw om selectiever te werk te gaan, waarbij niet meer alle corporaties tegelijkertijd een oordeelsbrief ontvangen.

Op basis van harde en zachte signalen actualiseert de Aw continu het risicoprofiel van corporaties. Dit risicoprofiel is bepalend voor de mate van diepgang waarmee corporaties werden onderzocht bij de integrale beoordeling 2018. Er zijn drie risicoprofielen te onderscheiden: hoog, midden en laag.

Figuur 3 Aantal corporaties per risicoprofiel



De 99 corporaties in het hoge risicoprofiel zijn integraal beoordeeld op de zes toezichtgebieden governance, behoud maatschappelijk gebonden vermogen (efficiency en doelmatigheid, omvalrisico, risico realisatie beleid), rechtmatigheid en integriteit.

De 52 corporaties met risicoprofiel midden zijn in principe alleen onderzocht op de toezichtterreinen rechtmatigheid en/of leefbaarheid (tenzij het dossieronderzoek aanleiding gaf om de focus te verbreden).

De 159 corporaties met risicoprofiel laag ontvingen een brief met het bericht dat ze voor 2018 niet opnieuw werden beoordeeld. Zij blijven in deze rapportage verder buiten beschouwing.

De 99 corporaties in het hoge risicoprofiel voldoen elk aan een of meer van de volgende kenmerken (tabel 2):

- omvang: ze behoren tot de 25e grootste, op basis van het aantal verhuurbare eenheden (vhe)⁸;
- status: ze staan onder verscherpt toezicht of de toezichthouder geeft ze op grond van het continue toezicht de status rood, oranje of geel;
- financiële ratio's: ze voldoen op basis van de verantwoordingsinformatie (dVi) niet aan (een of meer van) de financiële ratio's.

Bijna de helft van de 99 corporaties voldoet aan tenminste 2 van deze kenmerken. De overige 51 voldoen op grond van één kenmerk aan het hoge risicoprofiel.

Tabel 1 Aantal corporaties per kenmerk voor indeling bij risicoprofiel hoog

Kenmerk	Aantal corporaties
Alleen omvang	10
Alleen status	25
Alleen financiële ratio's	16
Combinatie van kenmerken	48
Totaal	99

In de risicocategorie midden vallen corporaties die:

- in de dVi-opgaven dat zij op 1 of meerdere rechtmatigheidsaspecten niet (geheel) in lijn met de Woningwet handelden;
- volgens hun opgave in de dVi leefbaarheidsuitgaven hebben gedaan boven de norm, in een gemeente waarmee dit niet in prestatieafspraken is vastgelegd.

De beoordeling van de corporaties is geactualiseerd aan de hand van de volgende bronnen:

- verantwoordingsinformatie (dVi);
- signalen uit het dashboard;
- verslagen van eerder uitgevoerde inspecties en het dossier continue toezicht (monitoring);
- accountantsrapportage en managementletter;
- door de accountant geconstateerde afwijkingen in de controleverklaring en assurancerapporten;
- jaarverslag en
- beoordeling van WSW

2.3.2 Bevindingen oordeelsronde 2018

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de interventies, toezichtafspraken en opmerkingen in de oordeelsbrieven aan de corporaties. Tevens is er aandacht voor de monitoring van lopende interventies.

Interventies

De risicogerichte beoordeling leidde tot 37 nieuwe interventies, waarvan 36 waarschuwingen. De meeste van deze waarschuwingen (31) betreffen de ontwikkeling van de huursom en het passend toewijzen. Beide items zijn in de oordeelsronde van 2018 voor het eerst beoordeeld. De andere interventies betreffen items die ook al in eerdere jaren werden beoordeeld.

⁸ Deze 25 grootste hebben ongeveer 40% van de vhe's.

Het doel van een interventie is om een overtreding (of schadelijk gedrag/risicovolle situaties) te voorkomen, te beëindigen, te herstellen of te bestraffen. De Aw beoogt hierbij effectief te zijn en als dat kan met een zo licht mogelijke interventie.

Waarschuwingen zijn de meest milde interventie. Met een waarschuwing krijgt de corporatie een aansporing en een kans om de overtreding situatie ongedaan te maken. De waarschuwing is verder ook een informele interventie. Een corporatie kan hiertegen geen bezwaar maken of in beroep gaan.

Tabel 2 Interventies

Interventie met betrekking tot	Waarschuwing	Maatregel
Huursomnorm	19	
Passendheidsnorm	12	
Staatssteunnorm	1	
Te laat aanleveren	2	
Geen vergunning	2	
Wet Normering Topinkomens		1
Totaal	36	1

De toets op de ontwikkeling van de huursom (huursomnorm), het passend toewijzen (passendheidsnorm) en het toewijzen conform de staatssteunnorm wees uit dat 29 corporaties in 2017 niet voldeden aan een of meerdere van deze normen⁹. De betreffende corporaties hebben een waarschuwing gehad en moeten de overschrijdingen in 2018 hebben gecompenseerd¹⁰.

Bij de corporaties die niet voldeden aan de passendheidsnorm is onderzoek gedaan naar de oorzaken. De oorzaken blijken veelal terug te voeren op administratieve fouten:

- bij corporaties die zich richten op bijzondere doelgroepen en
 - als gevolg van onvoldoende gegevenslevering door intermediaire verhuurders.
- Overtredingen met betrekking tot passend toewijzen vinden daarnaast ook plaats bij (zeer) kleine corporaties met weinig mutaties. Bij hen heeft één ‘verkeerde’ toewijzing veel effect op het toewijzingspercentage.

Toezichtafspraken

In 58% van de brieven zijn toezichtafspraken benoemd. Toezichtafspraken zijn geen interventies, maar geven wel aan dat de corporatie in de nabije toekomst actie moet ondernemen of een bezoek kan verwachten.

De meeste toezichtafspraken gaan over de toezichtterreinen financieel¹¹ en governance (tabel 3).

⁹ Volgens de staatssteunnorm moeten corporaties tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep van huishoudens met een laag inkomen. In 2017 betreft dit de woningen met een maandhuur tot € 710,68. Relevante inkomensgrenzen hierbij zijn €36.165 en € 40.349. De passendheidsnorm betekent dat bij toewijzing van woningen aan huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag 95% van hen een woning moet krijgen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. De huursombenadering begrenst de huurstijgingen die corporaties in een jaar mogen doorvoeren. Uitgangspunt is dat het totaal aan huurstijgingen (de huursom) niet meer mag zijn dan de inflatie plus 1 procentpunt. Dat is inclusief het optrekken van de huur na een verhuizing. Voor 2017 is de maximale huursomstijging 1,3%.

¹⁰ De mogelijkheid tot compenseren in het eerstvolgende jaar is bij het toewijzen conform de staatssteunnorm al langer in gebruik. Eind 2017 zijn corporaties geïnformeerd dat dit vanaf verslagjaar 2017 ook zal gelden voor passend toewijzen. Over de handhaving van de huursomnorm informeerde de Aw alle corporaties per brief d.d. 18 oktober 2018.

¹¹ Toezichtterrein financieel omvat zowel het omvalrisico, behoud van maatschappelijk gebonden vermogen, het risico bij realisatie van beleid als de efficiëntie en doelmatigheid.

Met deze afspraken zijn in totaal 19 nieuwe gesprekken en vier nieuwe governance-inspecties aangekondigd¹². De overige toezichtafspraken op financieel vlak hebben gaan onder meer over het maken van een plan om de derivatenportefeuille af te bouwen of de schuldpositie te verbeteren, de Aw op de hoogte te houden van de bedrijfsresultaten van verbindingen, het toezenden van aangepaste begrotingen of het verzoek om de Aw te blijven informeren over fusieplannen.

De toezichtafspraken over rechtmatigheid betreffen 27 keer het verzoek om leefbaarheid op te nemen in de prestatieafspraken¹³. Dit speelt als er een hoger bedrag aan leefbaarheid is uitgegeven dan wettelijk toegestaan. Andere toezichtafspraken op dit terrein gaan over het scherper zijn op een vergunningaanvraag bij het beheer van vastgoed van derden of vermogensverstrekking.

Bij integriteit zijn vijf toezichtafspraken gebaseerd op een enquête die corporaties in 2017 invulden over de borging van integriteit bij opdrachtverstrekking voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Deze corporaties hadden ingevuld dat ze verschillende maatregelen niet geheel hadden doorgevoerd of effectief vonden. Met de toezichtafpraak zijn zij gevraagd het risico op integriteitschendingen verder te minimaliseren en om de enquêteresultaten intern goed te bespreken, daarbij zowel de opzet als werking te betrekken en waar nodig gepaste maatregelen te nemen.

Tabel 3 Toezichtafspraken

Type toezichtafpraak	Toezichtterrein			
	governance	financieel	rechtmatigheid	integriteit
Verzoek iets aan te leveren of te herstellen	17	18	35	7
Verzoek om Aw op de hoogte te houden	9	22	2	2
Aankondiging gesprek	11	8		
Aankondiging governance-inspectie	4			
Totaal	41	48	37	9

Opmerkingen

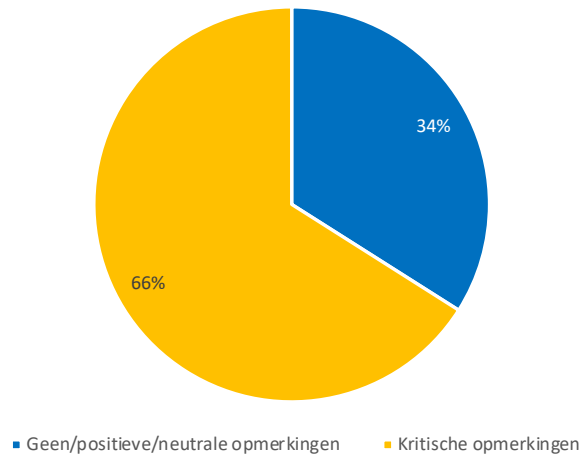
Naast interventies en toezichtafspraken bevatten brieven ook opmerkingen. Dit zijn positieve of kritische opmerkingen waar de toezichthouder de aandacht op wil vestigen bij de corporaties en haar stakeholders. In 34% van de brieven staan geen opmerkingen of alleen opmerkingen die de corporatie informeren of herinneren aan iets, of positieve opmerkingen waarin de Aw haar waardering uitspreekt over het presteren van de corporatie.

In twee derde van de brieven staan opmerkingen die kritisch van aard zijn. Daarnaast kunnen er ook neutrale of positieve opmerkingen in staan. Met de kritische opmerkingen wil de Aw de corporatie en haar stakeholders attenderen op risico's en verbeterpunten. Deze kritische opmerkingen kunnen bedoeld zijn om een corporatie te stimuleren tot nog verdere verbetering of attenderen op een dreigende tekortkoming of risico.

¹² Buiten beschouwing zijn gelaten: verwijzingen in de brieven naar een gesprek of governance-inspectie die al eerder gepland stond.

¹³ Haar werkwijze bij het handhaven van leefbaarheid heeft de Aw uitgelegd in de brief over leefbaarheid en huursom die op 18 oktober 2018 aan alle corporaties is verstuurd.

Figuur 4 Opmerkingen in oordeelsbrieven



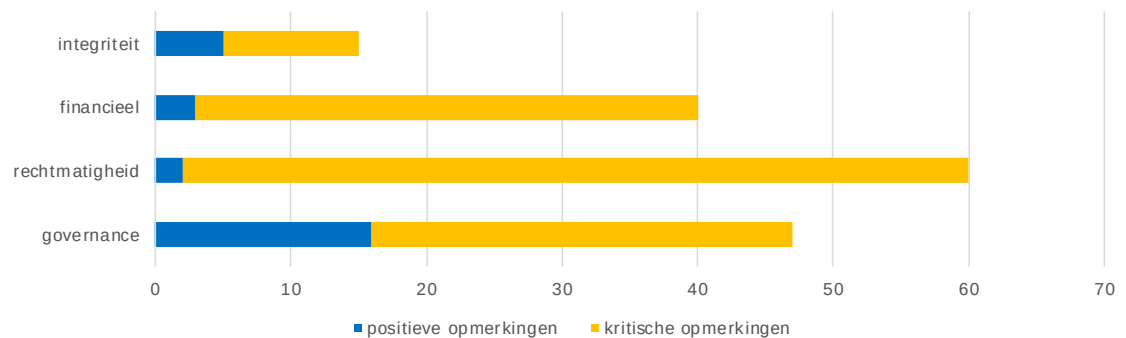
De meeste kritische opmerkingen zijn gemaakt op het terrein van rechtmatigheid. Dat komt mede doordat hier in de risicogerichte beoordelingsronde al op is geselecteerd. De opmerkingen gaan het vaakst over te hoge uitgaven aan leefbaarheid en het niet of niet op tijd aanvragen van een vergunning.

Kritische opmerkingen op een of meerdere van de financiële toezichtsterreinen hebben betrekking op het (nu of in de nabije toekomst) niet voldoen aan één of meer van de financiële ratio's, vaak als gevolg van hoge beheerlasten. Ook worden zorgen geuit over de risicobeheersing van projecten (vaak mede in het kader van verduurzaming) afgezet tegen de financiële capaciteit. Tevens zijn er opmerkingen over niet renderende verbindingen.

Governance geeft het vaakst aanleiding tot positieve opmerkingen. De strekking is meestal dat de governance verbeterd is, na het doorvoeren van wijzigingen in de organisatie, meestal (maar niet altijd) opgelegd door de Aw. Er is verder geen enkele brief waarin staat dat de governance 'perfect' is: er is altijd ruimte tot verdere verbetering (zie ook §2.2).

Over integriteit zijn in relatief weinig brieven opmerkingen gemaakt. De opmerkingen in de oordeelsbrieven betreffen veelal de enquête die al aan de orde is gekomen bij de toezichtafspraken.

Figuur 5 opmerkingen per toezichtsterrein



Monitoring lopende toezichtafspraken en interventies

Het toezicht op corporaties is een continu proces. Dat betekent dat de oordeelsbrieven ook opmerkingen over reeds eerder geconstateerde bevindingen bevatten en een stand van zaken geven van de monitoring van in het verleden opgelegde interventies en toezichtafspraken. Een brief kan dus opmerkingen en afspraken bevatten, zonder dat er sprake is van nieuwe bevindingen.

Aan het begin van deze oordeelsronde stonden 12 corporaties onder verscherpt toezicht, meestal als gevolg van een tekortschietende governance of financiële problematiek. Verscherpt toezicht houdt in dat de corporatie een herstelplan moet maken en uitvoeren. De voortgang van deze afspraken wordt gemonitord. Eén corporatie heeft volgens de geactualiseerde beoordeling zoveel progressie geboekt dat het verscherpt toezicht is opgeheven. Drie andere corporaties waren ten tijde van de beoordeling 2018 bezig te fuseren. Het verscherpt toezicht zal automatisch eindigen wanneer de fusie gerealiseerd is. Met de fusie verdwijnt namelijk de aanleiding voor het verscherpt toezicht.

Bij de overige acht corporaties die tijdens deze beoordelingsronde onder verscherpt toezicht stonden, is dit verscherpte toezicht voortgezet. De geactualiseerde beoordeling bood geen reden om dit op te heffen. Evenmin kwamen er nieuwe bevindingen aan het licht, wat wil zeggen dat deze corporaties stabiel zijn, waarschijnlijk mede doordat ze al nauwlettend worden gemonitord¹⁴.

Van de 12 corporaties waarbij eerder een andere interventie dan verscherpt toezicht was opgelegd, bleken er 5 dusdanige verbeteringen te hebben doorgevoerd dat de interventies konden worden opgeheven. Het ging bij 2 corporaties om het monitoren van de bedrijfslasten, bij de derde om een verbeterplan rond onrechtmatige leningen, bij de vierde om afbouw van een uitgestelde betaling en bij de vijfde om het beëindigen van sponsoring. De overige interventies bleven gehandhaafd.

2.3.3 Conclusie

De analyse van de resultaten van deze geactualiseerde beoordelingsronde bevestigt het beeld dat reeds uit de rapportage over de integrale oordeelsbrieven 2017/2018 sprak: de sector is §de basis op orde en gewend (meer compliant) geraakt aan de Woningwet 2015. De beoordeling resulteerde in 36 waarschuwingen en één maatregel. De meeste waarschuwingen (31) betroffen het niet voldoen aan de normen voor de huursomstijging en/of passend toewijzen. Deze twee aspecten zijn in deze oordeelsronde voor het eerst beoordeeld. Reeds eerder opgelegde interventies blijken doorgaans voldoende te worden opgevolgd.

Twee-derde van de brieven bevatten één of meerdere kritische opmerkingen. Positieve of neutrale opmerkingen komen ook voor. Met de kritische opmerkingen attendeert de Aw de corporatie en haar stakeholders op risico's en verbeterpunten. Deze kritische opmerkingen kunnen zowel bedoeld zijn om een corporatie te stimuleren tot nog verdere verbetering of te attenderen op een dreigende tekortkoming of risico.

Aangezien bij de midden- en hoog-risico-corporaties weinig nieuwe bevindingen aan het licht zijn gekomen is er veel tijd bespaard door de laag-risico-corporaties niet opnieuw te beoordelen. Overigens zijn met de gehanteerde selectiemethode alle corporaties getoetst op de naleving van de normen voor de huursomstijging, passend toewijzen en toewijzen conform staatsteunregels. Meer dan 90% van de corporaties leeft deze drie normen na.

¹⁴ In oktober 2019 staan nog 5 corporaties onder verscherpt toezicht. Van de 12 die eind 2018 onder verscherpt toezicht stonden, zijn er 4 gefuseerd of gesaneerd, en hebben 3 zich hersteld waardoor het verscherpt toezicht kon worden opgeheven.

Deze oordeelsronde was een eerste proeve van een selectievere benadering, waarbij de inzet bepaald wordt op basis van de aangeleverde (financiële) verantwoording, meldingen, ontwikkelingen in de sector en de eerdere ervaringen uit het toezicht. Risicoanalyse op basis van een goede informatiepositie vormt de kern van het werk van de Aw. De Aw ontwikkelt op dit moment een risicoscan. Deze zal bijdragen aan het scherper formuleren van een risicoprofiel voor elke corporatie, dat vervolgens ook de prioritering in de capaciteitsinzet meer gaat bepalen. Per corporatie wordt zo het meest passende toezichtarrangement bepaald.

2.4 Integriteit

De Aw ziet volgens de Woningwet onder andere toe op de governance en integriteit van beleid en beheer. Integriteit is nauw verbonden met governance. Een nadruk op governance en de interne checks and balances binnen een corporatie is bij het toezicht op integriteitsrisico's essentieel.

Over de periode 1 januari 2019 tot en met 1 juli 2019¹⁵ zijn 13 meldingen bij de Aw binnengekomen. Zoals tabel 4 laat zien zijn 4 meldingen afkomstig van corporatiebesturen. Sinds een aantal jaren ziet de Aw de trend dat corporaties vermoedens van een integriteitschendingen vroegtijdig delen met de Aw. In afstemming met de Aw en zo nodig de ILT-IOD worden vervolgens vervolgstappen gezet om de melding op een zorgvuldige en adequate wijze te onderzoeken en maatregelen te nemen om de eventuele schade te verhalen op de daders en/of preventieve maatregelen te nemen om nieuwe incidenten te voorkomen. Op deze manier leert de corporatie van deze incidenten en de Aw van de corporatie bij de aanpak van mogelijke vergelijkbare meldingen bij andere corporaties. De overige meldingen waren van andere indieners. Evenals in voorgaande jaren kwamen relatief veel meldingen van personen die volledig anoniem willen blijven.

Eén melding kwam van de opsporing (FIOD). Deze melding ging over medewerkers van Vestia die via derden de corporatie benadeeld zouden hebben. De corporatie heeft inmiddels maatregelen genomen tegen de medewerkers. Het strafrechtelijk onderzoek naar deze derden en de betreffende medewerkers loopt nog en wordt naar verwachting eind dit jaar of begin volgend jaar afgerond.

Tabel 4 Aantal integriteitsmeldingen naar indiener, 1 januari 2019 tot 1 juli 2019

Aantal	
Anoniem	4
Bestuur	4
Huurder	2
Burger	2
Opsporing	1
Totaal	13

Bij het onderwerp integriteit vindt nauwe afstemming plaats met de ILT-IOD. Deze werkwijze borgt een effectieve inzet van zowel het strafrechtelijke als bestuursrechtelijke instrumentarium dat beschikbaar is voor de handhaving in de corporatiesector. Tabel 5 laat zien dat 7 van de 13 binnengekomen meldingen na onderzoek niet gegrond bleken. Wat opvalt is dat dit net als in voorgaande jaren alle meldingen van huurders betreft. Meldingen van huurders gaan doorgaans niet zozeer over fraude en/of zelfverrijking maar over huurklachten, klachten over

¹⁵ De meldingen over 2018 zijn verantwoord in de Staat van de Volkshuisvesting 2018 van het ministerie van BZK.

gedrag van medewerkers van corporaties en/of vragen over de rechtmatigheid van toewijzingen van woningen in de directe woonomgeving.

*Tabel 5 Aantal integriteitsmeldingen naar bevindingen, oktober 2019*²⁰¹⁹

	Aantal
Melding ongegrond	7
Melding (deels) gegrond	3
Melding nog in onderzoek	3
Totaal	13

Drie meldingen waren in oktober 2019 nog in onderzoek waaronder de hiervoor genoemde melding over Vestia. Drie andere meldingen waren (deels) gegrond. De eerste hiervan betrof een melding van een corporatie waarbij een medewerker een greep had gedaan in de (kleine) kas. De schade was minder dan € 1.000 en de medewerker is ontslagen. Beide andere meldingen gingen over onrechtmatigheden bij de toewijzing van woningen. Het bestuur van een corporatie meldde dat woningzoekenden en een medewerker de inschrijfduur voor woningen onrechtmatig verlengden en in het andere geval gaf een anonieme melder aan dat een bemiddelingsbureau inkomensformulieren voor woningzoekenden vervalste. De Aw heeft hierover in 2017¹⁶ een signaal afgegeven aan de sector. Waar nodig zijn in afstemming met de Aw maatregelen genomen in de organisaties en tegen betrokken woningzoekenden en medewerkers.

¹⁶ Aw, Malafide bemiddelingsbureaus 'regelen' huurwoning bij corporaties, 25 september 2017.

3 Financieel presteren

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de financiële ontwikkelingen in de sector. Na aandacht voor de teruglopende netto vastgoedkasstroom in § 3.2 staat de beleidswaarde centraal in § 3.3. Deze hangt samen met de vastgoedkasstromen en is in de jaarrekening over 2018 geïntroduceerd. In de volgende paragrafen ligt de focus op de gerealiseerde operationele kasstroom (§ 3.4), de ICR en LTV (§ 3.5), de leningen (§ 3.6) en de prognoses voor de operationele kasstroom (§ 3.7). Aan het eind van het hoofdstuk worden de balans (§ 3.8) en winst- en verliesrekening (§ 3.9) toegelicht. Bij beide is er een aparte bespreking voor DAEB (sociaal bezit), niet-DAEB (commercieel bezit), enkelvoudig (sociaal en commercieel bezit samen) en de geconsolideerde verbandingen.

3.2 Netto vastgoedkasstroom

3.2.1 Herdefiniëring netto vastgoed kasstroom

Het begrip netto vastgoedkasstroom is in het Sectorbeeld 2018 geïntroduceerd¹⁷. Dit jaar is de relatie tussen dit begrip¹⁸ en de functionele winst- en verliesrekening en de beleidswaarde versterkt. Dit is uitgewerkt in het memo 'Onderhoud verbetering en beheer'¹⁹. Deze uitwerking is van belang is voor zowel de netto vastgoedkasstroom, de functionele winst- en verliesrekening als de beleidswaarde. Het memo verduidelijkt onder meer wat er onder onderhoud valt (zie ook box 1). Deze verduidelijking zal naar verwachting leiden tot een stijging van de onderhoudslasten met gemiddeld ongeveer € 150 per eenheid vanaf 2020. Dit voorziene effect zal in dit hoofdstuk op diverse plaatsen aan de orde komen. Reden hiervoor is dat de toename van onderhoud diverse trends en ontwikkelingen die zich nu al voordoen, kan versterken.

Box 1: Memo onderhoud, verbetering en beheer

Dit memo bevat een verdere verdieping van de begrippen onderhoud, verbetering en beheer. Allereerst is het begrip onderhoud aangescherpt door de scheidslijn tussen onderhoud en investeringen in woningverbetering te verduidelijken. Vervolgens is explicieter gemaakt welke van de bedrijfskosten moeten worden toegerekend aan de vastgoedexploitatie en welke aan leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten²⁰. In de functionele winst- en verliesrekening zijn deze laatste drie eigenstandige posten. In het kasstroomoverzicht dat een andere opbouw kent zijn ze echter minder herkenbaar. Via de extracomptabele opgave over de toerekeningen van (andere) kasstromen aan onder meer onderhoud en leefbaarheid is dit deels te corrigeren. Met name de overige organisatiekosten zijn in kastermen niet helemaal te isoleren. Het effect van de aanscherping van het onderhoudsbegrip is nog niet verwerkt in de netto vastgoedkasstroom die kan worden berekend uit de data die corporaties aanleverden over verslagjaar 2018 en prognoseperiode 2019-2023.

¹⁷ Pagina 39 Sectorbeeld 2018 Box 2.

¹⁸ Een tweede, relatief kleinere verandering is dat de sectorspecifieke heffingen¹⁸ dit jaar niet langer van invloed zijn op de netto vastgoedkasstroom. Voor de operationele kasstroom blijven ze wel relevant. Voor de vergelijkbaarheid is de sectorspecifieke heffing in deze staat voor alle jaren op dezelfde manier verwerkt in de kasstroomgegevens.

¹⁹ BZK, AW, WSW d.d. 3 juli 2019.

²⁰ Leefbaarheid, overige activiteiten en overige organisatiekosten komen alle voor in de winst- en verliesrekening. In de kasstromen is alleen het deel leefbaarheid goed te onderscheiden.

Volgens de huidige inschattingen zal er gemiddeld ongeveer € 150 per eenheid gaan verschuiven van woningverbetering naar onderhoud. Dit zal vanaf verslagjaar 2019 in de beleidswaarde zichtbaar worden. Het bredere effect op begroting en de verantwoording zal pas vanaf verslagjaar 2020 in de cijfers blijken.

3.2.2 De netto vastgoedkasstroom daalt verder

De netto vastgoedkasstroom van de toegelaten instellingen (enkelvoudig) is in 2018 6,9% gedaald ten opzichte van 2017 (zie tabel 6). Het is een vervolg op de daling die vanaf 2015 begon. Dit komt vooral doordat de uitgaven voor verhuurderheffing en onderhoud sterk stijgen (beide zijn bijna 11% hoger dan in 2017) terwijl de huuropbrengsten slechts beperkt groeien (1,2%). De tabel laat verder zien dat netto bedrijfslasten weer stijgen na een stabilisatie van drie jaren met 2,6%. Verdere bezuiniging op deze lasten lijkt hiermee niet mogelijk.

Gecorrigeerd voor inflatie daalt de netto exploitatiekasstroom vanaf 2012 in totaal met 6,5%. De reële huur stijgt over deze periode met 10%, maar vanaf 2016 is de reële huurgroei gestopt.

Tabel 6 Vastgoedkasstromen per gewogen verhuureenheid

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Huur	5.356	5.575	5.907	6.113	6.216	6.275	6.349
Netto bedrijfslasten	-1.287	-1.265	-1.232	-1.108	-1.102	-1.105	-1.134
Onderhoud	-1.345	-1.270	-1.323	-1.402	-1.526	-1.596	-1.769
Erfpacht	-9	-9	-8	-8	-6	-6	-6
Bruto vastgoedexploitatie-kasstroom	2.715	3.031	3.344	3.595	3.581	3.568	3.440
Verhuurderheffing	-	-17	-456	-507	-558	-618	-685
Overheidsbijdragen	25	13	8	9	11	14	5
Netto vastgoedexploitatie-kasstroom	2.740	3.027	2.896	3.097	3.035	2.964	2.760
Huur prijspeil 2012	5.356	5.439	5.706	5.870	5.950	5.925	5.894
Bruto vastgoedexploitatiekasstroom prijspeil 2012	2.715	2.957	3.230	3.452	3.429	3.369	3.193
Netto vastgoedexploitatie-kasstroom prijspeil 2012	2.740	2.953	2.797	2.974	2.906	2.799	2.562

De komende jaren zal de druk op de onderhoudskosten groot blijven. De opgave is groot, de verschuiving van verbetering naar onderhoud gaat optreden en de markt blijft redelijk overspannen (zie ook box 2).

Box 2 Structurele componenten in ontwikkeling netto vastgoed kasstroom

Naast de cijfers over de gerealiseerde ontwikkeling is ook de structurele component in de ontwikkeling van de netto vastgoedkasstroom relevant. De drijvers voor de vier belangrijkste kasstromen zien er als volgt uit:

- Huur: inflatie (versterkt door huurakkoord zonder marge boven inflatie)
- Netto bedrijfslasten: inflatie plus 0,5%
- Onderhoudskosten: korte termijn bouwkostenontwikkeling, lange termijn inflatie plus 0,5%
- Verhuurderheffing: ontwikkeling leegwaarde (WOZ)

Met deze structurele drijvers zal netto vastgoedkasstroom achterblijven bij de huurontwikkeling. De lasten groeien immers met een hoger percentage dan de inflatie waarmee de huur kan stijgen. De leegwaarde van de woningen steeg is de afgelopen jaren zelfs gestegen met een percentage dat ruim boven de inflatie plus een 0,5% lag.

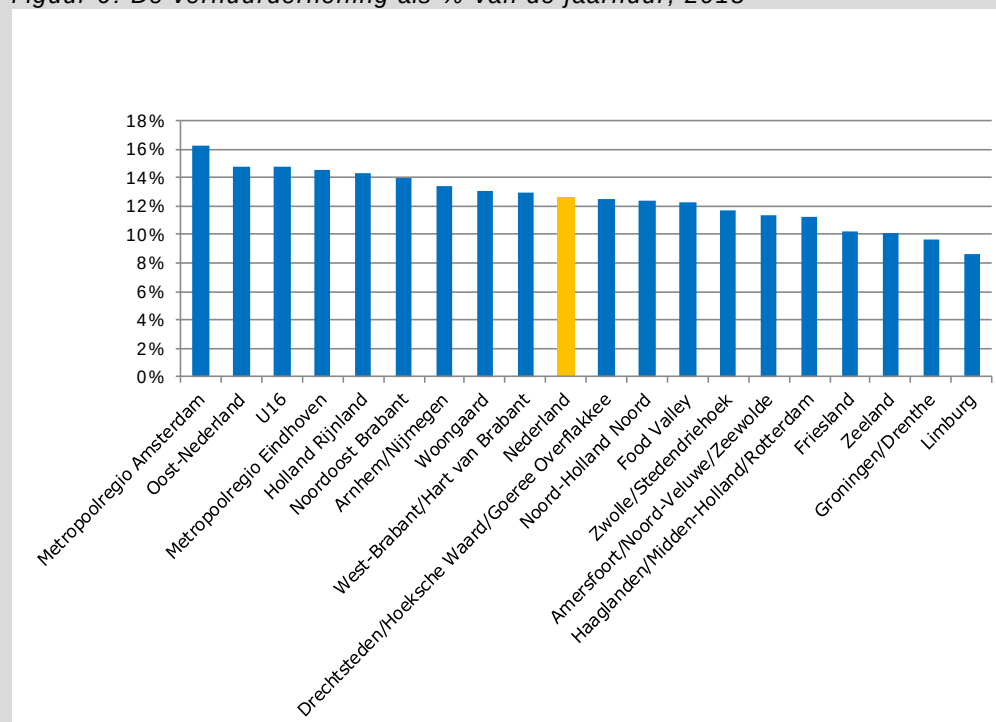
Voor het risicoprofiel in kas- of waardetermen zijn bovengenoemde drijvers (met name inflatie en ontwikkeling leegwaarde) ook zeer relevant. Hierbij wordt gekeken naar risico's met een bepaalde risicobereidheid voor het kunnen opvangen van slecht weerscenario's. Lage inflatie is voor huren een risico. Voor onderhoud en netto bedrijfslasten is dat juist een hoge inflatie en voor verhuurderheffing is een hoge leegwaarde stijging een risico. Met name deze relatief nieuwe component leidt tot een verhoging van het risicoprofiel in de vastgoedkaststromen en in de beleidswaarde.

De stijgende uitgaven voor de verhuurderheffing zijn de resultante van de stijging van de leegwaarde, de tariefontwikkeling en het dempende effect van de heffingskorting vanwege onder meer investeringen in bepaalde gebieden en/of de bouw van huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. De afdracht aan de verhuurderheffing verschilt regionaal sterk doordat de heffing gebaseerd wordt op de leegwaarde (zie box 3).

Vanaf 2016 is de nominale huurgroei steeds meer gematigd door de invoering van passend toewijzen en het huursombeleid voor gereguleerde huurwoningen. Betaalbaarheid voor huurders is hierbij een belangrijk doel van Rijk en corporaties (zie ook § 3.9.2). Een niet onbelangrijk neveneffect is de bijdrage aan de beheersing van de huurtoeslaguitgaven. De impact hiervan is zichtbaar in de huurontwikkeling van 2017 en 2018 en zal ook de komende jaren leiden tot een beperkte huurontwikkeling.

Box 3: Afdracht verhuurderheffing verschilt sterk tussen regio's

Figuur 6: De verhuurderheffing als % van de jaarhuur, 2018



De verhuurderheffing betreft hier alleen de sociale huurwoningen (DAEB) met een huur van ten hoogste € 711 (afgerond, prijspeil 2018). In 2018 draagt de corporatiesector gemiddeld ruim 12% van de huurinkomsten over deze woningen af aan de verhuurderheffing. Dat is bijna 1,5 maandhuur.

Regionaal verschilt de relatieve afdracht door de sector sterk. Van ruim 8% van de huurinkomsten in Limburg (één maandhuur) tot ruim 16% in regio Amsterdam (bijna twee maanden).

De verschillen liggen hoofdzakelijk aan het gegeven dat de WOZ-waarde de grondslag vormt voor de verhuurderheffing. Anders dan het gemiddeld huurniveau dat betaalbaar dient te zijn voor de doelgroep²¹, varieert de gemiddelde WOZ-waarde immers sterk. Het effect van de investeringskorting op de verhuurderheffing doet hier weinig aan af. Alleen in regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam is een effect zichtbaar.

Doordat de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing beïnvloedt deze de verdien capaciteit in kastermen van afzonderlijke corporaties verschillend. Corporaties in regio's met hoge en stijgende WOZ-waarden zijn in het nadeel ten opzichte van corporaties met lage WOZ-waarden doordat de huren niet of zeer beperkt verschillen tussen regio's.

3.3 Beleidswaarde

3.3.1 Beleidswaarde weerspiegelt toekomstige reële kasstromen voor vastgoed

In de Jaarrekening 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd. Deze waarde is belangrijk voor het beoordelen van de financiële positie van corporaties. Het is in de kern een marktwaarde in verhuurde staat op basis van doorexplotatie. De doorexplotatie is in feite de netto vastgoedexploitatiekasstroom voor een zeer lange periode geëxtrapoleerd, en tegen de disconteringsvoet van de marktwaardering op basis van doorexplotatie, contant gemaakt.

De beleidswaarde beoogt het saldo van de toekomstige reële vastgoedkasstromen van een corporatie in beeld te brengen. De eigen beleidskeuzes van de corporaties voor de huren bij opnieuw verhuren na mutatie (streefhuur), onderhoud en beheer zijn hierbij het uitgangspunt. Daarnaast wordt het lange termijn vastgoedrisico in de regionale woningmarkt verrekend. In 2018 is het doel van de beleidswaarde al redelijk goed gerealiseerd. Dit blijkt uit een analyse door Aw en WSW samen. Enkele verbeterpunten die uit deze analyse volgen, zijn verwerkt in het handboek marktwaardering voor het verslagjaar 2019²² en zullen in de jaarrekening over 2019 effect hebben.

In het kort hebben deze verbeterpunten betrekking op de volgende aspecten:

- Streefhuur DAEB moet nadrukkelijker worden verbonden met de gevolgen van het beleid voor passend toewijzen op de huren en met de maximering van de streefhuur door de liberaliseringsgrens
- Huurgroei van de actuele huren bij zittende bewoners moet aansluiten op de ruimte die er is binnen het huursombeleid
- Het onderhoudsniveau dat wordt gehanteerd in de beleidswaardebepaling moet een reële uitdrukking zijn van het geplande onderhoud in de meerjarenonderhoudsbegroting voor minimaal 15 jaar van de betreffende woningen. De kasstroom generende capaciteit van het object moet door dit onderhoud in stand kunnen worden gehouden. Zoals in § 3.2 is aangegeven, is hiertoe het begrippenkader voor onderhoud (en verbetering) verduidelijkt.

²¹ § 4.4.1 laat figuur 15 zien dat de actuele huur van DAEB-huurwoongelegenheden zeer beperkt verschilt tussen regio's. Dit komt mede door vraagstuk betaalbaarheid en passend toewijzen.

²² De verbeterpunten betreffen de definities voor onderhoud en beheer, de relatie tussen de huurontwikkeling voor zittende huurders en de kaders voor huursomstijging plus het beleid van corporaties, en de afstemming van de streefhuur op de betreffende categorie vastgoed. Sociale woongelegenheden kunnen geen streefhuur hebben die hoger is dan de liberaliseringsgrens.

De verwachting is dat door deze bijstellingen de gemiddelde beleidswaarde van DAEB-woongelegenheden met circa 4%-5% zal dalen afgezien van andere elementen die op de waardering van invloed zijn.

Het eerder aangehaald memo 'Onderhoud verbetering en beheer' moet bijdragen aan meer convergentie tussen corporaties. Dit betreft onder meer noodzakelijke aanscherping van het onderscheid tussen onderhoud en beheer. Vanuit de periode met bedrijfswaarde is bekend dat corporaties heel verschillend omgingen met toedeling naar beide categorieën.

De opgegeven onderhoudskosten in de beleidswaarde voor de woongelegenheden DAEB bedroegen gemiddeld € 1.687 (mediaan € 1.659). Door de aanscherping van het onderhoudsbegrip en de focus op de termijn van minimaal 15 jaar zal dit niveau structureel hoger komen te liggen. Volgens kasstroom informatie komen de gerealiseerde onderhoudskosten enkelvoudig (voor DAEB en niet-DAEB samen) in 2018 wat hoger uit op € 1.769 per eenheid. En ook het gemiddelde van de kasprognose 2019-2023 enkelvoudig komt voor onderhoud al hoger uit, namelijk € 1.775 (prijsspeil 2018). Deze vergelijking met enkelvoudige cijfers is goed te maken omdat het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB niet wezenlijk is voor onderhoud. De confrontatie met de realisatie en de prognose indiceren dat het onderhoudsniveau in de beleidswaarde, nog afgezien van het effect van de aanscherping, gemiddeld wat aan de lage kant ligt.

Doordat het begrippenkader voor onderhoud en beheer in de beleidswaarde meer is uitgelijnd, biedt de input-informatie bij de waardering een goede basis voor benchmarking. Zeker als hierbij voor onderhoud ook een relatie wordt gelegd met de onderhoudsconditie van de portefeuille en portefeuillekarakteristieken (meergezins, eengezins, bouwjaar, etc.).

De beheerkosten exclusief verhuurderheffing bedragen in de beleidswaarde voor woongelegenheden DAEB gemiddeld € 973 (mediaan € 1.003). De spreiding in opgegeven beheerkosten is nog vrij groot. Bij beheer bestaat er, nog sterker dan bij onderhoud de mogelijkheid om de relatie met de vijfjaarprognose te leggen. De kosten van het werkapparaat kunnen immers op basis van een korte horizon worden bepaald, terwijl bij onderhoud het effect van lange onderhoud cycli kan doorwerken. De niveaus voor beheer moeten rekening houdend met logische verschillen tussen beide begrippen in een bepaalde verhouding tot elkaar staan. De netto bedrijfslasten op basis van de enkelvoudige kasstroomrealisatie 2018 komen uit op € 1.134. De prognose 2019-2023 levert een gemiddelde (prijsspeil 2018) op van € 1.113. Het verschil met het gemiddelde van € 973 aan beheerkosten in de beleidswaarde is ongeveer € 150²³. Deze € 150 kan samenhangen met de zogehete overige organisatiekosten en het resultaat op overige activiteiten. Ook de cijfers uit de winst- en verliesrekening 2018 ondersteunen het beeld dat de beheerkosten in de beleidswaarde redelijk aansluiten met netto bedrijfslasten uit de kasstroom.

De benchmarking kan in het toezicht ook goed worden gebruikt om het gesprek aan te gaan over sterk afwijkende niveaus. In de eerste formele ronde die we met de beleidswaarde achter de rug hebben, is dit voor een deel ook al gebeurd. De lat lag hierbij nog niet zo hoog. In vergelijking met de toets op de cijfers die 1 oktober 2018 waren geleverd met voor de beleidswaarde ultimo 2017 (zonder de gangbare governance rondom jaarrekeningcijfers) was er evenwel al sprake van een enorme verbetering van de geleverde kwaliteit in de beleidswaarde 2018.

²³ Ook voor de gemiddelde beheerkosten is een onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB niet wezenlijk.

3.3.2 Huur in beleidswaarde

De actuele huur vormt het vertrekpunt in de beleidswaarde. Op basis van de jaarlijkse huurverhoging en de mutaties (harmonisatie-ineens) kan de huur in de loop van de exploitatie zich ontwikkelen. De streefhuur geeft aan het niveau dat de corporatie voor ogen heeft bij een nieuwe verhuring. De kaders voor de streefhuur verschillen fors tussen DAEB en niet-DAEB.

Bij DAEB-beperken de toewijzingsregels de hoogte van de streefhuren. Van de nieuwe huurders met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag moet in beginsel tenminste 95% een huur krijgen die gelijk of lager is dan de lage of hoge aftoppingsgrens (zie ook § 3.9.2). Voor een belangrijk deel van de nieuwe huurders met recht op huurtoeslag geldt de lage aftoppingsgrens (€ 597,30). De hoge aftoppingsgrens (€ 640,14) geldt alleen voor 3 en meer persoonshuishoudens. Aan de overige nieuwe huurders (ook behorend tot de doelgroep voor staatsteun) kan in theorie een hogere huur worden gevraagd maar wel onder de liberaliseringsgrens (€ 710,68). Bij niet-DAEB is de streefhuur in beginsel georiënteerd op de markthuur.

Vanwege deze restricties is de relatie tussen de streefhuur en de markthuur zwak bij DAEB. Immers de streefhuur kent een plafond ongeacht de hoogte van de markthuur. Gemiddeld is de streefhuur voor DAEB 73,4% van de markthuur. Echter per regio differentieert dit sterk. In sterke gespannen woningmarktregio's is het percentage lager dan in zwakke ontspannen regio's.

Voor niet-DAEB geldt een heel ander kader. Corporaties worden geacht voor niet-DAEB-bezit een marktconform beleid te voeren. Op het niveau van afzonderlijke verhuureenheden is er ruimte om dit uitgangspunt met enige nuance te hanteren. Op portefeuilleniveau moet de marktconformiteit nadrukkelijk aan de orde zijn. Gemiddeld is er dan ook een veel duidelijker patroon tussen de streefhuur en de markthuur waar te nemen. Gemiddeld bestaat er een afslag van ruim 11% van de markthuur. De spreiding is echter groot. Veel corporaties komen uit op een verhouding van circa 60% (afslag 40%). In toezicht zal dit een aandachtspunt gaan worden als het een portefeuille betreft met enige materialiteit. Omgekeerd zijn er ook corporaties met een marge van 25% boven de markthuur. 6 corporaties kennen een heel heldere en transparante opstelling. Daar is per definitie de streefhuur gelijk aan de markthuur.

Tabel 7 Gemiddelde maandhuur op basis van markthuur, streefhuur en actuele huur (x € 1)

	Huur			Streefhuur als % van markthuur
	markt	streef	actueel	
per DAEB-woongelegenheden	761	559	518	73,40%
per niet-DAEB-woongelegenheden	1.016	901	785	88,70%

Afslagen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer voor woongelegenheden

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde door afslagen te hanteren als corporatie-specifieke uitgangspunten voor huur, onderhoud en beheer tot andere kasstromen leiden dan de marktwaardering. Bij DAEB-woongelegenheden is hier veel sterker sprake van dan bij niet-DAEB-bezit. Met name de afslag voor de factor betaalbaarheid ligt bij DAEB veel hoger dan bij niet-DAEB. Beleidsmatig is de afslag beschikbaarheid minder van belang omdat dit geen beleidskeuze van de corporatie is maar een voorgeschreven systeeminstelling ten behoeve van de beleidswaardebepaling. Dit vloeit voort uit de conceptuele keuze dat de financiële

beoordeling wordt gemaakt op basis van het uitgangspunt doorexplotatie van de portefeuille. De publieke taak is immers verbonden met het kunnen blijven verhuren van woningen. Bij de meeste corporaties is er ook geen sprake meer van een DAEB-portefeuille die sterk afneemt in een prognoseperiode.

De afslag voor betaalbaarheid, kwaliteit en beheer verschilt sterk tussen DAEB en niet-DAEB. 38,1% (inclusief beschikbaarheid 51,7%) versus 19,7% (inclusief beschikbaarheid 30,5%). De opoffering vanwege de publieke taakvervulling spreekt hier het duidelijkste uit. Tegelijk roept het totaal van de afslagen bij de niet-DAEB-portefeuille vragen op over de marktconformiteit van de exploitatie op portefeuilleniveau. Indien deze marktconformiteit hoger wordt, neemt het verschil in afslagen toe.

Tabel 8 Marktwaaarde en beleidswaarde per DAEB- en niet-DAEB-woongelegenheden, 2018

	Marktwaaarde				Afslagen vanwege		Totaal afslagen	Beleidswaarde	
	per eenheid	als %	beschikbaarheid	betaalbaarheid	kwaliteit	beheer		als % MW	per eenheid
per DAEB-woongelegenheden	119.707	100%	13,6%	25,5%	7,2%	5,3%	51,7%	48,3%	57.817
per niet-DAEB-woongelegenheden	203.202	100%	10,8%	13,0%	4,1%	2,6%	30,5%	69,5%	141.224

De spreiding in de afslagen voor zowel DAEB als niet-DAEB is erg groot tussen corporaties. Voor DAEB is de grote spreiding met betrekking tot beschikbaarheid en betaalbaarheid een gevolg van de markt en het daarmee samenhangende verschil tussen markthuren en streefhuren die passen bij de publieke taakvervulling. Bij niet-DAEB is de gemiddelde afslag voor beschikbaarheid lager doordat de actuele huren in niet-DAEB al hoger zijn. De afslag in betaalbaarheid hangt verder direct samen met de mate waarin de corporatie de huidige markthuren niet als streefhuur hanteert.

Bij kwaliteit en beheer worden de verschillen in afslag meer veroorzaakt door het beleid van de corporatie. Verschillen in de norm die de corporaties bij onderhoud hanteren, werken door op de afslag voor kwaliteit. En verschillen in de afslag bij beheer hangen samen met verschillen in de beheerkosten tussen corporaties.

Extreme afslagwaarden vormen een reden om met de corporatie in gesprek te gaan over de input voor de beleidswaarde.

Tabel 9 De spreiding tussen individuele corporaties in de afslagen waarmee de beleidswaarde wordt afgeleid uit de marktwaaarde en gemiddeld voor sector, 2018

		Meest negatief	Meest positief	Gemiddeld sector
DAEB	beschikbaarheid	38,8%	-23,2%	13,6%
	betaalbaarheid	83,3%	0,6%	25,5%
	kwaliteit	22,1%	-10,0%	7,2%
	beheer	29,0%	-9,3%	5,3%
	totaal	62,3%	-7,8%	51,7%
niet-DAEB	beschikbaarheid	47,6%	-27,5%	10,8%
	betaalbaarheid	42,2%	-14,9%	13,0%
	kwaliteit	18,2%	-10,5%	4,1%
	beheer	33,0%	-7,3%	2,6%
	totaal	127,1%	9,0%	30,5%

3.3.3 *Beleidswaarde is hoger dan bedrijfswaarde*

De beleidswaarde is gemiddeld circa 20% hoger dan de bedrijfswaarde uit 2017. Bij interpretatie van dit verschil is het goed te weten dat:

- De berekeningsmethode van de bedrijfswaarde de laatste jaren niet meer is afgestemd op de dalende kapitaalmarktrente. Was dit wel gebeurd, dan zou de discontovoet zijn verlaagd van 5% naar 4,25%, waardoor de bedrijfswaarde circa 10% hoger zou zijn uitgekomen.
- De eerdergenoemde verbeterpunten die in de jaarrekening van 2019 effect zullen hebben, zullen de beleidswaarde nog wat dempen. Bij toepassing op de beleidswaarde 2018, leiden ze gemiddeld tot een ongeveer 4% a 5% lagere waarde.
- Streefhuren meer invloed hebben op de beleidswaarde dan op de bedrijfswaarde. Streefhuren zijn de huren die corporaties vragen als het vastgoed opnieuw verhuurd wordt aan een nieuwe huurder. De effecten van deze huurverhogingen tellen in de beleidswaarde over een langere periode mee. Deze verwerking van streefhuren leidt tot een hogere waarde. De restwaarde van het vastgoed voor de beleidswaarde wordt volgens een andere methode geschat dan vroeger gebeurde voor de bedrijfswaarde. Dit levert een hogere waarde.

Bovenstaande duiding betreft alleen de uitkomsten. De berekeningsmethodiek voor beide waardebegrippen is verder niet vergelijkbaar. Ze hanteren verschillende uitgangspunten voor met name levensduur en discontering en dat leidt tot een andere opbouw van waarde. Voor de overgang op de beleidswaarde was aanvankelijk verwacht dat de uitkomsten van de beide begrippen gemiddeld in een vergelijkbare range zouden liggen. Bij nader inzien is er echter toch een behoorlijk verschil. Naast het niet aanpassen van het disconto bij bedrijfswaarde aan het huidige structurele niveau van de kapitaalmarktrente ligt dit ook aan de daling van het disconto bij de marktwaardering op basis van doorexplotatie.

De gemiddelde beleidswaarde voor sociale woongelegenheden is bijna € 58.000. Voor commerciële woongelegenheden is de beleidswaarde ruim € 140.000. Dit hogere niveau illustreert de invloed van de streefhuren. Voor commercieel bezit liggen de streefhuren zoals hiervoor is aangegeven, dicht bij het hogere niveau van markthuren.

3.4 **Operationele kasstroom**

Net als de netto vastgoedexploitatiekastroom staat ook de operationele kasstroom²⁴ onder druk. Hoewel de rentuitgaven in 2018 verder dalen, compenseert dit namelijk niet de stijging van de VPB en de daling van de netto exploitatiekastroom. Per saldo lijkt de operationele kasstroom in 2018 bijna even hoog als in 2014. Als er wordt gecorrigeerd voor inflatie blijkt echter een daling. Indien hierbij de sectorspecifieke heffing in 2014 apart wordt beschouwd (een heffing die in feite leidt tot een verevening in de sector) is er sprake van een veel sterkere daling. Het verschil tussen het niveau in 2015 en 2018 maakt dit in oogopslag zichtbaar.

²⁴ Na toerekeningen. De kosten van het werkapparaat en de rente die aan projecten worden toegerekend zijn geëlimineerd.

Tabel 10 Kasstromen per gewogen verhuureenheid

	2014	2015	2016	2017	2018
Netto vastgoedexploitatiekasstroom	2.896	3.097	3.035	2.964	2.760
Rente-uitgaven	-1.489	-1.408	-1.332	-1.266	-1.239
Rent-inkomsten	60	53	13	14	25
Sectorspecifieke heffing	-184	-4	-3	-4	-66
Leefbaarheid	-97	-87	-85	-81	-78
VPB	-22	-7	-40	-84	-202
Operationele kasstroom*	1.164	1.645	1.588	1.544	1.200
Operationele kasstroom* prijspeil 2014	1.164	1.635	1.574	1.510	1.153

De dalende rente-uitgaven liggen deels aan de neerwaartse ontwikkeling van de kapitaalmarktrente vanaf 2011 en het daarna blijvend lage niveau van deze rente. Ook de sterke afname van de omvang van de leningen (volume) in de afgelopen jaren is belangrijk.

De omvang van de geborgde schuld bedraagt ultimo 2018 circa € 79 miljard. In 2014 was dit nog € 86 miljard. Deze schulddaling is gezien vanuit de opgave voor de sector en de lage rente bijzonder. Saillant in dit kader is dat in de prognoses van corporaties een geprognosticeerde stijging van de leningportefeuille zichtbaar is. De sector investeert al meerdere jaren veel minder dan ze zichzelf voorneemt in haar begrotingen. In 2018 bijvoorbeeld realiseerde de sector slechts 61% van de nieuwbouw en 65% van de verbeteringen die ze eind 2017 begrootte voor 2018 (zie ook § 4.2 en § 5.3). Dit terwijl uit analyses blijkt dat corporaties deze investeringen voor de korte termijn vanuit financieel perspectief kunnen realiseren. Dit onderpresteren heeft gevolgen voor de omvang en kwaliteit van de woningvoorraad. Huurders en woningzoekenden ondervinden de nadelen hiervan.

Overigens daalt de gemiddelde rente op leningenportefeuille veel trager dan de rente in de markt. Dit komt doordat afgesproken renteherzieningsmomenten (of herfinanciering) in bestaande leningcontracten vaak pas na een lange periode aan de orde zijn. Daarnaast leidt de daling van de omvang van de portefeuille ertoe dat het meeliften op de huidige lage rente op een veel kleinere schaal gebeurt. De sector komt ultimo 2018 uit op gemiddeld 3,5%²⁵. De huidige rentemaxima die WSW hanteert voor nieuw aan te trekken geborgde leningen met een renteperiode van 20 jaar of langer bedragen daarentegen 1,0%²⁶.

Voor de duiding van de operationele kasstroom en de ICR is het belangrijk dat de huidige context voor de rente goed wordt meegewogen. De komende jaren gaat er nog een rentedaling optreden als huidige inschattingen gaan uitkomen²⁷. Als echter het volume weer gaat toenemen doordat corporaties hun trackrecord op de realisatie van voorgenomen investeringen gaan verbeteren en de rente op enig moment weer naar het lange termijn evenwichtsniveau groeit, bestaat het risico dat een onderliggende verslechtering van de kasstroom nog manifester gaat worden en nog sterker gaat doorwerken in de ICR-ratio.

Met de exploitatie en instandhouding van het sociale vastgoed voert de sector een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) uit. Ze krijgt daarvoor staatsteun, Tegelijkertijd heeft de sector te maken met een relatief zwaar fiscaal regime (Vpb en verhuurderheffing)²⁸. In vergelijking met andere sectoren die DAEB of andere

²⁵ Portefeuilleraapportage WSW 31 december 2018.

²⁶ December 2019.

²⁷ WSW en Aw (2019) Leidraad economische parameters dPi 2019

²⁸ CBS, De effectieve vennootschappelijke belastingdruk 2006-2017, 23/10/2019; 'Kamerbrief schriftelijke beantwoording vragen plenaire behandeling pakket belastingplan 2020'

wettelijke taak uitvoeren is de fiscale druk in de corporatiesector groot. Deze fiscale druk zal vanaf 2019 verder toenemen door de introductie van de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) in combinatie met de latere introductie van de eerder voorgenomen vermindering van de Vpb-tarieven.

De ATAD roept vragen op over de samenhang tussen beleidsinstrumenten. Met staatsteun zorgt het Rijk ervoor dat corporaties voor hun publieke taak inzake sociaal vastgoed meer vreemd vermogen en tegen een lager rentetarief kunnen aantrekken dan marktconform. Rijk en gemeenten bieden hiervoor 'achtervang' bij geborgde leningen. De ATAD daarentegen beoogt de bovenmatige renteaftrek tegen te gaan die voorkomt bij bedrijfsovernames met vreemd vermogen. Daarnaast moet de gekozen vormgeving van deze maatregel ook bijdragen aan een gelijkere behandeling van het eigen en het vreemd vermogen. Gegeven de publieke taakopdracht voor corporaties en de structurering (stichtingen en geborgde leningen met achtervang door Rijk en gemeenten) spelen deze vraagstukken hier niet. Corporaties lenen niet voor bedrijfsovernames en zijn bij wet verplicht hun middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Bij corporaties heeft de ATAD het bijzondere effect dat de stimulans die de staatsteun biedt aan de corporaties, deels weer wordt afgeroomd via de Vpb.

In hoeverre de VPB, ATAD en verhuurderheffing de publieke taakuitvoering door corporaties echt hinderen en volkshuisvestelijke opgaven hierdoor onvoldoende kunnen worden aangepakt, zal onder andere moeten blijken uit het onderzoek naar aanleiding van de motie Ronnes over de spanning tussen de financiële middelen en opgave van de sector op korte en lange termijn²⁹.

De introductie van nieuwe beleidsinstrumenten kan onzekerheid oproepen bij corporaties. De afgelopen jaren hebben geleerd dat onzekerheid in de sector veelal leidt tot meer voorzichtigheid (pas op de plaats).

3.5 ICR en LTV

De ICR op het niveau van de toegelaten instelling (enkelvoudig) daalt in 2018 met 0,26 punt tot 1,9. Hiermee zijn de verslechterende vastgoedkasstromen en hogere VPB-uitgaven ook voor de ICR van meer gewicht dan de dalende rente-uitgaven. De ICR voor het sociale segment is naar schatting 1,8 en die voor commercieel 2,8³⁰.

Bij de LTV-ratio ontstaat in 2018 een trendbreuk door de introductie van de beleidswaarde. De gemiddelde LTV daalt voor de DAEB-tak van 63,70% naar 53,4%. Het geeft aan dat voor er voor de sector als geheel ruimte is om meer (onrendabel) te investeren in sociaal vastgoed. Hierbij moet echter wel rekening worden gehouden met het effect van investeringen op de ICR. De ICR-norm kan ook een begrenzing geven aan de investeringsvoornemens. Eind 2019 worden de normen voor het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW definitief vastgesteld.

Tabel 11 ICR en LTV ratio's

	Bedrijfswaarde					Beleidswaarde			Norm	
	Enkelvoudig					Enkelvoudig	Sociaal	Commercieel	Enkelvoudig / Sociaal (DAEB)	Commercieel (niet-DAEB)
	2014	2015	2016	2017	2018	2018	2018	2018		
LTV	64,0%	61,9%	62,1%	61,8%	50,4%	51,4%		42,7%	75%	75%
ICR	1,70	2,10	2,13	2,16	1,90	1,8		2,8	1,40	1,80

²⁹ Kamerstukken 2018/2019 35 000 VII, nr.52

³⁰ Beide zijn door onvoldoende datakwaliteit niet exact te bepalen.

In de afgelopen jaren was de LTV-ratio op basis van bedrijfswaarde het meest beperkend voor investeringen in DAEB. Die restrictie vermindert door de beleidswaarde. De ICR op basis van kasstromen zal meer invloed gaan krijgen. Door de beleidswaarde ontstaat er meer balans in het gewicht van de ICR- en de LTV-ratio in het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit is een logische ontwikkeling aangezien de beleidswaarde direct verbonden is met de vastgoedexploitatiekasstromen. Daarnaast lenen kasstromen zich ook het beste om op te sturen, ook in situaties dat risico's zich ook feitelijk manifesteren waardoor verwachte kasstromen in realisatie lager gaan uitkomen.

Voor het sociale segment is de geschatte ICR van 1,8 in 2018 nog redelijk hoog. In de komende jaren valt echter een verdere daling te verwachten. Allereerst doordat het aangescherpte onderhoudsbegrip tot een verschuiving tussen investerings- en operationele kosten gaat leiden. Toegepast op de realisatiecijfers 2018 zou dit de ICR DAEB al met 0,1 punt hebben doen dalen naar 1,7. En ten tweede omdat behalve de uitgaven aan onderhoud (effect van de componenten volume, prijs en aangescherpte onderhoudsbegrip) ook de uitgaven aan de fiscus stijgen, terwijl de huren door passend toewijzen en het huurakkoord slechts beperkt kunnen toenemen. Omdat de sectorale ICR een gemiddelde is, zijn er verder zowel corporaties met een lagere ICR als corporaties met een hogere. In de eigen sturing zullen corporaties bij de ICR veelal nog een veiligheidsmarge hanteren bovenop de norm van 1,4 die Aw en WSW hanteren. De realisatiecijfers 2018 laten zien dat er al corporaties zijn die door de norm heen zijn gegaan.

Het valt te verwachten dat een deel van de corporaties in de komende jaren voor het sociale segment dichterbij de ondergrens van 1,4 komt. Dit kan ertoe leiden dat deze corporaties hun investeringsprogramma's neerwaarts bijstellen om financieel gezond te blijven. Door minder te investeren in nieuwbouw, aankoop, verduurzaming en/of woningverbetering en/of meer bezit te verkopen, hoeven ze minder te lenen en minder te betalen aan rente. Lage rente-uitgaven ondersteunen de ICR. Dit soort aanpassingen in het investeringsprogramma verminderen de omvang en/of kwaliteit van de woningvoorraad in de sector. Huurders en woningzoekenden met een laag inkomen ondervinden hiervan de nadelige effecten. Voor een ander deel van de corporaties zal de ICR in het sociale segment overigens hoog genoeg blijven om voorgenomen investeringen uit te voeren. Voor hen is het belangrijk om de eigen investeringen ook zo veel mogelijk te realiseren volgens planning.

3.6 Nominale en marktwaarde leningen

De rentekasstroom³¹ is de resultante van het renteniveau en het volume aan leningen. De afgelopen jaren is de nominale omvang van de geborgde leningen zeer fors gedaald. Ultimo 2015 bedroeg deze nog € 84,0 miljard terwijl dit ultimo 2018 € 79,8 miljard bedroeg en juni 2019 nog eens € 0,2 miljard³² verder is gedaald. De gemiddelde rente van de (vastrentende) leningen daalt trager dan de kapitaalmarktrente. De gemiddelde rente in de sector is 3,53% ultimo 2018 en 3,46% medio juni 2019³³. Doordat de marktrente sneller daalt, stijgt de marktwaarde van de leningen.

³¹ In de rentekasstroom zijn daarnaast ook kosten verwerkt die samenhangen met het afsluiten van leningen en het afkopen of doorzakken van leningen.

³² WSW (2019) Portefeuillerapportage medio 2019.

³³ WSW (2019) Portefeuillerapportage medio 2019.

Tabel 12 De omvang van de geborgde schuld

(€ 1 mrd.)	Nominaal	Marktwaaarde	Verhouding
Geborgde schuld ultimo 2018	79,8	108	1,35
Geborgde schuld juni 2019	79,6	118	1,48

De stijgende marktwaaarde van de leningen verhoogt de dekkingsratio op basis van marktwaaarde leningen en marktwaaarde vastgoed. Tegelijk leidt de eveneens groeiende waarde van het vastgoed tot een verlaging. Per saldo daalt de dekkingsratio hierbij van 29,9% eind 2017 naar 26,5% eind 2018. Op sectorniveau doet deze dekkingsratio verder weinig omdat corporaties ver afblijven van de grenswaarde zoals deze tot nog toe werd gehanteerd op basis van de nominale schuld en de marktwaaarde van het bezit (70%). In § 3.8.4 wordt ingegaan op de waarde van de dekkingsratio op enkelvoudig niveau ultimo 2018.

De komende jaren stijgt het volume aan bestaande leningen waar herfinanciering en renteherziening aan de orde is. Hierdoor zal de grote kloof die er nu bestaat tussen de actuele rente en de gemiddelde rente in de portefeuille kleiner worden. Deze kloof neemt nog verder af als de corporaties hun leningenvolume ook nog verhogen voor de realisatie van hun voornemens.

3.7 Operationele kasstromen in de prognoseperiode

Volgens de prognose voor de periode 2019-2023 groeien de gemiddelde netto vastgoedkasstroom en operationele kasstroom redelijk. Echter bij deze prognose kunnen enkele kanttekeningen worden geplaatst op grond van kennis die hiervoor al aan de orde kwam. Zo laat de huurraming gecorrigeerd voor inflatie³⁴ geen stijging zien. Dit kan verband houden met verwachte effecten van passend toewijzen. De monitoring huurbeleid³⁵ over 2018 laat zien dat 26% van de mutaties bij gereguleerde woningen in dit jaar leidt tot een huurverlaging (3% gelijkblijvend). Het harmonisatie-ineens effect wordt dus steeds kleiner. Tegelijk zal bij zittende bewoners de huurverhoging veelal niet meer zijn dan inflatie.

Ook de prognose van de netto bedrijfslasten is vrij optimistisch. Gecorrigeerd voor inflatie is er zelfs sprake van een daling, terwijl wordt verondersteld dat de kostendrijver inflatie plus een 0,5% is. Voor onderhoud zal in de nieuwe begroting naar verwachting zichtbaar worden dat de krapte in de bouwmarkt effect heeft. En daarnaast zal de aanscherping van het begrippenkader naar verwachting tot een stijging leiden van zeker € 150 per eenheid. De raming van de verhuurderheffing lijkt wel redelijk in lijn met de verwachtingen te liggen. Gebruik van de heffingskortingen is hierbij een onzekere factor. De sectorspecifieke heffing is een taakstellende post in de raming. Pas in het feitelijke jaar wordt jaarlijks bepaald of deze post ook daadwerkelijk wordt geïncasseerd. Doel van deze werkwijze is dat hiermede ruimte wordt gereserveerd voor het geval inning nodig is. Voor 2019 is overigens ondertussen besloten dat de saneringsbijdrage niet wordt geïncasseerd. Daarmee vervalt een belangrijk deel van de raming voor deze post in 2019. De Vpb-prognose is zeker in de eerste jaren optimistisch. Inmiddels is immers duidelijk geworden dat de Vpb-tarieven pas later neerwaarts worden vastgesteld, en dat de ATAD echt doorgaat. Nog niet alle corporaties zullen dit nieuwe element al volledig goed hebben kunnen ramen in de begroting die in september/oktober 2018 is opgesteld.

³⁴ Inflatiecorrectie o.b.v. Leidraad economische parameters 2018.

³⁵ Companen (2019) Monitoring Huurbeleid. In opdracht van ministerie van BZK.

De ICR-raming op sectorniveau zal door de geschetste omstandigheden onder druk komen te staan. Op het niveau van de DAEB-tak zal dit tot gevolg hebben dat meer corporaties de grenzen van de norm (1,4) in het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW gaan benaderen dan wel de hogere grenzen die veel corporaties voor zichzelf hanteren (1,5 of 1,6). De consequentie is dat dit voornemens tot investeringen onder druk kan zetten. Het risico bestaat dat hiermede de realisatie in de programmering zich niet echt gaat herstellen naar het niveau van enkele jaren geleden.

Tabel 13 Prognose voor kasstromen per gewogen verhuureenheid (x € 1) voor (enkelvoudige) toegelaten instellingen (dPi 2018)

	2019	2020	2021	2022	2023	2023 prijspeil primo 2019
Huur	6.479	6.624	6.814	7.011	7.195	6.478
Netto bedrijfslasten	-1.171	-1.160	-1.177	-1.198	-1.218	-1.097
Onderhoud	-1.906	-1.890	-1.884	-1.881	-1.887	-1.699
Erfpacht	-5	-5	-4	-4	-4	-4
Bruto vastgoed-exploitatiekasstroom	3.397	3.569	3.749	3.928	4.085	3.678
Verhuurderheffing	-696	-765	-810	-839	-840	-756
Overheidsbijdragen	1	3	1	1	1	1
Netto vastgoed-exploitatiekasstroom	2.702	2.807	2.941	3.089	3.246	2.923
Rente-uitgaven	-1.138	-1.103	-1.111	-1.143	-1.167	-1.051
Rente-inkomsten	14	14	14	12	15	14
Sectorspecifieke heffing	-65	-66	-67	-68	-64	-57
Leefbaarheid	-90	-91	-92	-93	-95	-85
VPB	-217	-246	-264	-316	-360	-324
Operationele kasstroom	1.207	1.315	1.420	1.482	1.576	1.419
ICR	2,00	2,11	2,19	2,21	2,27	

3.8 Balans 2017 en 2018

3.8.1 Balansratio's

Corporaties hebben de scheiding ondertussen geïmplementeerd en in de jaarrekening 2018 verantwoord. Voor zowel het jaar 2017 en 2018 zijn nu cijfers beschikbaar gebaseerd op het scheidingsbesluit van de Aw. Doordat de beleidswaarde echter pas met ingang van het verslagjaar 2018 is geïntroduceerd, kunnen de ratio's voor het jaar 2017 niet alle worden bepaald.

Voor de dekkingsratio en de LTV is de juiste specificatie van de schulden van belang. De kwaliteit van de verantwoording op deze onderdelen toonde dit jaar onvolkomenheden³⁶. Hierdoor is het niet mogelijk de ratio's exact te bepalen. In het toezicht en bij de begeleiding van de nieuwe uitvraag dPi2019 en dVi2019 zal extra aandacht worden besteed aan deze zaken.

Tabel 14 toont vanuit de belangrijkste gezichtshoeken die in het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW centraal staan de ratio's voor LTV-beleidswaarde, Solvabiliteit beleidswaarde, Dekkingsratio (op basis van nominale schuld en marktwaarde vastgoed) en Solvabiliteit (op basis van eigen vermogen bij marktwaarde vastgoed).

³⁶ Dit betreft onder meer de extracomptabele verantwoording met betrekking tot de eventuele agio bij langlopende schulden, de juiste opgave van de embedded derivaten n tenslotte de aparte specificatie van de interne leningen.

Tabel 14 Balansratio's conform Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW, 2018

	DAEB	niet-DAEB	Verbindingen
LTV beleidswaarde	51,4%	42,7%	59,3%
Solvabiliteit beleidswaarde	49,4%	54,4%	55,1%
Dekkingsratio	26,1%	32,2%	47,0%
Solvabiliteit	70,8%	63,8%	61,3%

3.8.2 DAEB

De cijfers op het niveau van de DAEB-tak (tabel 15) laten zien dat het eigen vermogen van de sector op basis van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat enorm gegroeid is. Ook de dekkingsratio nominale schuld versus marktwaarde van het bezit laat eenzelfde sterke beweging zien, maar dan als daling.

De groei van de marktwaarde van het bezit (+ € 31,1 miljard) bepaalt grotendeels ook de stijging van het eigen vermogen (€ 33,3 miljard). Het vastgoed in ontwikkeling en de voorzieningen laten beide een bescheiden groei zien van € 0,3 miljard. Zij zijn een indicator voor de omvang en de groei van de investeringsactiviteiten. De groei van de financieel vaste activa illustreert de waardegroei van de niet-DAEB-tak (de DAEB-tak is 'eigenaar' van de niet-DAEB-tak). In deze post zit zowel de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB verwerkt alsook de zogeheten interne lening die bij scheiding is verstrekt aan de niet-DAEB-tak. Deze interne lening ter grootte van circa €10 miljard is een uitdrukking van de overgangsproblematiek die bij de scheiding moest worden opgelost. Tegenover de marktwaarde van het niet-DAEB-bezit stond niet of nauwelijks commerciële financiering. En de geborgde schuld moest vanzelfsprekend in de DAEB-tak achterblijven. Om evenwichtige balansverhoudingen te krijgen en te voorkomen dat dat de niet-DAEB-tak met een veel gunstiger vermogenspositie zou starten, is de handelswijze met interne leningen gehanteerd. Op termijn moet de interne lening worden afgelost aan de DAEB-tak. Hiermede kan de DAEB-tak de geborgde schulden in balans brengen met de omvang van de waarde van het vastgoed in de DAEB-tak. In de overbruggingsperiode worden de ratio's LTV en Dekkingsratio berekend door de interne lening te salderen op de totale (geborgde) schuld.

De balanswaarden voor de lange en de korte schulden brengen de feitelijk optredende nominale daling van de schulden onvoldoende in beeld. Dit komt door onjuiste rubricering en de marktwaarde van de embedded derivaten en de agio.

Op sectorniveau zijn de balansratio's LTV (norm 75%), solvabiliteit (norm 20%) en dekkingsratio (norm 70%) zeer solide ten opzichte van de normen die het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW hanteert. Op individueel niveau zijn er echter wel corporaties die tegen de randen van met name de LTV aankomen.

Tabel 15 DAEB-balans

	2017	2017	2018	2018
	totaal	per	totaal	per
	€ 1 miljard	eenheid	€ 1 miljard	eenheid
ACTIVA	€ 1 miljard	€ 1	€ 1 miljard	€ 1
Vastgoed in exploitatie	237,4	104.866	268,5	118.749
VOV	4,4	1.933	4,7	2.062
Vastgoed in ontwikkeling	1,5	657	1,8	779
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	514	1,1	499
Financiële vaste activa	34,2	15.091	36,8	16.293
Vorraden	0,2	84	0,2	83
Vorderingen	1,2	544	1,3	558
Liquide middelen	2,6	1.136	1,7	760
TOTAAL ACTIVA	282,6	124.825	316,1	139.783
PASSIVA				
Eigen vermogen	190,6	84.188	223,9	99.007
Voorzieningen	2,2	976	2,5	1.125
Lange schulden	77,9	34.426	78,1	34.524
VOV	4,2	1.872	4,4	1.962
Korte schulden	7,6	3.362	7,2	3.165
TOTAAL PASSIVA	282,6	124.825	316,1	139.783
Solvabiliteit	67,4%	67,4%	70,8%	70,8%
Solvabiliteit obv beleidswaarde			49,4%	49,4%
Dekkingsratio	29,1%	29,1%	26,1%	26,1%
LTV obv beleidswaarde			51,4%	51,4%

3.8.3 Niet-DAEB

De niet-DAEB-balans (tabel 16) betreft alleen corporaties met een administratieve of hybride scheiding. Corporaties met verlicht regime en juridische splitsing zijn ondergebracht in de DAEB-balans. Ze hebben weinig respectievelijk geen niet-DAEB-bezit in de entiteit van de toegelaten instelling. Voor de corporaties met een administratieve en hybride scheiding is er in de niet-DAEB-balans ook een relatie met verbindingen. De niet-DAEB-tak is 'eigenaar' van de verbindingen van bedoelde corporaties.

Zichtbaar wordt dat na twee jaar scheiding de vermogensverhoudingen in de niet-DAEB-tak aanzienlijk beter zijn dan in de DAEB-tak. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is 5% beter dan bij DAEB. Ook de LTV laat een sterkere positie zien. Deze ratio is 8,7% lager dan bij DAEB. Een en ander is het gevolg van de veel sterkere vastgoedexploitatiekasstroom. Eerder bleek ook de ICR van niet-DAEB hoger dan van DAEB. De verhuurderheffing heeft hier slechts een effect voor de overgehevelde woningen met een gereguleerde huur die bij mutatie geliberaliseerd kan worden. Gemiddeld genomen is de invloed van deze heffing voor niet-DAEB daarom lager want de gemiddelde huren zijn hoger. Evenzo heeft de schuld minder impact, ook al is hij per eenheid veel groter. De geringere impact is gevolg van de betere vastgoedexploitatie en vooral ook de relatief lage rente. Bij scheiding mocht de toen in de markt geldende marktrente (1,83%) voor de interne lening worden gebruikt. De achterliggende geborgde lening waar deze uit gefinancierd is, had echter een hogere rente van bijna 4% ten tijde van de scheiding. De cashflow voor niet-DAEB is mede hierdoor heel goed. Dat leidt ertoe dat sommige corporaties versneld aflossen op de interne lening of dividend uitkeren.

De balansontwikkeling is met uitzondering van de post vastgoed in exploitatie en schulden tamelijk rustig. Het activiteitenpatroon rond investeringen is niet groot. Dit blijkt uit het lage niveau van de balansposten vastgoed in ontwikkeling en voorzieningen. De niet-DAEB-tak op sectorniveau toont een zeer solide beeld.

Tabel 16 Niet-DAEB-balans, 2017-2018

	2017 totaal € 1 miljard	2017 per eenheid € 1	2018 totaal € 1 miljard	2018 per eenheid € 1
ACTIVA				
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	27,4	147.632	29,6	162.881
VOV	2,3	12.493	2,4	13.149
Vastgoed in ontwikkeling	0,3	1.524	0,2	1.346
Vastgoed tdv exploitatie	0,1	319	0,1	314
Financiële vaste activa	2,9	15.792	2,9	16.089
Voorraden	0,5	2.748	0,4	2.367
Vorderingen	0,4	2.287	0,3	1.570
Liquide middelen	0,7	3.890	0,8	4.450
TOTAAL ACTIVA	34,6	186.685	36,7	202.166
PASSIVA				
Eigen vermogen	20,0	107.508	23,4	129.014
Voorzieningen	0,2	1.096	0,2	1.129
Lange schulden	11,8	63.355	10,3	56.565
VOV	2,2	12.117	2,3	12.865
Korte schulden	0,5	2.609	0,5	2.591
TOTAAL PASSIVA	34,6	186.685	36,7	202.166
Solvabiliteit	57,6%	57,6%	63,8%	63,8%
Solvabiliteit obv beleidswaarde			54,4%	54,4%
Dekkingsratio	40,1%	40,1%	32,2%	32,2%
LTV obv beleidswaarde			42,7%	42,7%

3.8.4 Enkelvoudig

Het eigen vermogen enkelvoudig (tabel 17) moet in beginsel overeenkomen met het eigen vermogen van de DAEB-tak. De DAEB-tak is immers de 'eigenaar' van de niet-DAEB-tak en de verbindingen. Cijfermatig klopt dit voor het jaar 2018 precies en voor 2017 vrijwel. De afwijking van € 0,2 miljard wordt veroorzaakt door dat in de verantwoording van enkele corporaties de relatie tussen de DAEB en de niet-DAEB onjuist is weergegeven. Dit heeft deels te maken met de ingroei naar verantwoording over gescheiden takken.

Enkelvoudig is balanstotaal groter doordat al het vastgoed hier direct op de balans zichtbaar is terwijl in de DAEB-balans de bezittingen en schulden van de niet-DAEB-tak onderdeel zijn van de Financiële vaste activa die zowel de uitstaande lening u/g als de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB-tak omvat.

Ook in de ratio's leidt deze balanspresentatie tot iets andere uitkomsten. De balans biedt naast de eerder gepresenteerde DAEB en niet-DAEB-balans afzonderlijk weliswaar niet veel nieuwe inzichten, maar de dekkingsratio op basis van de marktwaarde van de leningen en het vastgoed³⁷, verdient op dit niveau een toelichting. De sterke stijging van de waarde van het vastgoed en beperkte toename van de marktwaarde leningen (§ 3.6) maakt dat deze ratio sterk verbetert in één jaar tijd. Met de huidige rente zal de dekkingsratio weer wat stijgen.

³⁷ Begrip dat in aanpassing van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW in 2019 een plaats krijgt in plaats van dekkingsratio uitgaande van de nominale schuld.

Tabel 17 Enkelvoudige balans

ACTIVA	2017 totaal € 1 miljard	2017 per eenheid € 1	2018 totaal € 1 miljard	2018 per eenheid € 1
Vastgoed in exploitatie DAEB	237,0		268,1	
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	27,8		30,0	
Vastgoed in exploitatie totaal	264,8	108.393	298,1	122.031
VOV	6,7	2.756	7,1	2.903
Vastgoed in ontwikkeling	1,7	702	2,0	804
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	500	1,2	485
Financiële vaste activa	6,4	2.614	6,7	2.726
Vorraden	0,7	286	0,6	253
Vorderingen	0,9	375	1,0	404
Liquide middelen	3,3	1.332	2,4	987
TOTAAL ACTIVA	285,7	116.958	319,0	130.593
PASSIVA				
Eigen vermogen	190,8	78.108	223,9	91.647
Voorzieningen	2,4	978	2,7	1.124
Lange schulden	78,4	32.072	78,3	32.069
VOV	6,5	2.676	6,8	2.773
Korte schulden	7,6	3.125	7,3	2.980
TOTAAL PASSIVA	285,7	116.958	319,0	130.593
Solvabiliteit	66,8%	66,8%	70,2%	70,2%
Solvabiliteit obv beleidswaarde			46,4%	46,4%
Dekkingsratio	29,9%	29,9%	26,5%	26,5%
LTV obv beleidswaarde			50,4%	50,4%
Dekkingsratio obv marktwaarde leningen	41,2%	41,2%	36,2%	36,2%

3.8.5 Geconsolideerde verbindingen

De verbindingen hebben een wat ander activiteitenpatroon dan de toegelaten instellingen. Ze doen relatief meer aan projectontwikkeling en minder aan de exploitatie van bezit via verhuur. Dit blijkt ook uit de balans (tabel 18).

Tabel 18 Balans geconsolideerde verbindingen*

ACTIVA	2017 totaal € 1 miljard	2018 totaal € 1 miljard	2018 per eenheid € 1
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	2,0	2,6	196.444
VOV	0,1	0,1	10.775
Vastgoed in ontwikkeling	0,1	0,1	10.570
Vastgoed tdv exploitatie	0,0	0,0	2.293
Financiële vaste activa	0,1	0,2	14.486
Vorraden	0,2	0,2	14.063
Vorderingen	0,2	0,1	9.944
Liquide middelen	0,4	0,5	36.562
TOTAAL ACTIVA	3,2	3,8	295.136
PASSIVA			
Eigen vermogen	1,7	2,4	180.961
Voorzieningen	0,0	0,0	2.142
Lange schulden	1,1	1,0	74.641
VOV	0,1	0,1	10.437
Korte schulden	0,2	0,3	25.869
TOTAAL PASSIVA	3,2	3,8	295.136
Solvabiliteit	53,9%	61,3%	61,3%
Solvabiliteit obv beleidswaarde		55,1%	55,1%
Dekkingsratio	59,2%	47,0%	47,0%
LTV obv beleidswaarde		59,3%	59,3%

* Door implementatie hybride en juridische scheiding zijn cijfers per eenh. niet zinvol voor 2017

Het balanstotaal per eenheid in exploitatie is voor de geconsolideerde verbindingen bijna 50% hoger dan in de niet-DAEB-tak en ruim 100% hoger dan in de DAEB-tak. Dit heeft gevolgen voor het risicoprofiel van de verbindingen. Ook omdat het uitgangspunt is dat de verbindingen zelfstandig levensvatbaar moeten zijn en bij tegenvallers niet moeten terugvallen op de toegelaten instelling als de veilige haven. Vanaf 2015 is het niet langer toegestaan dat de toegelaten instelling zelfstandig middelen ter beschikking stelt aan de verbinding. Het mag alleen als de Aw hiervoor ontheffing verleende. Dit vloeit voort uit bescherming van het maatschappelijk gebonden vermogen en het voorkomen van kruissubsidiëring.

Naast de waardegroei van het bezit (en daaruit voortvloeiend de toename van het eigen vermogen) valt ook de groei en de omvang van de liquiditeitspositie op. De ontwikkeling van deze post is van belang. Zeker met de huidige rente is dit in letterlijke zin een uitdrukking van dood kapitaal. Als er naar de toekomst geen invulling aan de besteding van deze middelen kan worden gegeven dan kan deze positie worden aangewend voor balansverkleining en/of een dividenduitkering. De relatief forse liquiditeitspositie beïnvloedt de balansratio's nadelig.

3.9 Winst- en verliesrekening 2017 en 2018

3.9.1 Kengetallen op basis van de Winst- en verliesrekening

Tabel 19 presenteert voor de drie relevante niveaus in het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW een aantal kengetallen die ontleend zijn aan de Winst- en verliesrekening.³⁸ Dit toont een totaal andere structuur van deze 'deelbedrijven', wat ook zijn doorwerking heeft in het risicoprofiel.

Tabel 19 Kengetallen ontleend aan de Winst- en Verliesrekening over 2018, in % en bedrag per eenheid

	DAEB	niet-DAEB	Verbindingen
Direct rendement	2,18%	3,31%	3,23%
Huurgroei	1,69%	4,20%	*
Lasten verhuur en beheer, onderhoud en overig	3.582	3.071	3.510
Opbrengst verkoop bestaand bezit	700	5.226	5.520
Omzet projectontwikkeling	0	1.231	12.520

* vanwege implementatie scheiding tussen DAEB en niet-DAEB niet zinvol te bepalen

3.9.2 Winst en verliesrekening DAEB

De winst- en verliesrekening voor DAEB in 2017 en 2018 is weergegeven in tabel 22. In deze paragraaf wordt een aantal posten toegelicht. Deze betreffen allereerst de ontwikkeling van de huur en huursom, de lasten van de vastgoedexploitatie en het netto resultaat op de vastgoedexploitatie. Daarna wordt ingegaan op de verkoop van bestaand bezit, de waardeveranderingen, financiële baten en lasten, belastingen en het resultaat deelnemingen.

Huur

De huurgroei in DAEB is op sectorniveau 1,69%. Hierin is rekening gehouden met de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli, harmonisatie-ineens en voorraadeffecten (nieuwbouw, verkoop, sloop, aankoop, verbetering en sfeerovergang tussen DAEB en niet-DAEB). De winst- en verliesrekening toont hiermee een aanzienlijk hogere

³⁸ 8 corporaties hebben over 2017 geen winst- en verliesrekening ingediend. Voor het verkrijgen van een beeld van de ontwikkeling tussen 2017 en 2018 bij de corporaties is daarom gewerkt met bedragen per eenheid. Bij verbindingen is slechts gewerkt met de aantallen uit 2018. Gegevens over 2017 hebben hier nog te veel hinder van een onvolledig doorgevoerde implementatie van de scheiding.

groei van de huren dan blijkt uit de kasstroom huur op enkelvoudig niveau. Dit verschil is het gevolg van onzuiverheden in de kasstromen³⁹ in met name 2017.

Huursom

Corporaties moeten zich verantwoorden over de huursomontwikkeling. Dit betreft het effect van de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij een nieuwe verhuring (harmonisatie-ineens). De verantwoording betreft alleen gereguleerde zelfstandige huurwoningen van de toegelaten instelling. Woningen die in of uit exploitatie gaan in het betreffende jaar blijven hierbij buiten beschouwing (nieuwbouw, aankoop, sfeer overgang van gereguleerd naar geliberaliseerd of omgekeerd, verkoop, en woningverbetering met een huurprijsaanpassing). En ook woningen waarvoor een inkomensafhankelijke huurverhoging is gevraagd blijven buiten beschouwing, mits althans de hiermee verkregen meeropbrengsten op basis van prestatieafspraken worden ingezet voor investeringen.

De meeste woningen die meetellen voor de huursombepaling zijn DAEB-woningen. Verder telt een klein aantal niet-DAEB-woningen mee dat nog een gereguleerd contract heeft. In totaal is de huursomontwikkeling gebaseerd op twee miljoen woningen (tabel 20). Ongeveer 6,2% van alle woningen met gereguleerd contract is buiten beschouwing gebleven vanwege oorzaken die hiervoor zijn uiteengezet.

Tabel 20 Aantal woningen binnen en buiten de huursomtoets, 2018

	2018
aantal gewogen verhuureenheden DAEB	2.261
aantal woongelegenheden DAEB	2.158
aantal onzelfstandige woongelegenheden DAEB	71
aantal zelfstandige woongelegenheden DAEB	2.087
aantal gereguleerde zelfstandige woongelegenheden niet-DAEB	47
aantal gereguleerde zelfstandige woongelegenheden relevant voor huursom	2.134
aantal zelfstandige woongelegenheden verantwoord bij huursom	2.002
aantal zelfstandige woongelegenheden buiten toets op huursom	132
% aantal zelfstandige woongelegenheden buiten toets op huursom	6,2%

De gemiddelde huursomstijging bedraagt 1,63%. Dit percentage is redelijk vergelijkbaar met de 1,69% stijging van de huur per DAEB-verhuureenheid in de winst- en verliesrekening waarin overigens ook de gevolgen van voorraadmutaties zijn verwerkt. De norm voor de huursomstijging in 2018 was 2,4%. Op sectorniveau hebben de corporaties dus een aanzienlijk lagere huurverhoging gerealiseerd. Dit komt met name doordat het effect van harmonisatie-ineens veel lager is geworden als gevolg van de spelregels die er voor passend toewijzen gelden. Slechts acht corporaties met circa 53.000 eenheden (2,5% van de populatie), hebben een beperkte overschrijding van de norm (hun uitkomst varieert tussen 2,4% en 2,6%). In een hoor- en wederhoorprocedure wordt nog getoetst of deze cijfers correct zijn en of er bijzondere omstandigheden die bij de beoordeling van de overschrijding moeten worden betrokken.

Deze uitkomst van 1,63% wijkt sterk af van hetgeen in “Monitoring huurbeleid 2019”⁴⁰ is gerapporteerd. Daar werd aangegeven dat huursomstijging in 2018 0,8% zou bedragen. Dit cijfer was gebaseerd op een enquête.

³⁹ De onzuiverheden hangen samen met onvolledige implementatie van de scheiding, timingsverschillen tussen kas (binnen gekomen huurbetaling) en W/V (boekings van de verschuldigde huur), ontwikkelingen in de derving en effect van niet-DAEB op cijfers enkelvoudig.

⁴⁰ Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 22 oktober 2019.

Huur en passend toewijzen aan de aandachtgroep voor huurtoeslag

Een belangrijk deel (75,9%) van alle toewijzingen betreft woongelegenheden met een huur onder de lage aftoppinggrens (tabel 21). Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard doordat één- en tweepersoonshuishoudens 86,4% van de toewijzingen uitmaken en doordat bijna 80% van alle toewijzingen gaat naar bedoelde huishoudens uit de aandachtgroep voor huurtoeslag. Van de aandachtgroep moet 95% een woning krijgen met een huur onder de voor hen geldende aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens is dat de lage aftoppingsgrens, voor drie- en meerpersoonshuishoudens de hoge. Maximaal 5% mag een hogere huur krijgen.

Deze stringente normen die primair voortvloeien uit doelstellingen met betrekking tot betaalbaarheid, maken dat de ruimte voor harmonisatie-ineens aanzienlijk lager is komen te liggen. Het onderzoek "Monitoring huurbeleid 2018"⁴¹ geeft zelfs aan dat in 2018 bij 26% (23% in 2019) van de nieuwe verhuringen sprake was van een huurverlaging. Corporaties zullen de werking van passend toewijzen nadrukkelijk in hun streefhuurbeleid moeten inbedden.

Tabel 21 Toewijzing van DAEB-woongelegenheden naar huurgrenzen uit de wet op de huurtoeslag, 2018

Huur vanaf	Huur tot	% Toewijzingen
	onder basishuurgrens	5,0%
boven basishuurgrens	onder kwaliteitskortingsgrens	24,3%
boven kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens (1 en 2 persoonshuishoudens)	46,6%
boven kwaliteitskortingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens (3 en meer persoonshuishoudens)	10,7%
boven lage aftoppingsgrens	onder liberaliseringsgrens (1 en 2 persoonshuishoudens)	10,8%
boven hoge aftoppingsgrens	onder liberaliseringsgrens (3 en meer persoonshuishoudens)	2,6%
Totaal		100,0%

Lasten vastgoedexploitatie

De lasten voor verhuur en beheer, onderhoud en de overige lasten, komen in de winst- en verliesrekening tezamen uit op € 3.582 per gewogen verhuureenheid.

Deze posten komen grotendeels overeen met de volgende posten uit de kassfeer:

- Netto bedrijfslasten
- Onderhoud
- Erfpacht
- Verhuurderheffing
- Sectorspecifieke heffing (vanaf 2019 wordt deze niet meer meegenomen bij de lasten vastgoedexploitatie kasstroom)

De DAEB-vastgoedexploitatiekasstroom komt wat hoger uit. De volgende structurele elementen maken dat de kasstroom in 2018 structureel hoger uitkomt dan de winst- en verliesrekening. De zogeheten overige organisatiekosten (€ 125) en de overige activiteiten (saldo van opbrengsten en lasten € 15) zijn niet inbegrepen in de lasten vastgoedexploitatie, terwijl deze wel meetellen in het begrip netto bedrijfslasten. Per saldo veroorzaakt dit een verschil van € 110 tussen kasstroom en de lasten vastgoedexploitatie. De sectorspecifieke heffing (Aw en saneringsbijdrage) is in 2018 nog in deze lasten meegenomen. De afzonderlijke post in de kasstroom hiervoor zou moeten overeenkomen met deze post in de winst- en verliesrekening.

⁴¹ Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 7 november 2018.

Nettoresultaat vastgoedexploitatie en overcompensatie

Het resultaat op de vastgoedexploitatie vormt de basis voor het direct rendement op de marktwaarde. Dit resultaat is sterk teruggelopen (-/-8%). Deze trend sluit aan bij de eerdere constatering dat de netto vastgoedexploitatiekasstroom onder druk staat. Van € 1 huur blijft slechts € 0,42 over in 2018.

Een jaar na de scheiding (verslagjaar 2018) moet worden getoetst of er bij individuele corporaties sprake is van overcompensatie. Het direct rendement komt uit op 2,18%. Voor de overcompensatieberekening dienen vervolgens de kosten voor leefbaarheid, de overige organisatiekosten, het resultaat op overige activiteiten en het rentevoordeel vanwege staatsteun aan de rekensom te worden toegevoegd. Het positieve resultaat overige activiteiten en rentevoordeel vanwege staatsteun valt evenwel vrijwel weg tegen de kosten voor leefbaarheid en de overige organisatiekosten. Het direct rendement voor de overcompensatiebepaling is hierdoor 2,21%. Dit is ruim onder de norm van 3,7% in 2018. Deze is gebaseerd op de benchmark in de commerciële sector voor woningen.

Zes corporaties overschrijden deze eerste norm. De huidige regeling overcompensatie kent echter nog een tweede norm in de bepaling of er sprake is van overcompensatie. Hierbij wordt er gekeken naar het totaalrendement (jaarwinst voor belasting plus voordeel uit geborgde financiering gecorrigeerd voor financiële baten en lasten gedeeld door marktwaarde). Op sectorniveau is er sprake van een gemiddeld rendement van 12,5%. Ook dit is ruim onder de norm van 17,3% die ontleend is aan dezelfde benchmark in de commerciële sector. De eerdergenoemde zes corporaties scoren alle onder deze tweede norm. 16 andere corporaties komen wel uit boven de norm voor totaalrendement. Maar hun directe rendement blijft wel onder de norm. Hierdoor is er ook bij hen geen sprake van overcompensatie.

Verkoop bestaand bezit

Door de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat is er bij verkoop geen sprake meer van grote winsten. De verkoopprijs komt globaal circa 15% a 20% hoger uit dan de marktwaarde. Dit hangt met name samen met het feit dat de meeste eenheden leeg worden verkocht en de leegwaarde boven de marktwaarde in verhuurde staat ligt.

Onrendabel

Het onrendabel van investeringen komt tot uitdrukking in de post waardeveranderingen overig. Het bedrag is met € 400 miljoen toegenomen in vergelijking tot 2017. Dit hangt met name samen met de groei van de investeringen, en die van woningverbetering in het bijzonder. Het onrendabel van € 1,9 miljard, is uitgaande van waardering tegen beleidswaarde nog aanzienlijk hoger. Met name bij nieuwbouw is dit verschil aanzienlijk. De beleidswaarde is namelijk door het passend toewijzen niet veel hoger dan € 80.000 per woning terwijl de investering minstens het dubbele betreft. Doordat voor de bepaling in de winst en verliesrekening wordt uitgegaan van een marktconforme huur, is het hierin weergegeven onrendabel lager. Bij een sociale aanvangshuur voor nieuwbouw is het onrendabel bij marktwaardering circa de helft van het onrendabel bij beleidswaarde.

Stijging marktwaarde

De 'waardeverandering vastgoed niet gerealiseerd' geeft de ontwikkeling van de waardeontwikkeling in de portefeuille weer. De algemene sterke marktbeveging is ook bij corporaties aan de orde geweest. De term niet gerealiseerd heeft in het perspectief van corporaties een extra dimensie. De eenheid is feitelijk niet verkocht (dus niet gerealiseerd), en daarnaast stelt de beklemming die er op het vastgoed rust vanwege de uitoefening van de publieke taak hier nog een extra restrictie. De voortgezette verhuurexploitatie met (streef)huren die de eenheden bereikbaar houden voor de doelgroep genereert een beleidswaarde die slechts de helft is van

de marktwaarde. Deze component van de winst in het verslagjaar is dus volledig beklemd zolang de portefeuille nodig is voor de doelgroep van beleid.

Financiële baten en lasten

Het is opvallend dat de verschuldigde rentelast in 2018 is toegenomen in vergelijking tot 2017. Dit is de resultante van de daling van het rentepercentage van de leningenportefeuille en het leningenvolume, en lasten die samenhangen met de zogeheten afkoop van basisrenteleningen.

Tabel 22 Winst- en verliesrekening DAEB, 2017-2018

	Totaal € 1 miljoen	2017 per eenheid € 1	Totaal € 1 miljoen	2018 per eenheid € 1	Mutatie
Huuropbrengsten	13.598	6.071	13.961	6.174	1,69%
Opbrengsten servicecontracten	666	297	669	296	-0,48%
Lasten servicecontracten	687	307	687	304	-0,91%
Overheidsbijdragen	4	2	1	1	-63,04%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.256	561	1.224	541	-3,43%
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.828	1.709	4.266	1.886	10,36%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.210	987	2.611	1.155	17,03%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.287	2.807	5.844	2.584	-7,93 %
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.537	686	1.582	700	1,94%
Toegerekende organisatiekosten	61	27	54	24	-12,09%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.190	531	1.243	550	3,48%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	287	128	285	126	-1,50 %
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.473	-658	-1.865	-825	25,37%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.168	5.432	29.072	12.856	136,66%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	123	55	98	43	-21,13%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3	2	-8	-4	-347,46%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.821	4.831	27.297	12.071	149,87 %
Opbrengsten overige activiteiten	131	58	146	65	10,76%
Kosten overige activiteiten	101	45	113	50	11,11%
Netto resultaat overige activiteiten	30	13	33	15	9,57 %
Overige organisatiekosten	223	99	282	125	25,73 %
Kosten omtrent leefbaarheid	216	96	224	99	2,82 %
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-282	-126	62	27	-121,63%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	13	6	12	5	-4,50%
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	243	108	354	156	44,34%
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.824	1.261	3.013	1.332	5,66%
Totaal van financiële baten en lasten	-2.287	-1.021	-2.708	-1.198	17,32 %
Totaal van resultaat voor belastingen	14.700	6.563	30.244	13.375	103,79 %
Belastingen	759	339	956	423	24,71%
Resultaat uit deelnemingen	2.998	1.338	3.542	1.566	17,03%
Totaal van resultaat na belastingen	16.938	7.562	32.830	14.518	91,98 %

Belastingen

De post is gestaag toegenomen. Het bedrag is aanzienlijk hoger dan in de kassfeer. In de winst- en verliesrekening is ook een deel opgenomen dat betrekking heeft op het niet acute deel van de belastingverplichting. Dit niet acute deel leidde in het verslagjaar niet tot belasting betalen.

Resultaat deelnemingen

Het zeer aanzienlijk resultaat op 'deelnemingen' is grotendeels gedreven door het vastgoed dat na de scheiding (hybride en juridisch) in de niet-DAEB-tak en de verbindingen is terecht gekomen. Een groot deel van dit resultaat bestaat daarom uit de post 'niet gerealiseerde waardeinstijgingen vastgoed' in de niet-DAEB-tak en de verbindingen.

3.9.3 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

De winst- en verliesrekening voor niet-DAEB is weergegeven in tabel 23. Na een toelichting op het speciale belang van deze rekening voor de verlicht regime corporaties, wordt ingegaan op een aantal specifieke posten. Dit zijn de huur, de lasten van de vastgoedexploitatie, het netto resultaat op de vastgoedexploitatie, projectontwikkeling, verkoop van bestaand bezit, de waardeveranderingen, financiële baten en lasten, belastingen, resultaat deelnemingen en resultaat na belastingen.

Verlicht regime

Ook corporaties met een verlicht regime dienen de winst- en verliesrekening zowel voor DAEB en niet-DAEB apart op te stellen. De DAEB-opstelling is nodig voor de bepaling van de overcompensatie. En de niet-DAEB-verantwoording is een belangrijk onderdeel in de toets aan de condities voor verlicht regime. De corporaties die op basis van de bij scheiding geformuleerde condities zich hebben gekwalificeerd voor het verlicht regime, worden vanaf verslagjaar 2018 jaarlijks getoetst of ze nog voldoen aan de gestelde criteria. Deze hangen samen met omzet, aandeel niet-DAEB in de omzet en aandeel niet-DAEB in de investeringen. De beoordeling die op deze basis is uitgevoerd heeft een eerste selectie opgeleverd van negen corporaties op een totaal van 101 corporaties die mogelijk niet meer voldoen. Rekening houdend met coulance benadering zoals deze ten tijde van de scheiding is gehanteerd, worden zij hierop nog getoetst en vindt er hoor en wederhoor plaats. De verwachting is dat er slechts enkele corporaties overblijven. Eerste stap is vervolgens om na te gaan of de corporatie structureel aan de normen kan gaan voldoen.

Huur

De huurgroei (4,2%) inclusief de voorraadeffecten komt aanzienlijk hoger uit dan bij DAEB (1,7%). Dit hangt met name samen met het harmonisatie-ineens effect bij gereguleerde woningen in de niet-DAEB-tak bij corporaties en de grotere ruimte om de huren jaarlijks te verhogen (geen beklemming vanwege huursom). De huur kan hier bij mutatie stijgen van bijvoorbeeld € 530 naar € 800. Het gemiddeld huurniveau inclusief de niet woongelegenheden bedraagt € 711. Dit ligt net boven de liberaliseringsgrens. Door de aanwezigheid van overgehevelde woningen met een gereguleerd huurcontract die nog niet zijn gemuteerd, en bedrijfsruimten (o.a. parkeervoorzieningen die als 0,2 gewogen verhuureenheid meetellen) wordt het gemiddelde nog gedrukt. De komende jaren zal de huur sneller blijven groeien dan in DAEB.

Tabel 23 Winst- en verliesrekening Niet-DAEB, 2017-2018

	Totaal € 1 miljoen	2017 per eenheid € 1	Totaal € 1 miljoen	2018 per eenheid € 1	Mutatie
Huuropbrengsten	1.522	8.190	1.555	8.532	4,2%
Opbrengsten servicecontracten	47	254	55	304	20,1%
Lasten servicecontracten	53	288	58	317	10,3%
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	6,4%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	108	582	110	605	3,9%
Lasten onderhoudsactiviteiten	315	1.695	304	1.668	-1,6%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	155	832	145	797	-4,1%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	938	5.047	993	5.449	7,9 %
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	135	726	224	1.231	69,5%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	105	567	186	1.022	80,3%
Toegerekende organisatiekosten	3	14	7	37	161,1%
Toegerekende financieringskosten	2	12	5	26	119,1%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	25	133	27	147	9,8 %
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	980	5.271	952	5.226	-0,9%
Toegerekende organisatiekosten	13	71	15	83	16,8%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	827	4.448	816	4.479	0,7%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	140	752	121	664	-11,7 %
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-43	-231	-27	-151	-34,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.837	15.261	2.482	13.617	-10,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	39	212	40	219	3,1%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3	14	4	22	56,0%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.836	15.257	2.498	13.708	-10,2 %
Opbrengsten overige activiteiten	35	189	40	221	17,1%
Kosten overige activiteiten	26	142	27	150	5,7%
Netto resultaat overige activiteiten	9	47	13	71	51,8 %
Overige organisatiekosten	25	132	18	100	-24,7 %
Kosten omtrent leefbaarheid	11	59	11	60	2,4 %
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-3	-16	-1	-3	-81,2%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	9	1	3	-61,0%
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	100	0	2	-97,9%
Rentelasten en soortgelijke kosten	371	1.997	327	1.797	-10,0%
Totaal van financiële baten en lasten	-348	-1.873	-326	-1.788	-4,5 %
Totaal van resultaat voor belastingen	3.564	19.173	3.297	18.090	-5,6 %
Belastingen	123	663	54	297	-55,2%
Resultaat uit deelnemingen	295	1.586	179	982	-38,1%
Totaal van resultaat na belastingen	3.736	20.096	3.422	18.775	-6,6 %

Lasten vastgoedexploitatie

De lasten verhuur en beheer, lasten onderhoud en lasten overig, komen in 2018 tezamen uit op € 3.071. Dit is € 523 per eenheid minder dan bij DAEB. De belangrijkste verklaring is dat niet-DAEB minder lasten heeft voor de verhuurderheffing (immers alleen voor de resterende gereguleerd woningen) en daarnaast het wat lager onderhoudsniveau in niet-DAEB dan DAEB (€ 1.668 versus € 1.886). De kwaliteit van het bezit in niet-DAEB is veelal iets beter. Het saldo van

de overige activiteiten en de overige organisatiekosten is heel beperkt: € 29 per eenheid. Dit betekent dat hiermee de aansluiting met de kasstromen voor onderhoud, netto bedrijfslasten, sectorspecifieke heffing en verhuurderheffing goed kan worden gelegd. De kosten leefbaarheid bedragen circa 40% minder dan bij DAEB.

Het direct rendement kan worden afgeleid van het nettoresultaat gedeeld door de marktwaarde. Het direct rendement komt in 2018 uit op 3,31% (2017: 3,37%). Dit is rekening houdend met het overgehevelde bezit niet erg afwijkend van de norm van 3,7% die is afgeleid van de marktsector. Het direct rendement is 1,13% hoger dan het direct rendement in DAEB. Het netto resultaat vastgoedexploitatie is in 2018 met 7,9% gestegen. De sterke huurstijging en de zeer beperkte lastenstijging hebben hieraan bijgedragen. Het direct rendement is niet beter geworden door de sterke stijging van de marktwaarde.

Projectontwikkeling

De omzet is sterk toegenomen maar nog steeds redelijk bescheiden. Totaal € 224 miljoen. Het resultaat is niet in dezelfde mate toegenomen. Toch is ongeveer 15% resultaat vrij redelijk.

Verkoop bestaand bezit

Naar verhouding wordt er bijna achtmaal meer verkocht dan in DAEB. De verkoopopbrengst per eenheid ligt op een aanzienlijk hoger niveau. De relatieve winst is daarentegen weer veel lager dan in DAEB. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de marktwaarde in verhuurde staat bij niet-DAEB-bezit dichter tegen de leegwaarde aankomt.

Onrendabel

Het onrendabel is verhoudingsgewijs aanzienlijk lager. Deels doordat het volume aan investeringen lager ligt en deels doordat het onrendabel per nieuwe eenheid niet-DAEB ook echt lager is omdat het aanvangsniveau van de huur veel hoger ligt.

Stijging marktwaarde

In 2018 is de niet-gerealiseerde waardeinstijging per eenheid vergelijkbaar met die in DAEB. Ten opzichte van de marktwaarde van de portefeuille is de stijging in DAEB evenwel groter. In 2017 is het beeld omgekeerd en laat niet-DAEB een relatief grotere stijging zien. Vooralsnog is daar geen eenduidige verklaring voor.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en rentelasten in 2018 lijken laag in vergelijking tot 2017. Naar verwachting zijn de effecten van de interne lening (last) en de startlening (baat) niet volledig verwerkt in 2018. De verantwoording van de interne- en de startlening in al hun facetten behoeft meer aandacht. Aw zal daartoe in 2020 initiatief nemen om scherper te volgen of dit op een juiste manier gebeurt.

Belastingen

De daling van de post staat haaks op de ontwikkeling bij DAEB. Vooralsnog is niet een directe verklaring hiervoor voor handen. Mogelijk werkt hierin nog de verrekening en toerekening door van eerder opgetreden verliezen met betrekking tot projectontwikkeling.

Resultaat deelnemingen

Het resultaat 2018 correspondeert vrij behoorlijk met de vermogensgroei in de verbindingen (€ 0,7 miljard) exclusief het deel dat betrekking heeft op de juridische scheiding (€ 0,5 miljard).

Resultaat na belastingen

In vergelijking met 2017 is het resultaat goed op niveau gebleven, en komt per eenheid aanzienlijk hoger uit dan bij DAEB. Net als bij DAEB is een groot deel van dit resultaat gevolg van niet gerealiseerde waardeveranderingen. Ook exclusief deze waardeveranderingen is het resultaat na belastingen voor niet-DAEB hoger dan in DAEB. Dit komt vooral doordat niet-DAEB per eenheid een veel hogere resultaat vastgoedexploitatie heeft.

3.9.4 Winst en verliesrekening enkelvoudig

De winst- en verliesrekening enkelvoudig is een samenstelling van de winst- en verliesrekening voor DAEB en niet-DAEB. Sommige posten zijn een optelling van de bedragen uit de afzonderlijke winst- en verliesrekeningen en andere posten kennen onderlinge toerekeningen die enkelvoudig wegvallen. Omdat bij corporaties met een administratieve, hybride en juridische scheiding⁴² DAEB de eigenaar is van niet-DAEB, is het resultaat uit hun winst- en verliesrekening DAEB gelijk aan het enkelvoudige resultaat. Bij corporaties met verlicht regime is dit echter niet aan de orde en dient het resultaat van zowel de DAEB als de niet-DAEB winst- en verliesrekening te worden opgeteld om het enkelvoudige resultaat te krijgen.⁴³ De verkorte weergave van de winst- en verliesrekening geeft de belangrijkste dragers van het resultaat na belastingen weer (Tabel 24). Duidelijk is dat de indirecte sfeer (de waardeverandering) de belangrijkste bijdrage levert aan het resultaat. De directe sfeer (gerelateerd aan kas) is daarentegen een klein onderdeel van het resultaat. Slechts zo'n € 3 miljard van het jaarresultaat 2018 hangt samen met de directe sfeer.

Tabel 24 Enkelvoudige winst- en verliesrekening (verkorte weergave), 2017-2018

	2017	2018
	Totaal	Totaal
	€ 1 miljard	€ 1 miljard
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7,39	6,78
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0,03	0,03
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,38	0,38
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13,31	30,17
Netto resultaat overige activiteiten	0,05	0,04
Overige organisatiekosten	0,25	0,31
Kosten omtrent leefbaarheid	0,23	0,24
Totaal van financiële baten en lasten	-2,65	-3,06
Totaal van resultaat voor belastingen	18,03	33,81
Belastingen	0,82	1,08
Resultaat uit deelnemingen	0,22	0,39
Totaal van resultaat na belastingen	17,43	33,12

⁴² In de verantwoording kunnen de twee corporaties die juridisch zijn gescheiden volstaan met de verantwoording enkelvoudig. Deze verantwoording is immers gelijk aan DAEB.

⁴³ De optelling van alle DAEB W/V 's plus de niet-DAEB W/V bij verlicht regime moet wat resultaat betreft precies aansluiten bij het resultaat enkelvoudig. De huidige verantwoording laat deze aansluiting nog niet volledig zien. Dit komt door nog wat onzuiverheden bij met name de verwerking van de interne- en de startlening die bij scheiding zijn ontstaan. Jaarresultaat 2018 enkelvoudig komt hierdoor circa € 200 mln. hoger uit dan de hiervoor aangeduide optelling. Komend jaar moet de opstelling van de DAEB en niet-DAEB W/V op dit punt nog een aanscherping krijgen bij een aantal corporaties.

3.9.5 Geconsolideerde verbindingen

De winst- en verliesrekening voor de geconsolideerde verbindingen is weergegeven in tabel 27. Net als hiervoor bij DAEB en niet-DAEB wordt ingegaan op een aantal specifieke posten.

Huur

De huur per eenheid ligt in de verbindingen hoger dan in de niet-DAEB-tak en veel hoger dan in de DAEB-tak (tabel 25). De stijging ten opzichte van 2017 is mede het effect van de hybride en de juridische scheidingen dat pas in 2018 volledig in beeld komt. Van de ruim 13.000 eenheden die in 2018 zijn verantwoord in de verbindingen heeft nog een deel betrekking op gereguleerde huurwoningen. Hierdoor kan harmonisatie ineens de komende jaren nog leiden tot forse huurgroei.

Tabel 25 Maandhuur per gewogen verhuureenheid naar DAEB en niet-DAEB (beide binnen de toegelaten instellingen) en verbindingen, 2018

	DAEB € 1	Niet-DAEB € 1	Verbindingen € 1
Maandhuur	515	711	817

Lasten vastgoedexploitatie

Het niveau van deze lasten voor verhuur en beheer, onderhoud en overig ligt hoger dan bij niet-DAEB. De verantwoording op dit aspect lijkt echter niet helemaal correct te zijn geweest bij de verbindingen. De relatie tussen het aantal verhuureenheden en de exploitatielasten is bij sommige niet consistent. Naar verwachting zal de post tenderen naar het niveau in de niet-DAEB-tak.

Tabel 26 Lasten vastgoedexploitatie per gewogen verhuureenheid naar DAEB en niet-DAEB (beide binnen de toegelaten instellingen) en verbindingen, 2018

	DAEB € 1	niet- DAEB € 1	Verbindingen € 1
Lasten vastgoed	3.582	3.071	3.510

Nettoresultaat vastgoedexploitatie

Het direct rendement ligt in de verbindingen op een vergelijkbaar niveau als bij de niet-DAEB-tak (3,23% versus 3,31%). Bij een daling van de lasten zal het direct rendement naar verwachting boven dat van de niet-DAEB-tak komen.

Projectontwikkeling

De omzet ligt in verhouding tot de huren aanzienlijk hoger dan in de niet-DAEB-tak. Het risicoprofiel voor de verbindingen is hiermee aanzienlijk hoger doordat buffers vanuit het directe vastgoed op hun balans veel minder aanwezig zijn. Totaal is de omzet ongeveer 70% van het niveau van de niet-DAEB-tak terwijl de huren slechts ongeveer 8,5% zijn van niveau van de niet-DAEB-tak. Het resultaat ligt percentueel veel lager (5% versus 12%).

Verkoop bestaand bezit

De omvang van verkoop van bestaand bezit is gemiddeld per eenheid vergelijkbaar met de niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor het verkoopresultaat.

Onrendabel

Er is geen sprake van een onrendabel. Door een waardecorrectie is er per saldo een positief resultaat op de overige waardeveranderingen.

Stijging marktwaarde

De stijging van de marktwaarde is gemiddeld per eenheid aanzienlijk hoger dan bij de niet-DAEB en DAEB-tak. Dit komt deels door de hogere waarde van de eenheden

in de verbindingen Een percentueel gelijke stijging leidt nominaal tot een grotere toename. Er lijkt daarnaast echter nog een extra factor te zijn.

Tabel 27 Winst en verliesrekening geconsolideerde verbindingen, 2017-2018

	2017 Totaal € 1.000	2018 Totaal € 1.000	2018 per eenheid € 1
Huuropbrengsten	82.010	127.682	9.806
Opbrengsten servicecontracten	6.450	9.507	730
Lasten servicecontracten	4.966	8.985	690
Overheidsbijdragen	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.097	10.701	822
Lasten onderhoudsactiviteiten	16.387	20.293	1.558
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.862	14.708	1.130
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	49.147	82.502	6.336
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	153.804	163.025	12.520
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	130.100	150.414	11.552
Toegerekende organisatiekosten	3.487	4.304	331
Toegerekende financieringskosten	28	54	4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.188	8.253	634
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	69.702	72.134	5.540
Toegerekende organisatiekosten	1.290	4.748	365
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	59.519	62.313	4.786
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.894	5.073	390
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	3.816	2.098	161
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	141.823	301.978	23.192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.056	3.641	280
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3.244	-736	-57
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	151.940	306.980	23.576
Opbrengsten overige activiteiten	105.917	86.783	6.665
Kosten overige activiteiten	82.973	85.865	6.594
Netto resultaat overige activiteiten	22.943	919	71
Overige organisatiekosten	827	1.350	104
Kosten omtrent leefbaarheid	793	555	43
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-684	-133	-10
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	185	223	17
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.724	6.496	499
Rentelasten en soortgelijke kosten	22.061	33.337	2.560
Totaal van financiële baten en lasten	-19.468	-26.486	-2.034
Totaal van resultaat voor belastingen	232.024	375.336	28.825
Belastingen	32.188	-1.788	-137
Resultaat uit deelnemingen	14.036	4.568	351
Totaal van resultaat na belastingen	213.871	381.691	29.314
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	-2.062	-730	-56
Netto resultaat na belastingen	211.809	380.962	29.257

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten liggen wat hoger dan in de niet-DAEB-tak. Dit wordt onder meer veroorzaakt doordat in de verbindingen verhoudingsgewijs meer activiteiten zijn begrepen dan alleen vastgoed in exploitatie. De deelfactor (aantal eenheden in exploitatie) gaat hier aan voorbij.

Resultaat na belastingen

Evenals de stijging van de marktwaarde is ook het resultaat na belastingen veel hoger dan in de niet-DAEB-tak.

4 Investeringsvoornemens

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk begint met een overzicht van investeringsvoornemens van de gezamenlijke corporaties (§ 4.2). In de paragraaf daarna worden deze voornemens vanuit een regionaal perspectief toegelicht. Voor de commerciële voorraad staan de regionale verschillen in de voorgenomen verkopen hierbij centraal. Voor de sociale voorraad komt eerst de geprognosticeerde ontwikkeling van het aantal sociale woonegelegenheden per regio aan de orde. Daarna wordt ingegaan op de achtergronden van de verschillen tussen regio's bij de voorgenomen investeringen in nieuwbouw en verbetering. In § 4.4 wordt gekeken naar het effect dat de overgang op beleidswaarde heeft op de regionale vermogenspositie van de corporaties, de extra investeringsruimte volgens de indicatieve bestedingsruimte (IBW 2019) en het groeiende belang van kasratio's voor toekomstige investeringsvoornemens.

4.2 Investeringsprogramma

In tabel 28 zijn de investeringsvoornemens opgenomen voor de periode 2019-2023 (dPi2018). Ten opzichte van voorgaand jaar valt op dat de voornemens voor nieuwbouw nagenoeg gelijk zijn. De groei in investeringen in de bestaande voorraad zet nog wel door. Voor de sociale voorraad is in de periode 2019-2023 € 16,5 miljard aan investeringen opgenomen. Dit is ongeveer 13% meer dan in het sectorbeeld van vorig jaar.

Tabel 28 Ontwikkeling bezit in prognose

	Verandering huurwoningvoorraad				Saldo	Overige investeringen	
	Nieuwbouw	Aankoop	af: Verkopen	af: Sloop		Verbetering huurwoningen	Nieuwbouw voor verkoop
	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(x € 1 miljard)	(aantal)
2019-2023 DAEB	125.483	13.156	-52.101	-53.910	32.628	16,5	nvt
2019-2023 niet-DAEB	4.413	1.210	-13.359	-1.464	-9.200	0,6	4.166
2019-2023 Totaal	129.896	14.366	-65.460	-55.374	23.428	17,1	4.166
gem. per jaar	25.979	2.873	-13.092	-11.075	4.686	3,4	833

Het aantal voorgenomen verkopen van sociale huurwoonegelegenheden⁴⁴ stijgt licht ten opzichte van vorig jaar. Met aanvullend een hoger aantal voor sloop, neemt per saldo de groei van het totale voorraad woonegelegenheden wat af. Voor de sociale voorraad is in de voornemens een groei van 32.800 woonegelegenheden opgenomen. Vorig jaar was dit nog 45.000. Deze voornemens zullen niet alle volgens de planning worden gerealiseerd. In § 5.3.1 blijkt dat corporaties in 2018 slechts 61% realiseerden van de prognose die eind 2017 voor dat jaar werd afgegeven. De realisatie van verbeteringen in bestaand bezit blijft eveneens achter. Deze omvatte in 2018 64% van de prognose die eind 2017 was aangeleverd voor 2018.

⁴⁴ Tot de woonegelegenheden behoren zowel de zelfstandige woningen als de onzelfstandige wooneenheden en intramurale eenheden in het zorgvastgoed van corporaties. Zie hoofdstuk 5.

4.3 Regionale verschillen

4.3.1 Verschil in groei of afname

De voorgenomen groei van het aantal sociale wooneenheden kan sterk per regio verschillen. Ter duiding van deze verschillen wordt gebruik gemaakt van de indeling naar woningmarktregio's.

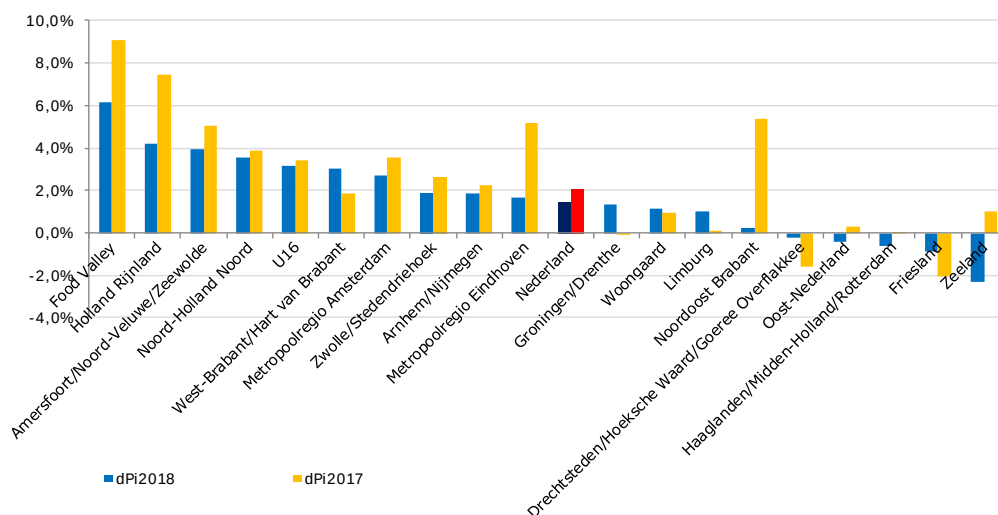
Figuur 7 Woningmarktregio's

Regio
1 Fryslân
2 Groningen/Drenthe
3 Noord-Holland Noord
4 Zwolle/Stedendriehoek
5 Metropoolregio Amsterdam
6 Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde
7 Holland Rijnland
8 Oost-Nederland
9 U16
10 Food Valley
11 Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam
12 Arnhem/Nijmegen
13 Woongaard
14 Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee
15 Noordoost Brabant
16 West-Brabant/Hart van Brabant
17 Zeeland
18 Metropoolregio Eindhoven
19 Limburg



De voorgenomen groei voor de sociale voorraad is weergegeven in figuur 8. In een aantal regio's is de procentuele groei hoger dan het landelijk gemiddelde. Ook is in een aantal regio's een afname van de sociale voorraad zichtbaar. Ter vergelijking zijn ook de groeipercentages opgenomen van de vorige prognose (dPi2017)⁴⁵. De ontwikkeling in de groeivoornemens per regio's varieert. Dit wordt mede beïnvloed door de mate waarin eerdere voornemens inmiddels zijn gerealiseerd en door voortschrijdend inzicht in regionale opgaven en mogelijkheden.

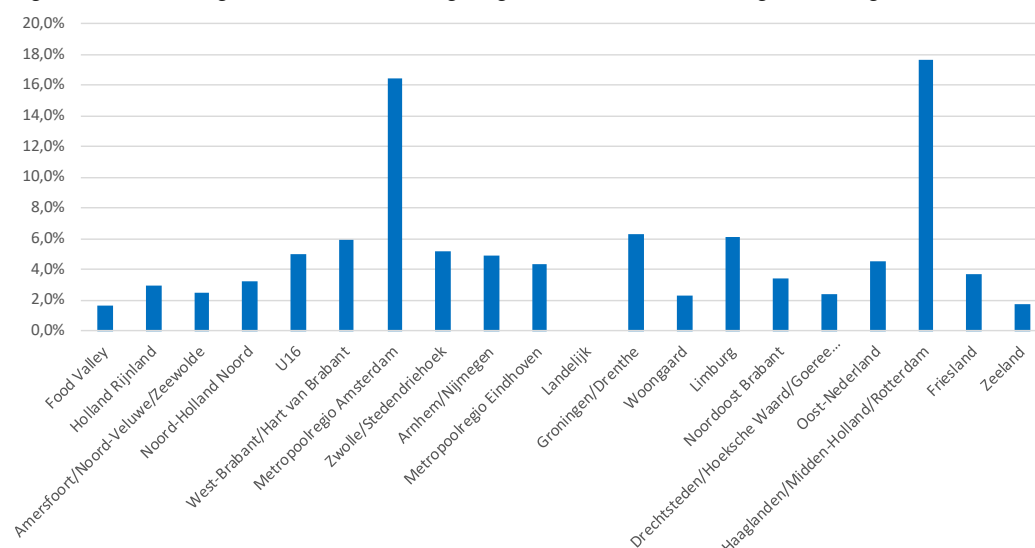
Figuur 8 % voorgenomen groei of krimp van aantal sociale wooneenheden



⁴⁵ Bron: Aw (2018) Sectorbeeld 2018.

De relatieve groei of afname dient verder wel in perspectief van de grootte van de regio te worden gezien. In figuur 9 is het aandeel sociale woongelegenheden van iedere regio weergegeven. Metropoolregio Amsterdam en Haaglanden/Rotterdam hebben samen verreweg het hoogste aandeel sociale woongelegenheden.

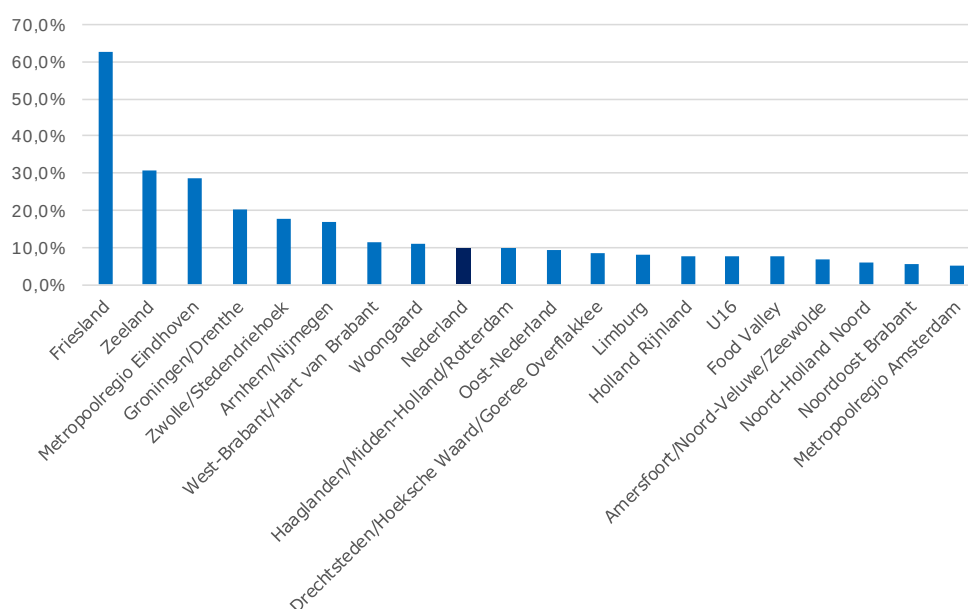
Figuur 9 Verdeling van sociale woongelegenheden naar woningmarktregio's



4.3.2 Verkoop en aandeel commerciële woongelegenheden

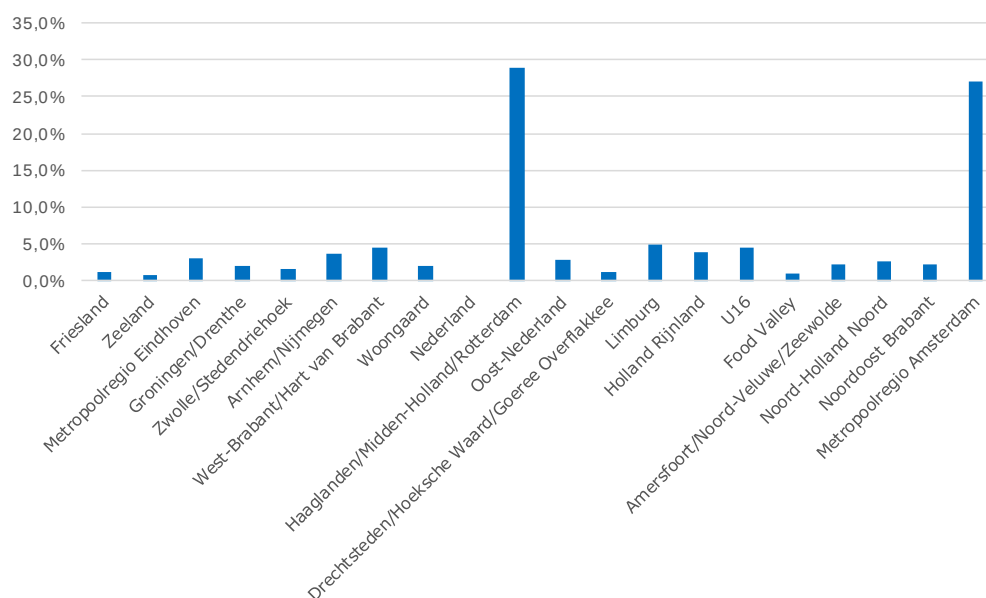
De commerciële voorraad is bestemd voor midden en hoge inkomens en bestaat op dit moment uit zo'n 133.000 woongelegenheden. In tabel 28 is weergegeven dat de commerciële voorraad op landelijk niveau volgens de voornemens met 9.200 woongelegenheden zal dalen in de komende vijf jaar. Dit is ongeveer 7% van de totale huidige voorraad. Deze daling ontstaat vooral doordat corporaties relatief veel commercieel bezit willen verkopen (ongeveer 10%). Vooral in diverse zwakke (ontspannen) woningmarktgebieden (Friesland, Zeeland en Groningen/Drenthe) willen corporaties veel commerciële woongelegenheden verkopen (zie figuur 10).

Figuur 10 % verkoop uit commerciële voorraad (voornemens)



Overigens staat het merendeel van de commerciële woongelegenheden in de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam (29%) en Metropoolregio Amsterdam (27%) (figuur 11). In de ontspannen woningmarktgebieden met relatief veel verkoop, staan veel minder commerciële woongelegenheden. In absolute aantallen is de voorgenomen verkoop in deze woningmarktgebieden dan ook beperkt. In metropoolregio Amsterdam willen corporaties procentueel ten opzichte van de voorraad het minst verkopen van de commerciële voorraad.

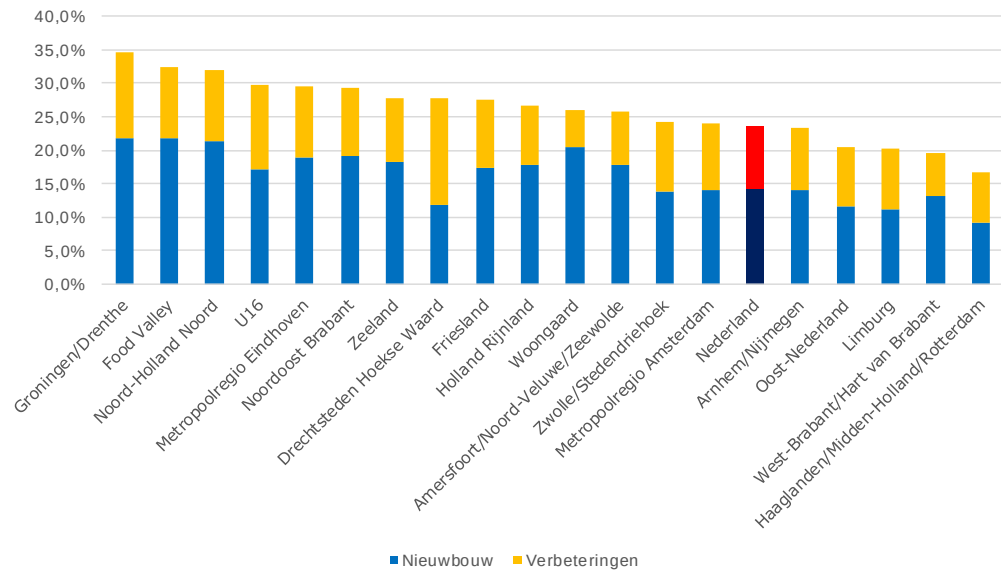
Figuur 11 Verdeling van commerciële woongelegenheden naar woningmarktregio's



4.3.3 Investerings in de sociale voorraad

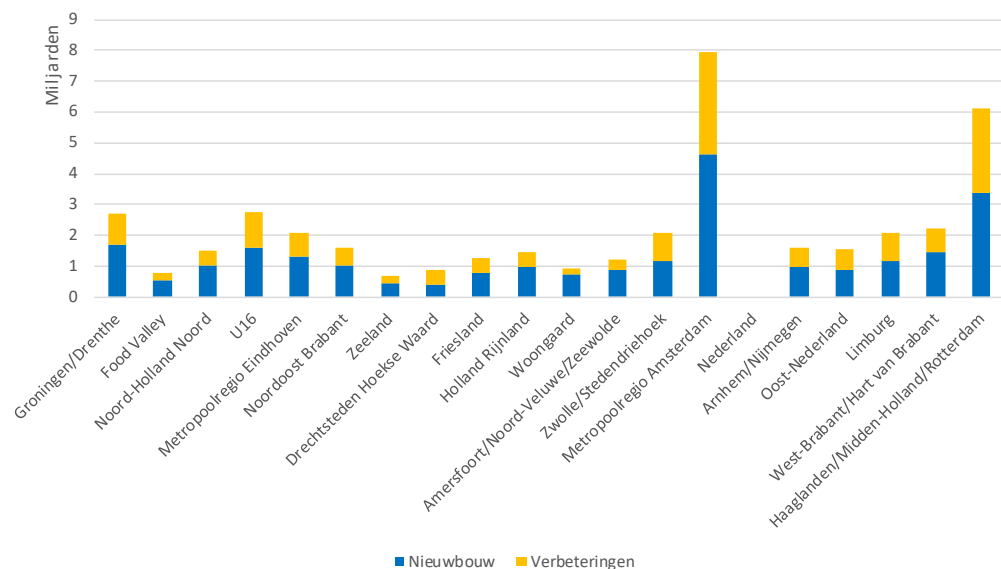
De relatieve hoogte van de investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande sociale voorraad verschilt sterk per regio. In figuur 12 zijn deze investeringen afgezet tegen het balanstotaal op beleidswaarde van de sociale vastgoedportefeuille. In regio's Groningen/Drenthe, Food Valley en Noord-Holland Noord willen de corporaties relatief veel investeren, terwijl in regio Haaglanden/Rotterdam, West-Brabant en Limburg de voorgenomen investeringen relatief laag zijn.

Figuur 12 Investerings in sociale woonegelegenheden als % van balans totaal, naar regio



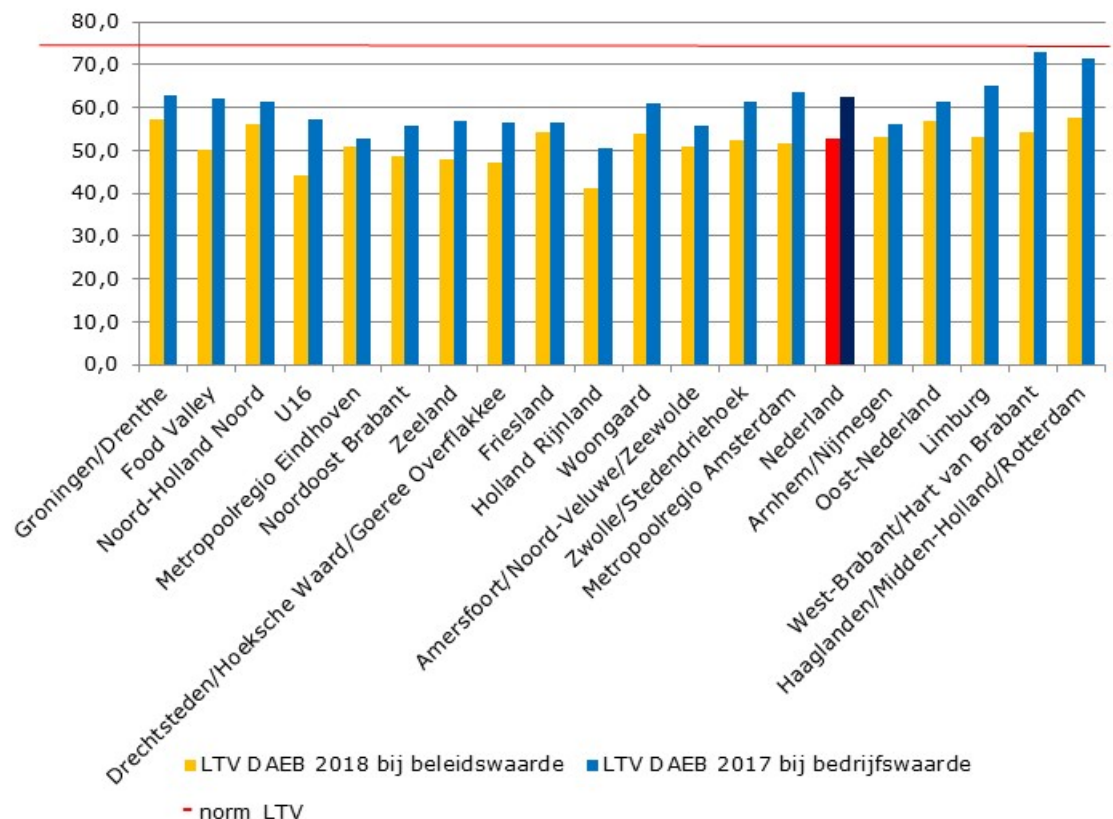
Als gekeken wordt naar de absolute bedragen die zijn gemoeid met de voorgenomen investeringen dan ontstaat een ander beeld. De voorgenomen investeringen zijn het hoogst in de regio's waar de meeste sociale woonegelegenheden staan (figuur 13).

Figuur 13 Investerings in sociale woonegelegenheden naar regio, in € 1 miljard.



De relatieve verschillen tussen de regio's zijn deels gevolg van de informatie die er eind 2017 was over de financiële positie. Figuur 14 laat dit zien. In 2017 werd het corporatiebezit nog gewaardeerd op basis van bedrijfswaarde en ook de LTV werd dus berekend met de bedrijfswaarde. De regio's Haaglanden/Rotterdam, West-Brabant en Limburg hadden allen een hoge LTV hetgeen wijst op een zwakke financiële positie.

Figuur 14 Veranderingen in de LTV voor sociaal bezit naar regio, 2017 en 2018



4.4 Veranderingen in de financiële positie

4.4.1 Beleidswaarde creëert regionaal meer evenwicht in de vermogenspositie

De invoering van de beleidswaarde heeft de vermogenspositie van de sector op landelijk niveau verbeterd. Ditzelfde geldt ook voor alle woningmarktregio's. In figuur 14 is te zien dat de LTV van 2018 die gebaseerd is op de beleidswaarde in elke regio gunstiger is dan de LTV uit 2017 tegen bedrijfswaarde⁴⁶. De verbetering verschilt per regio.

Het verschil in de verbetering per regio wordt ten eerste veroorzaakt door regionale verschillen in de actuele huur en de streefhuur (de gewenste huur bij mutatie). De streefhuur is een belangrijke drijver in de beleidswaarde. Naarmate de streefhuur relatief hoger is dan de actuele huur, verbetert de vermogenspositie meer. Met name sterke (gespannen) woningmarktgebieden, zoals Metropoolregio Amsterdam, U16 en Haaglanden/Rotterdam kregen hierdoor een hogere beleidswaarde (figuur 15).

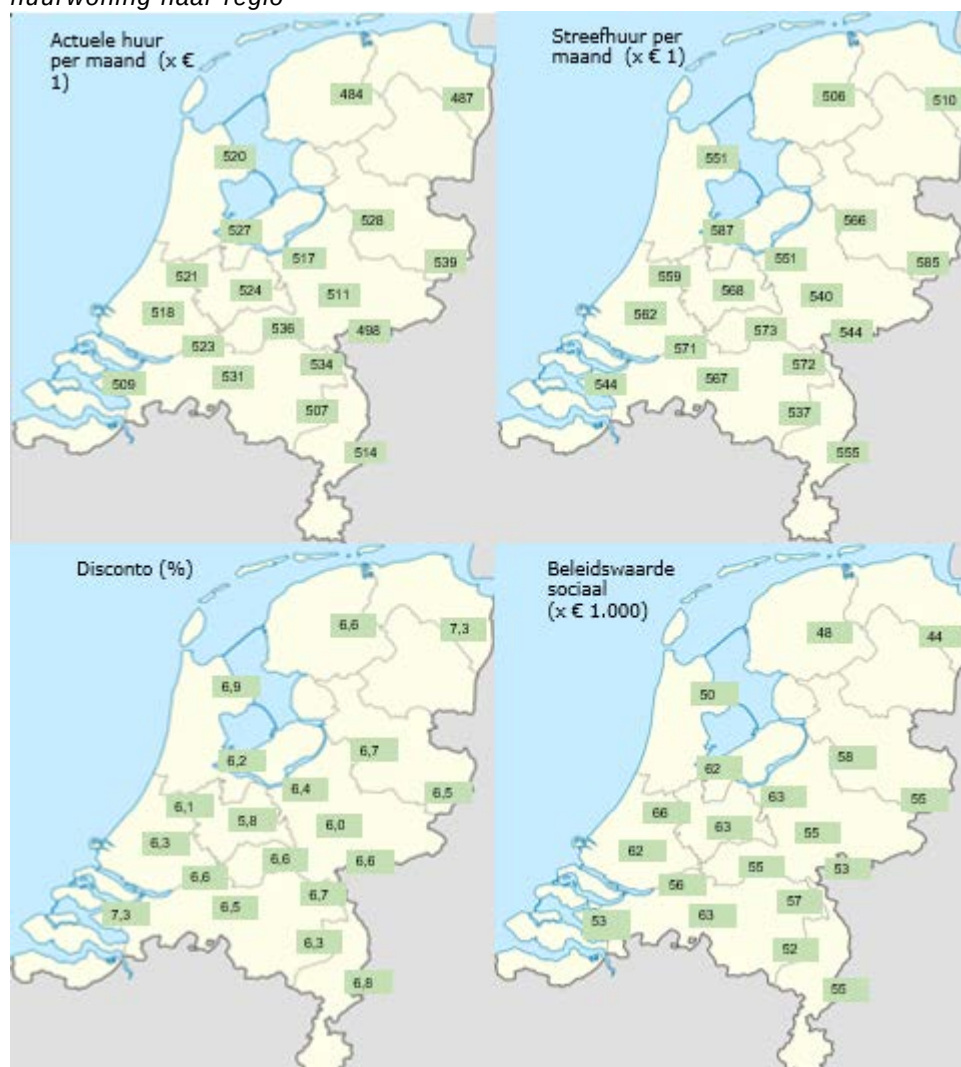
Ten tweede is de beleidswaarde ook afgestemd op het vastgoedrisico in de woningmarktgebieden. Dit risico is in gespannen woningmarktgebieden kleiner dan in de ontspannen woningmarktgebieden. Via de disconteringsvoet wordt rekening gehouden met het risico. In sterke gebieden ontstaat daardoor een hogere beleidswaarde en daarmee relatief meer vermogen (figuur 15).

⁴⁶ De regionale LTV's voor sociaal bezit in 2018 geven voor Nederland als geheel een licht hogere DAEB LTV dan die uit hoofdstuk 3. Dit houdt verband met problemen in de kwaliteit van de data over 2018. Op sectorniveau zijn deze bij benadering nog op te lossen, maar op regioniveau niet.

Door deze effecten is bij een aantal regio's de vermogenspositie relatief sterk toegenomen ten opzichte van 2017. Daarnaast is de vermogenspositie ook meer gelijkmatig verdeeld ten opzichte van voorgaand jaar. In potentie kan dit de investeringsmogelijkheden in bepaalde regio's verruimen.

Figuur 15 toont de gemiddelde actuele huur, streefhuur, disconteringsvoet en de beleidswaarde per zelfstandige sociale huurwoning per woningmarktgebied. De figuur maakt de verbanden tussen actuele huur, streefhuur, disconteringsvoet en hoogte van de beleidswaarde meer inzichtelijk.

Figuur 15 Huur, streefhuur, disconteringsvoet en beleidswaarde per sociale huurwoning naar regio



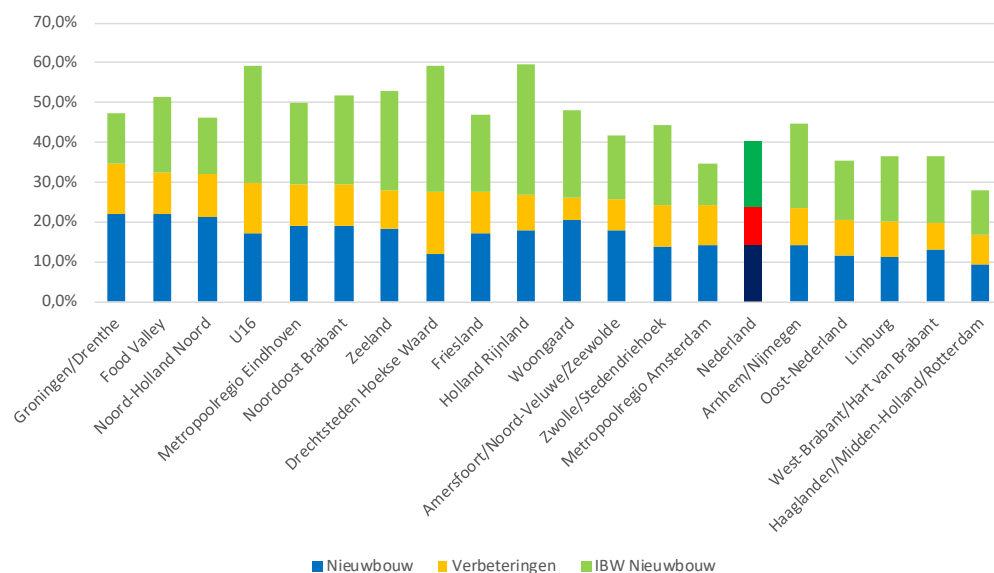
De implementatie van de beleidswaarde kent overigens nog wel enkele aandachtspunten. Zo verwerkten nog niet alle corporaties de effecten van huurakkoord en is de definitie voor onderhoud in de waardering inmiddels aangescherpt. De beleidswaarde kan hierdoor nog dalen (zie § 3.2 en § 3.3).

4.4.2 Extra investeringsmogelijkheden volgens IBW 2019

De Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW) geeft een beeld van de extra investeringsruimte⁴⁷. De IBW geeft onder andere weer hoeveel extra nieuwbouw kan worden opgenomen binnen de nog beschikbare financiële ruimte. Volgens de IBW 2019 is er in totaal € 28,8 miljard extra ruimte voor nieuwbouw bovenop de al voorgenomen investeringsplannen voor de periode 2019-2023. Wel plaatst de minister in haar aanbiedingsbrief⁴⁸ bij de IBW aan de Tweede Kamer meerdere kanttekeningen bij deze indicatie van de investeringsruimte. Ze wijst onder meer op het gegeven dat de beleidswaarde nog verder zal verbeteren onder invloed van verduidelijkte definities voor onderhoud en beheer (zie § 3.2 en § 3.3). En op de effecten van het Sociaal Huurakkoord die nog niet verwerkt zijn in de prognoses die de corporaties aanleverden met dPi2018. De ontwikkeling van het Strategisch Programma bij WSW en de vaststelling van de financiële ratio's door Aw en WSW eind 2019 noemt ze eveneens als factoren die de toekomstige investeringsruimte kunnen beïnvloeden.

Ondanks de kanttekeningen is de IBW eind 2019 wel de meest recente indicatie van de extra investeringsruimte in de sector. Deze indicatie hier wordt gebruikt om de huidige investeringsvoornemens voor de periode 2019-2023 in perspectief te plaatsen. Figuur 16 toont het resultaat. In deze figuur is de potentiële extra ruimte voor nieuwbouw uit de IBW (in groen) toegevoegd aan de regionale voornemens voor investeringen in nieuwbouw en verbetering van bestaand bezit in de periode 2019-2023. De totale potentiële investeringscapaciteit is daarbij afgezet tegen het balanstotaal op basis van beleidswaarde per regio.

Figuur 16 Potentiële investeringscapaciteit als % van balanstotaal tegen beleidswaarde, 2018



Figuur 16 laat zien dat er in sommige regio's, zoals U16, Drechtsteden/Hoekse Waard en Holland Rijnland relatief meer extra investeringscapaciteit beschikbaar is dan in andere. Relatief weinig extra investeringscapaciteit is er in metropoolregio Amsterdam en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam.

De benutting van de extra capaciteit voor nieuwbouw is verder sterk afhankelijk van de uiteindelijke beleidskeuzes van de corporaties. Zo kan de capaciteit ook benut worden voor investeringen in de bestaande voorraad of huurmatiging.

⁴⁷ Ortec Finance (september 2019) Indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties.

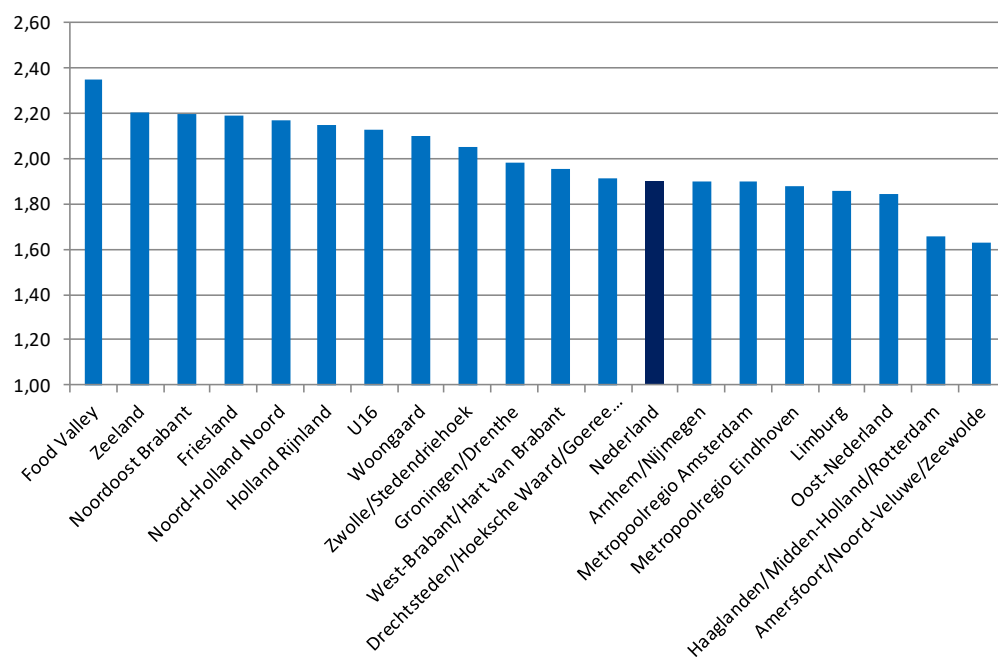
⁴⁸ Kamerstukken -29453-493, vergaderjaar 2019/2020.

4.4.3 Kasratio's worden meer relevant

Op basis van vermogen groeit de potentiële financiële ruimte bij corporaties ten opzichte van Sectorbeeld 2018. Bij de duiding van de financiële positie wordt daarmee het inzicht in de kaspositie steeds relevanter. De afgelopen jaren liet de ICR (kasratio, rentedekkingsgraad) behoorlijk meer ruimte zien dan de ruimte vanuit de vermogensratio's. Enerzijds door introductie van de beleidswaarde, maar anderzijds ook door de toenemende druk op de kasstroom (zie § 3.5) begint er meer evenwicht te ontstaan in de financiële ruimte vanuit kas en vermogen.

Figuur 17 toont de ICR per regio over realisatiejaar 2018 weer. Het is de gemiddelde ICR voor de totale (sociale en commerciële) vastgoedportefeuille binnen de corporaties. De ICR voor het sociale vastgoed is vanwege problemen met datakwaliteit niet op regionaal niveau weer te geven⁴⁹. Deze 'sociale' ICR evenwel lager uitkomen dan de ICR voor de totale portefeuille. Er geldt op corporatieniveau een ondergrens voor de sociale ICR van 1,4. Bij een lagere waarde is de borging voor nieuwe leningen begrensd en monitoren Aw en WSW de corporatie meer intensief. Veel corporaties houden daarom voor zichzelf een nog net wat hogere ondergrens aan zodat ze tegenvallers kunnen opvangen.

Figuur 17 gemiddelde ICR (sociaal en commercieel) naar regio, 2018



Landelijk heeft de ICR van 1,9 (voor de totale portefeuille) nog een behoorlijke marge boven de 1,4. De regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeeuwolde hebben in 2018 de laagste ICR. Voor sociaal en commercieel vastgoed samen ligt de ICR hier net boven 1,6. Hoewel deze regio's op grond van het vermogen (LTV) wat meer ruimte hebben dan vroeger, is het mogelijk dat de ICR bij hen een grens hen stelt voor extra investeringen. In deze cijfers is de invloed van het sociaal huurakkoord en de aanscherping van definities voor onderhoud en beheer nog niet verwerkt (§ 3.2 en § 3.7).

⁴⁹ In de verantwoordingsinformatie die corporaties over 2018 aanleverden is de kwaliteit van de rentelasten over de interne lening onvoldoende.

Voor het bezien van de financiële mogelijkheden is het dus van belang om naast het effect van extra investeringen op de vermogenspositie ook het effect op de kasratio's te bezien.

Voor investeringen in het sociale vastgoed geldt dit eveneens. De 'sociale' ICR ligt in principe lager dan die voor het sociale en commerciële vastgoed samen. Zo is de ICR voor de sector als geheel gemiddeld 1,9 en die voor alleen het sociale vastgoed in de sector ongeveer 1,8⁵⁰. Voor de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde zal de sociale ICR gemiddeld dus nog wat lager liggen dan de waarde uit figuur 17. Omdat het regionale gemiddeldes zijn, zal een deel van de corporaties in deze regio's zelf echter een nog weer wat lagere sociale ICR hebben, en een ander deel van de corporaties een hogere. Naarmate de 'sociale' ICR van een corporatie dichterbij 1,4 uitkomt, zal deze eerder belemmerend zijn voor eventuele extra investeringen door de corporatie.

⁵⁰ Door de matige datakwaliteit is de sociale ICR alleen globaal te benaderen voor Nederland als geheel.

5 Volkshuisvestelijk presteren

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk over het volkshuisvestelijk presteren van de corporatiesector in 2018 komen verschillende onderwerpen aan de orde. In § 5.2 staat de ontwikkeling van het aantal woongelegenheden en de betaalbaarheid van huurwoningen centraal. Daarna komt de gerealiseerde nieuwbouw aan de orde (§ 5.3). Vervolgens verschuift het accent naar de huishoudens die in sociale huurwoningen wonen, respectievelijk een sociale huurwoning kregen toegewezen (§ 5.4). En naar de lagere leefbaarheid in buurten met veel corporatiewoningen (§ 5.5). De laatste § 5.6 gaat in op de verbetering van de gemiddelde energie-index van het corporatiebezit in woningmarktregio's.

5.2 Woongelegenheden

5.2.1 Ontwikkeling aantal woongelegenheden

Eind 2018 zijn er 2,375 miljoen woongelegenheden binnen de sector (tabel 29). Dit zijn er bijna 6.300 minder dan eind 2017. Deze afname ligt vooral aan aangescherpte definities in de data-opvraag⁵¹. Vooral het aantal onzelfstandige wooneenheden daalt hierdoor (-7.200). Daarnaast daalt ook het aantal huurwoningen (-1.100) en stijgt het aantal intramurale zorgseenheden daarentegen (+2.050).

Tabel 29 Ontwikkeling aantal woongelegenheden¹ in de sector (sociaal en commercieel), 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
Zelfstandige huurwoningen	2.240.600	2.224.700	2.219.000	2.217.900
Onzelfstandige wooneenheden	151.300	161.400	78.800	71.600
Intramuraal (zorgvastgoed)			83.450	85.500
Totaal	2.391.900	2.386.100	2.381.250	2.375.000

¹ Humanitas ontbreekt in 2017 en 2018. WSG leverde over 2018 evenmin data. Voor de vergelijking tussen 2017 en 2018 is WSG in 2018 meegeteld op basis van het aantal woongelegenheden dat WSG eind 2017 had. De info over 2015 tot en met 2017 komt uit Staat volkshuisvesting 2019 (BZK).

De daling van de woningvoorraad met 1.100 ten opzichte van eind 2017 is voornamelijk het gevolg van de voorraadmutaties. Door deze mutaties krimpt de commerciële voorraad met 3.900 tot 130.600 (tabel 30), terwijl de sociale huurwoningvoorraad licht groeit met 2.700 woningen tot bijna 2,09 miljoen. De beschikbaarheid van de sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens blijft hiermee op peil.

De daling van de commerciële woningvoorraad is het gecombineerde effect van vooral verkoop (bijna 2.400), het transformeren van commerciële woningen naar sociaal (1.900 per saldo) en daarnaast nieuwbouw (400). Ook zijn er 25 woningen gesloopt en 120 verdwenen door overige mutaties. Deze overige mutaties zijn het saldo van samenvoeging van woningen, splitsing en onbekende wijzigingen.

⁵¹ Er wordt bijvoorbeeld scherper op toegezien dat woongelegenheden juist geclassificeerd worden en dat woongelegenheden die meerdere eigenaren hebben, naar rato van eigendomspercentage worden meegeteld in het bezit van een corporatie.

Bij de onzelfstandige wooneenheden verklaren de voorraadmutaties in 2018 slechts een klein deel van de totale daling met 7.200 ten opzichte van eind 2017 (tabel 29 en 30). Door deze voorraadmutaties daalt het aantal sociale eenheden immers met slecht 65 en het aantal commerciële met 85. De rest is het effect van de eerdergenoemde aanscherpingen bij definities.

Bij de intramurale zorgseenheden daalt alleen de commerciële voorraad. Dit komt hoofdzakelijk doordat er 288 commerciële zorgseenheden terug transformeren naar het sociale segment. Binnen dit sociale zorgsegment spelen daarnaast meer voorraadmutaties. Per saldo groeit het aantal sociale intramurale zorgseenheden met 1.550 door de voorraadmutaties in 2018.

Tabel 30 Ontwikkeling aantal woongelegenheden naar type, 2018

	Woningen		Onzelfstandige wooneenheden		Intramurale zorgseenheden		Totaal
	sociaal	commercieel	sociaal	commercieel	sociaal	commercieel	
Beginstand	2.084.606	134.469	71.236	530	81.933	2.329	2.375.102
Nieuwbouw	12.362	406	349	0	944	0	14.061
Aankoop ¹	3.518	145	242	0	246	0	4.151
Sloop	6.334	25	134	12	366	3	6.874
Verkoop ¹	8.841	2.389	384	45	507	9	12.175
Transformaties tussen sociaal en commercieel	1.893	-1.893	10	-10	288	-288	0
Saldo overige mutaties	72	-120	-148	-18	944	-3	727
Eindstand	2.087.275	130.593	71.171	445	83.482	2.026	2.374.992

¹ Aankoop en verkoop inclusief transacties binnen de sector.

5.2.2 Ontwikkeling betaalbaarheid van huurwoningen

Binnen de sociale huurwoningvoorraad daalt het aantal huurwoningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens uit de wet op de huurtoeslag (€ 640 per maand, prijspeil 2018) met 0,6% tot 1,79 miljoen eind 2018. Deze daling kan de betaalbaarheid van de woningen voor de aandachtsgroep uit de huurtoeslag verminderen.

De daling van het aantal betaalbare woningen betreft vooral de woningen met een zeer lage huur tot de kwaliteitskortingsgrens uit de huurtoeslag (€ 417 per maand). Dit aantal daalt met 5,7% tot ongeveer 324.500. Dit kan nadelig zijn voor huishoudens met zeer lage inkomens en/of schuldproblematiek die belang hebben bij (zeer) lage huren. Hogere huren kunnen voor hen ook na huurtoeslag te hoog zijn. De huurtoeslag veronderstelt dat elk huishouden een inkomen heeft van ten minste het sociaal minimum.

Het aantal sociale huurwoningen met een huur boven de hoge aftoppingsgrens groeit met 14.600 tot 295.500. Driekwart deel van deze groei betreft sociale woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 711 per maand). Eind 2018 zijn dat er ruim 51.000 binnen de sociale voorraad. De groei van dit dure huursegment kan verschillende oorzaken hebben, zoals extra huurstijging bij de jaarlijkse huurverhoging, vanwege de kwaliteit van de woning en/of het inkomen van de huurder, of huurstijging vanwege verbetering of verduurzaming van de woning. Deze hoge huren kunnen overigens slechts tijdelijk bestaan binnen het sociale segment. Zodra deze woningen beschikbaar komen voor een nieuwe huurder zullen de huren dalen naar de liberaliseringsgrens of minder.

Tabel 31 Aantal huurwoningen naar prijsklasse, 2017-2018

	2017			2018		
	sociaal	commer- cieel	totaal	sociaal	commer- cieel	totaal
Zelfstandige huurwoningen	2.083.793	135.193	2.218.986	2.087.275	130.593	2.217.868
Huurprijsklasse woningen:						
- tot kwaliteitskortingsgrens	344.213	1.511	345.724	324.445	1.188	325.633
- tussen kwaliteitskortings- en hoge aftoppingsgrens	1.458.636	29.468	1.488.104	1.467.290	26.629	1.493.919
- tussen hoge aftoppings- en liberalisatiegrens	240.416	20.997	261.413	244.295	19.104	263.399
- boven liberalisatiegrens	40.528	83.217	123.745	51.245	83.672	134.917

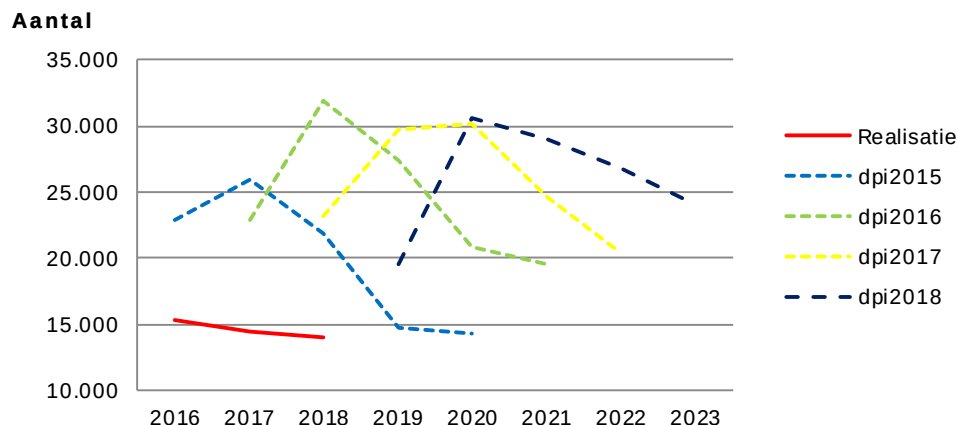
In de commerciële voorraad ook meer woningen met hoge huur

Binnen de commerciële voorraad is het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens licht toegenomen (+455 tot 83.700) en daalde het aantal met een lagere huur (-5.050 tot 46.900). De daling van het aantal woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens komt deels doordat er woningen uit de commerciële voorraad zijn teruggebracht naar de sociale. Ook zijn er bijna 2.400 woningen met een lage huur verkocht. Verder is het binnen commerciële segment toegestaan om de huur op te trekken naar geliberaliseerd niveau als de corporatie deze bij mutatie verhuurt aan een nieuwe huurder.

5.3 Nieuwbouwproductie*5.3.1 Gerealiseerde nieuwbouw ten opzichte van eerdere voornemens*

In 2018 heeft de sector in totaal 14.100 nieuwe huurwooneenheden gebouwd. Dit aantal bestaat uit ongeveer 12.360 sociale en 400 commerciële huurwoningen, 350 sociale onzelfstandige eenheden en 940 sociale intramurale zorgseenheden (tabel 30). De totale bouwproductie is in 2018 nog weer minder dan in 2017 (14.440) en 2016 (15.300). Met deze lage nieuwbouwaantallen draagt de sector weinig bij aan het verminderen van het woningtekort. Ook valt op dat deze nieuwbouwaantallen ieder weer veel lager zijn dan de corporaties voor het eerste prognosejaar van hun meerjarenprognose.

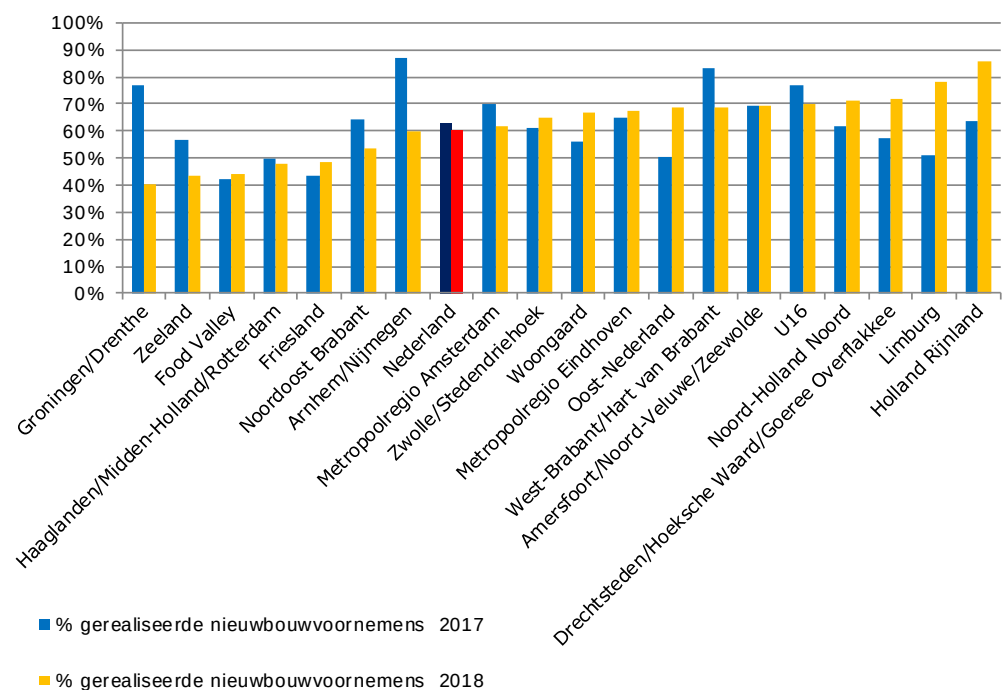
Figuur 18 Nieuwbouw: realisatie en voornemens uit afgelopen jaren, 2016-2023



Er is een groeiend gebrek aan realisatiekracht in de sector. Dat blijkt uit de verhouding tussen prognose en realisatie. In 2018 realiseerde de sector slechts 61% van de nieuwbouwproductie die ze eind 2017 voorspelde voor 2018. Het overeenkomstige percentage bedroeg in 2017 nog 63% en in 2016 nog bijna 67%.

De mate waarin de sector de eigen nieuwbouwvoornemens voor het eerstvolgende jaar realiseert, verschilt sterk tussen woningmarktregio's. De corporaties realiseren relatief veel voornemens in de regio's rond Utrecht (U16) en Amersfoort en West-Brabant/Hart van Brabant. In zowel 2017 als 2018 realiseren de gezamenlijke corporaties hier 70% of meer van de eigen voornemens. Ook Arnhem/Nijmegen en Holland Rijnland vallen op, met meer dan 80% realisatie in een van beide jaren en in het andere minder maar met 60% wel nog steeds bijna gelijk aan het gemiddelde voor de hele sector.

Figuur 19 % Realisatie nieuwbouwvoornemens in 2017 en 2018⁵²



De voornemens zijn relatief het minst gerealiseerd in de regio's Food Valley, Zeeland, Friesland en de regio rond Den Haag en Rotterdam. In deze regio's realiseerden de gezamenlijke corporaties slechts 40% tot 50% van hun eigen voornemens.

Het is bijzonder dat de realisatie van deze nieuwbouwvoornemens zo sterk achterblijft. De gerealiseerde nieuwbouw is hier immers afgezet tegen de voornemens die de corporaties kort van tevoren nog hadden. De productie in 2017 is dus vergeleken met de voornemens die de corporaties eind 2016 opnamen in hun begroting voor 2017, en de productie in 2018 met de voornemens die ze eind 2017 hadden voor 2018. Het is onduidelijk of en in welke mate dit ligt aan te optimistische planningen, tegenvallers bij aanbesteding door bouwkostenstijging en/of nog andere oorzaken.

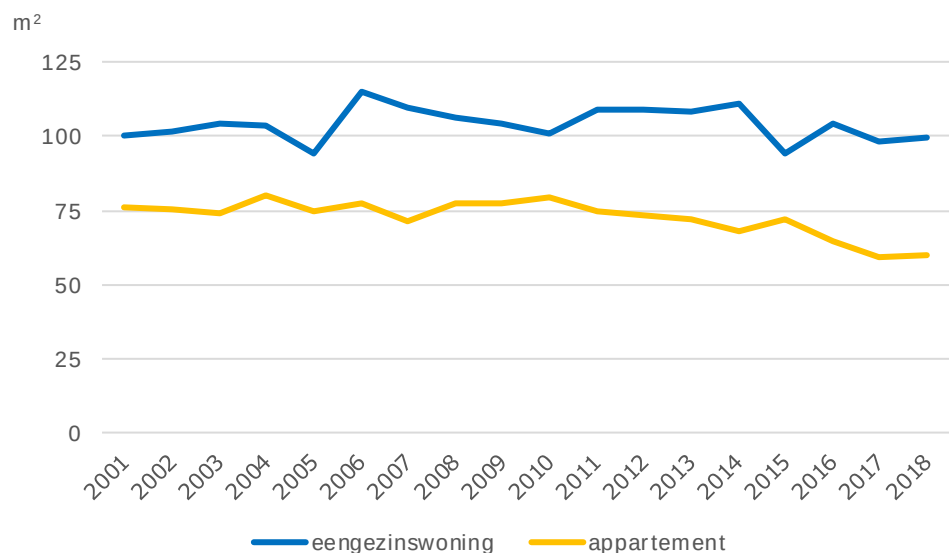
⁵² Nieuwbouwproductie in 2017 ten opzichte van de voornemens van eind 2016 voor het jaar 2017, en nieuwbouwproductie in 2018 ten opzichte van voornemens van eind 2017 voor het jaar 2018.

5.3.2 Oppervlak van nieuwbouwwoningen

Sinds 2015 zijn sociale huurwoningen gemiddeld kleiner dan in het daaraan voorafgaande decennium (figuur 20). Het past bij het besef dat de sociale huurwoningvoorraad tegenwoordig vooral bewoond wordt door kleine huishoudens. Ook de bouwkostenstijging en verduurzaming stimuleren deze ontwikkeling en daarnaast de inzet op de bouw van tijdelijke flexibele woonvormen. Volgens de Aedes benchmark 2019⁵³ zijn flexibele woonvormen gemiddeld slechts 25m² en ongeveer 13% van de nieuwgebouwde sociale huurwoongelegenheden in 2018. Voor deze flexibele woonvormen is de verdeling naar woningen en onzelfstandige wooneenheden helaas niet bekend.

Sociale appartementen zijn gemiddeld kleiner dan sociale eengezinswoningen. Het verschil in oppervlak loopt de laatste jaren verder op. Met ongeveer 60m² zijn de nieuwe sociale huurappartementen gemiddeld kleiner dan ooit tevoren in deze eeuw.

Figuur 20 Gemiddeld oppervlak van sociale huurwoningen naar bouwjaar, 2001 tot en met 2018



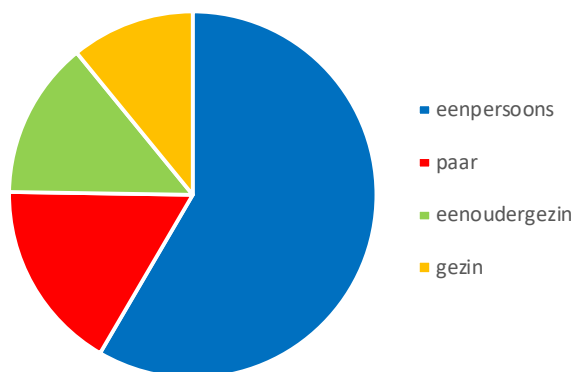
5.4 Kenmerken van huurders van sociale huurwoningen

Het WoON2018 laat zien dat de sociale huurwoningvoorraad tegenwoordig vooral bewoond wordt door kleine huishoudens. Ook onder de nieuwe huurders van deze woningen zijn kleine huishoudens in de meerderheid. Ruim twee derde van de ruim 180.000 huishoudens⁵⁴s die in 2018 een sociale huurwoning kregen toegewezen, is een eenpersoonshuishouden. Nog eens ruim één op de zes is een tweepersoonshuishouden en de rest bestaat uit grotere huishoudens. De informatie over de nieuwe huurders kan verder niet worden verbijzonderd naar gezinsvorm.

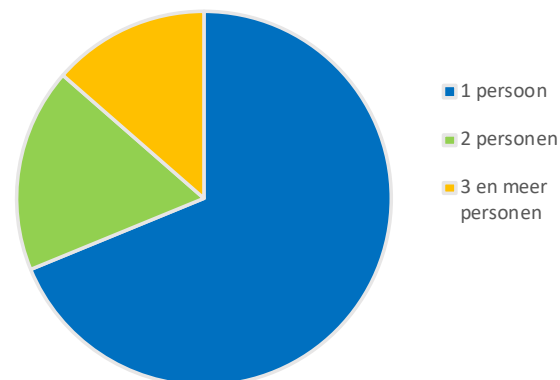
⁵³ Aedes (2019) Betere prestaties & grote uitdagingen. Rapportage Aedes Benchmark 2019.

⁵⁴ Het totaal aantal toewijzingen in de sector ligt hoger. Enkele corporaties ontbreken omdat ze incorrecte informatie leverden over het aantal toewijzingen naar aandachtsgroep huurtoeslag.

Figuur 21 Huurders van sociale



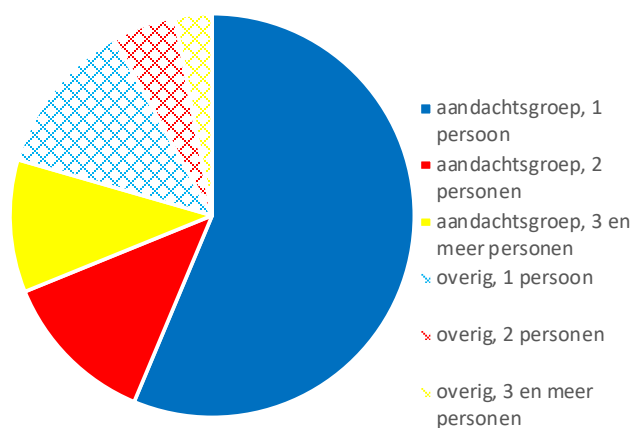
Figuur 22 Nieuwe huurders naar grootte huishoudens



Bron: WoON2018

Vrijwel alle nieuwe huurders behoren tot de inkomensdoelgroep voor staatssteun. Ruim driekwart van hen heeft zo'n laag inkomen dat ze tevens behoren tot de aandachtsgroep voor huurtoeslag. De corporaties vervullen hiermee hun publieke taak.

Figuur 23 Nieuwe huurders naar aandachtsgroep voor huurtoeslag en grootte van huishouden

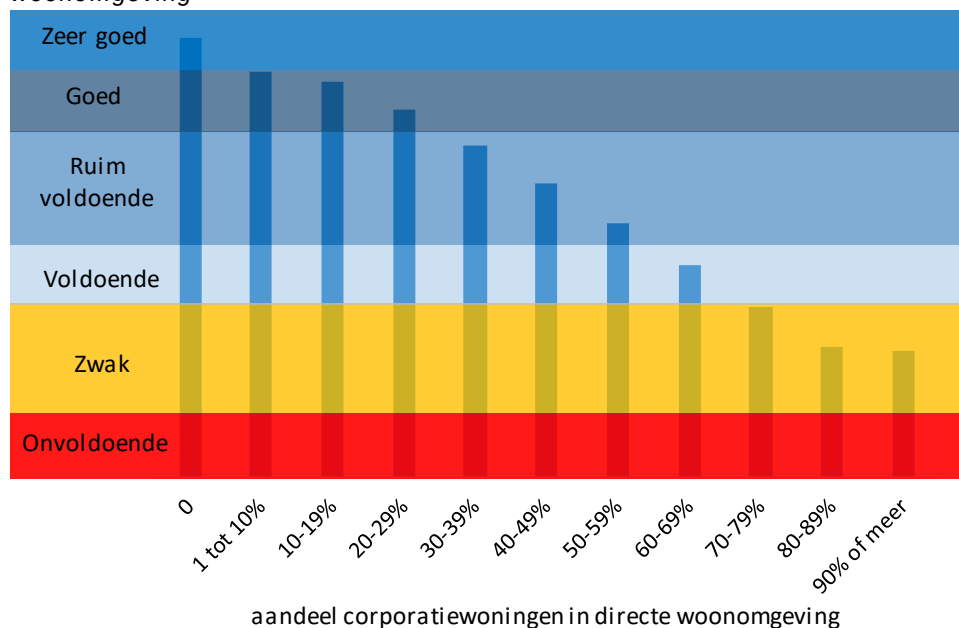


5.5 Leefbaarheid

In 2018 is de leefbaarheid in woongebieden met relatief veel corporatiewoningen gemiddeld minder goed dan in gebieden met weinig corporatiewoningen⁵⁵ (figuur 24). Ook ontwikkelt de leefbaarheid zich in de gebieden met veel corporatiewoningen minder gunstig sinds 2012. Dit draagt bij aan de groeiende verschillen tussen 'goede' en 'slechte' wijken. De achterblijvende ontwikkeling van de leefbaarheid in gebieden met veel corporatiewoningen komt algemeen voor, zowel in buurten met eengezinswoningen als in buurten met meergezinswoningen. Verder ook in alle landsdelen en in gemeenten uit verschillende stedelijkheidsklassen. Wel zijn de problemen vaak groter in de meer stedelijke gebieden.

⁵⁵ Rigo en Atlas voor Gemeenten (2019) Leefbaarheid in Nederland 2018. Eindrapport

Figuur 24 Leefbaarheid (2018) naar aandeel corporatiewoningen in de directe woonomgeving



Bron: Rigo en Atlas voor Gemeenten (2019) Leefbaarheid in Nederland 2018. Eindrapport.

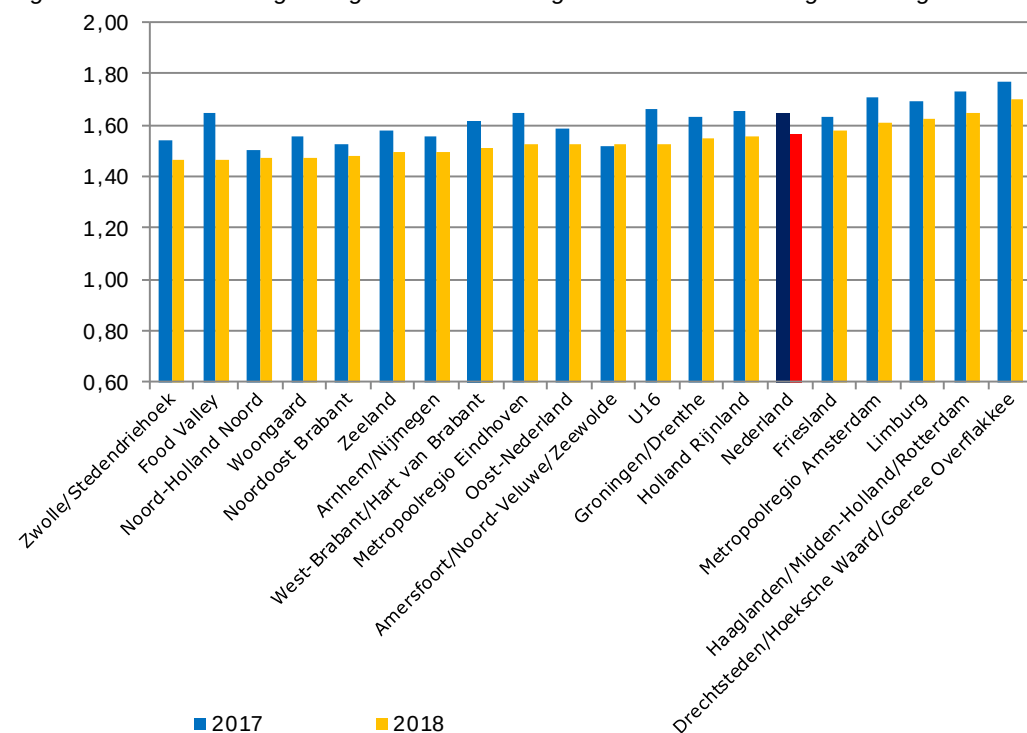
De afnemende leefbaarheid in gebieden met veel corporatiewoningen houdt mede verband met het groeiende aandeel kwetsbare huishoudens in corporatiebuurten en de toename van overlast die bewoners hierbij ervaren⁵⁶. Kwetsbare huurders zijn een diverse groep die zich vaak niet (geheel) zelfstandig kan redden zonder begeleiding. Het gaat onder meer om laagopgeleide mensen met weinig of geen aansluiting op de arbeidsmarkt, voormalig daklozen en verslaafden. En ook om mensen met verstandelijke beperkingen of psychiatrische problemen die door de veranderingen in de gezondheidszorg niet meer in gespecialiseerde instellingen terecht kunnen. In buurten met tenminste twee derde corporatiewoningen wonen in 2016 circa 1,5 miljoen mensen. Van hen heeft 1,8% last van psychiatrische problematiek in 2016 (ongeveer 28.000 mensen). Landelijk is dit 0,9% (ongeveer 150.000 mensen). Ook heeft ongeveer 24% van de inwoners hier een licht verstandelijke beperking (372.000 mensen). Dit is landelijk gemiddeld 9% (1,5 miljoen mensen). Veel mensen met een licht verstandelijke beperking kunnen zich op zich redden, vooral ook als ze werk hebben. Ze zijn echter kwetsbaar als er iets mis gaat in hun leven. Ook zijn er onder hen veel laaggeletterden en daarmee samenhangende problemen zoals bijhouden van de eigen administratie. De groei van het aandeel kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen is gerelateerd aan de publieke taak van de corporaties, te weten huisvesting bieden aan huishoudens met een laag inkomen. Sinds in 2011 de inkomensgrens voor de doelgroep voor staatsteun is vastgesteld, is de focus op deze taak versterkt. De toewijzingsregels voor de doelgroep en de aandachtsgroep voor huurtoeslag (passend toewijzen) houden verband met deze publieke taak. Evenals de extra huurverhoging die corporaties jaarlijks mogen opleggen aan huurders die met een hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen. De extra huurverhoging stimuleert deze huurders om een andere woning te zoeken. Als de sociale huurwoning vrijkomt kan deze opnieuw worden verhuurd en dan aan een huishouden met een lager inkomen passend bij de publieke taak.

⁵⁶ Rigo (2018). Veerkracht in het corporatiebezit: kwetsbare bewoners en leefbaarheid.

5.6 Energie-index

In heel Nederland investeren corporaties in het verbeteren van de energie-index van de woningen (figuur 25). Volgens de forecast van de corporaties over 2018 komt de gemiddelde energie-index voor de sector eind 2018 uit op 1,56⁵⁷. Eind 2017 was dit nog 1,65. Met deze investeringen komen de corporaties tegemoet aan de afspraken uit het Energie-akkoord uit 2013. In 2021 dient de gemiddelde energie-index van alle sociale huurwoningen in Nederland uit te komen op een waarde tussen 1,2 en 1,4. Volgens Aedes⁵⁸ gaan de corporaties dit realiseren.

Figuur 25 Ontwikkeling van gemiddelde energie-index naar woningmarktregio



Binnen Nederland zijn er duidelijke verschillen tussen de gemiddelde index per woningmarktregio's. De regio Zwolle-Stedendriehoek is al heel dicht bij het beoogde doel. Voor de regio's rond Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Drechtsteden en Limburg, is dit doel nog ver weg. Overigens geldt het doel voor Nederland als geheel, dus niet per regio of per corporatie.

⁵⁷ Een aantal corporaties leverden in de verantwoordingsinformatie over 2018 duidelijk incorrecte informatie over de energie-index. Daarom is de energie-index over 2018 in deze paragraaf gebaseerd op de forecast-informatie voor 2018 uit dPi2018. De energie-index over 2017 betreft wel de verantwoordingsinformatie.

⁵⁸ Aedes (2019) Betere prestaties, grotere knelpunten.

6 Prestatieafspraken

6.1 Inleiding

De bijdrage van corporaties aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid staat vastgelegd in prestatieafspraken. Deze afspraken maken gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties gezamenlijk. Ze gaan onder andere over de nieuwbouw, sloop, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen en uitgaven aan leefbaarheid. Via deze weg zijn al deze drie partijen betrokken bij de bijdrage van de corporatie aan het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Dit hoofdstuk begint met een korte toelichting op prestatieafspraken en hoe sinds maart 2019 in de vierjaarlijkse visitatie prestatieafspraken worden beschouwd. Hierna volgt feitelijke informatie over de mate waarin prestatieafspraken voorkomen, de ervaringen van gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties met deze afspraken, en over de inhoud en het type afspraken. Hoe de Aw aankijkt tegen prestatieafspraken volgt daarna. Het hoofdstuk sluit af met conclusies.

6.2 De afspraken in het kort

Sinds de wijziging van de Woningwet in 2015 is het maken van prestatieafspraken verplicht, op voorwaarde dat de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld⁵⁹. Corporaties moeten dan naar redelijkheid bijdragen aan het woonbeleid van de gemeenten waarin ze feitelijk werkzaam is. Enkele jaren na de invoering van de Woningwet 2015 blijken vrijwel alle gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken te hebben gemaakt.

Indien er in de gemeente waarin de corporatie feitelijk werkzaam is een woonvisie is, dan moet de corporatie voor 1 juli haar voorgenomen werkzaamheden doorgeven. Dit zogeheten bod is de basis om te komen tot prestatieafspraken. De corporatie nodigt de gemeente en huurdersorganisatie(s) en eventuele andere partijen uit voor een overleg over het bod. Uiteindelijk moet dit voor 15 december leiden tot prestatieafspraken. In de praktijk komen zowel eenjarige als meerjarige afspraken voor. Het aantal corporaties en gemeenten per afspraak verschilt. Bij meer dan de helft van de afspraken zijn één gemeente en één corporatie betrokken, maar afspraken tussen één gemeente en meerdere corporaties komen ook veel voor. Verder zijn er ook afspraken waar meerdere gemeenten en één of meer corporaties aan deelnemen⁶⁰.

Voor de gemeenten zijn de prestatieafspraken belangrijke afspraken om te zorgen dat haar woonbeleid, vastgelegd in de Woonvisie, tot uitwerking komt. Tegelijkertijd heeft de gemeente, samen met het Rijk, ook een rol als achtervang van de borging door WSW op leningen voor investeringen in (sociaal) vastgoed dat behoort tot de diensten van algemeen economisch belang⁶¹. De achtervang door de gemeente kan op basis van een achtervangovereenkomst die al dan niet gekoppeld is aan een limiet, of door de gemeente per geborgde lening die de corporatie aantrekt mee te laten tekenen voor de achtervang. WSW adviseert gemeente en corporaties om in de woonvisie en prestatieafspraken ook vast te leggen hoe deze zich verhouden tot de achtervang door de gemeente en het financiële meerjarenplan van corporatie.⁶²

⁵⁹ Zie ook de Woningwet 2015, art. 42 t/m 44b.

⁶⁰ Monitor Prestatieafspraken 20-19. Companen i.o.v. Ministerie van BZK, 1 mei 2019.

⁶¹ Zie o.a. ook de website van de VNG: <https://vng.nl/artikelen/raadgever-gemeenten-corporaties-en-het-waarborgefonds-sociale-woningbouw>.

⁶² Zie: <https://www.wsw.nl/gemeenten/praktijk/achtervang-en-prestatieafspraken/>.

6.3 Visitatie en prestatieafspraken

In de basis zijn prestatieafspraken vormvrij en gericht op de lokale of regionale opgaven in de volkshuisvesting, zoals deze (o.a.) zijn verwoord in de woonvisie van de gemeente. Corporaties worden daarbij geacht de vier Rijks-prioriteiten op te nemen in hun bod op de woonvisie, die vervolgens ook in de prestatieafspraken een plaats kunnen krijgen, namelijk:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Een beschouwing over de wijze waarop prestatieafspraken tot stand komen en hun kwaliteit vormt sinds maart 2019 een onderdeel van de vernieuwde methodiek van de vierjaarlijkse visitatie van corporaties⁶³. Het is een van de aspecten binnen het perspectief “Presteren naar opgaven en ambities”. In dit perspectief beoordeelt de visitatiecommissie de ambities en de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaren primair in het licht van de prestatieafspraken, zoals deze zijn vastgesteld⁶⁴.

De visitatiecommissie voert verdiepende gesprekken met alle betrokkenen om zicht te krijgen op de kwaliteit en het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken in de afgelopen vier jaar. Huurders en gemeenten wordt expliciet gevraagd naar hun mening hierover en deze wordt opgenomen in het visitatierapport, samen met de door hen genoemde verbeterpunten. Daarnaast schrijft de visitatiecommissie een kritische beschouwing over de prestatieafspraken zelf (o.a. hoe SMART zijn ze, hoe compleet en onderbouwd, is er sprake van wederkerigheid in de afspraken en hoe actueel zijn ze) en over het proces rond de prestatieafspraken (zoals inzet en betrokkenheid van alle partijen, wijze van monitoring en evaluatie etc.).

Aangezien nog slechts een vrij beperkt aantal visitaties volgens de nieuwe methodiek is uitgevoerd, is hieruit nog geen sectorbreed beeld te creëren⁶⁵. Wel lijkt uit de visitatierapporten een eerste beeld naar voren te komen dat de meeste corporaties en gemeenten positiever zijn over het totstandkomingsproces en de kwaliteit van de meest recente afspraken dan over die in de eerste ronde direct na de invoering van de herziene Woningwet. Eveneens lijken nagenoeg alle prestatieafspraken ook afspraken over de Rijksprioriteiten te bevatten, hetgeen gezien de aard van de onderwerpen niet verwonderlijk is. De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) zal volgend jaar, wanneer er circa honderd visitaties zijn afgerond, een completer en uitvoeriger beeld van de prestatieafspraken worden gepresenteerd.

⁶³ Meer informatie over visitaties is te vinden op de website van Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland: <https://www.visitaties.nl>.

⁶⁴ Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0; handleiding, SVWN.

⁶⁵ Op 1-10-2019 zijn 30 visitaties volgens de nieuwe methodiek van SVWN zijn afgerond en gepubliceerd.

6.4 Prestatieafspraken in beeld

6.4.1 Feiten en cijfers

Tachtig procent van de corporaties heeft in 2018 nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken hebben betrekking op meer dan drie kwart van de corporatievoorraad aan sociale huurwoningen, zo blijkt uit de Monitor Prestatieafspraken 2019 van het ministerie van BZK⁶⁶. Hiernaast lopen er ook nog (meerjarige) afspraken door die in voorgaande jaren zijn gemaakt.

Het aantal gemeenten en corporaties zonder afspraken sinds de nieuwe Woningwet is de afgelopen jaren sterk gedaald. Eind 2018 zijn dit nog slechts enkele gemeenten (vijf) en corporaties (13). De vijf gemeenten zijn vooral gemeenten met een zeer kleine hoeveelheid sociale huurwoningen. De corporaties zonder afspraken zijn voornamelijk kleine corporaties met minder dan 100 woningen in bezit en grotere corporaties in de provincies Limburg en Zeeland.

6.4.2 Ervaringen van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties

Het onderzoek "Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie" geeft inzicht in de ervaringen van verschillende partijen met prestatieafspraken⁶⁷. Voor dit onderzoek zijn enquêtes en interviews afgenomen onder gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Dat leverde onder andere de volgende bevindingen op:

De meeste corporaties (85%) zijn door de gemeenten waar zij zijn gevestigd, betrokken bij het proces van het opstellen van de woonvisie. Bij een andere vraag zegt ruim de helft dat ze grote invloed hadden op de inhoud van de woonvisie en ruim een derde dat hun invloed hierop beperkt was.

Corporaties nemen de uiterlijke termijn voor het sturen van het activiteitenoverzicht (bod) in acht: ruim een derde (35%) van de gemeenten heeft naar eigen zeggen het bod van de corporatie ruim voor de wettelijke termijn van 1 juli ontvangen. Bijna twee derde (64%) ontving het bod rond de datum van 1 juli.

Huurdersorganisaties zijn positiever over de versterking van hun positie sinds de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 dan corporaties. Van de huurdersorganisaties geeft meer dan de helft (55%) aan dat de positie zonder meer is versterkt en nog eens ruim een kwart (28%) geeft aan dat de positie een beetje is versterkt. Onder de corporaties zijn de overeenkomstige percentages 30% en 33%.

Corporaties zijn wisselend tevreden over de kwaliteit van de huurdersparticipatie. Het grootste deel beoordeelt de kwaliteit als voldoende tot goed (61%), maar bijna een derde vindt de kwaliteit matig (30%) en bijna 10% zelfs onvoldoende tot slecht. Belangrijkste knelpunten zijn de inhoudelijke kennis en deskundigheid, de representativiteit van de huurdersvertegenwoordiging en de verbinding van de huurdersorganisaties met hun achterban.

Bij een vijfde van de corporaties (21%) is de RvC geconsulteerd tijdens het proces van het opstellen van de prestatieafspraken. Een even grote groep RvC's is achteraf geïnformeerd door de corporatie.

⁶⁶ Monitor Prestatieafspraken 2019, Companen i.o.v. Ministerie van BZK, 1 mei 2019.

⁶⁷ Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie, Companen i.o.v. Ministerie van BZK, 3 oktober 2018.

Ruim de helft van de corporaties (56%) geeft aan dat de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) niet aan bod is gekomen bij het maken van prestatieafspraken.

Slechts 12% van de geënquêteerde gemeenten zegt dat ze limieten hebben aangebracht in de achtervangovereenkomst met WSW, die zijn gekoppeld aan de prestatieafspraken.

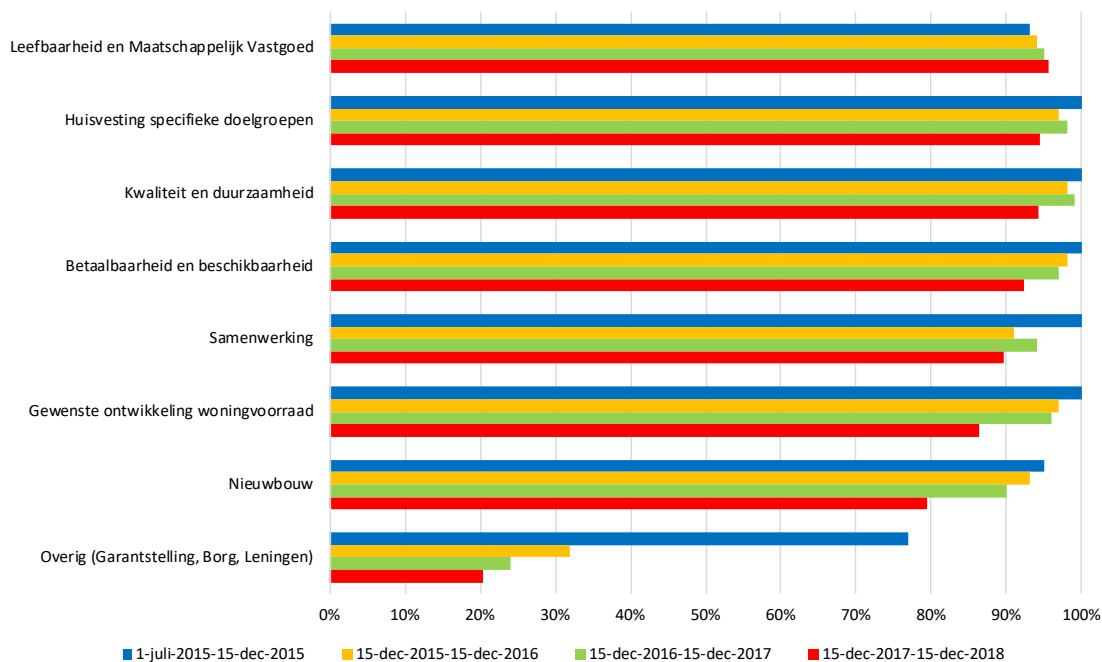
Bij ruim de helft van de gemeenten (53%) en corporaties (58%) vergde het proces van de prestatieafspraken meer dan drie maanden. Volgens ongeveer één op de drie was de doorlooptijd drie maanden. En ongeveer één op de tien gemeenten en corporaties rondde het proces binnen twee maanden af.

6.4.3 Inhoud en type afspraken

De Monitor Prestatieafspraken 2019 geeft een beeld van de inhoud en de concreetheid van 559 bilaterale afspraken die corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maakten tussen 15 december 2017 en 15 december 2018⁶⁸.

Qua inhoud onderscheidt de Monitor zeven hoofdthema's en een restgroep overig (zie figuur 26). De meeste hoofdthema's komen in tenminste 90% van de prestatieafspraken voor. Minder veelvoorkomend zijn afspraken over de hoofdthema's nieuwbouw (bijna 80%) en gewenste ontwikkeling woningvoorraad (86%). Het percentage afspraken ligt voor de meeste hoofdthema's lager dan in eerdere jaren. Alleen het hoofdthema leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed komt in steeds meer afspraken voor.

Figuur 26 Ontwikkeling aandeel gemaakte afspraken per hoofdthema (2015-2018)



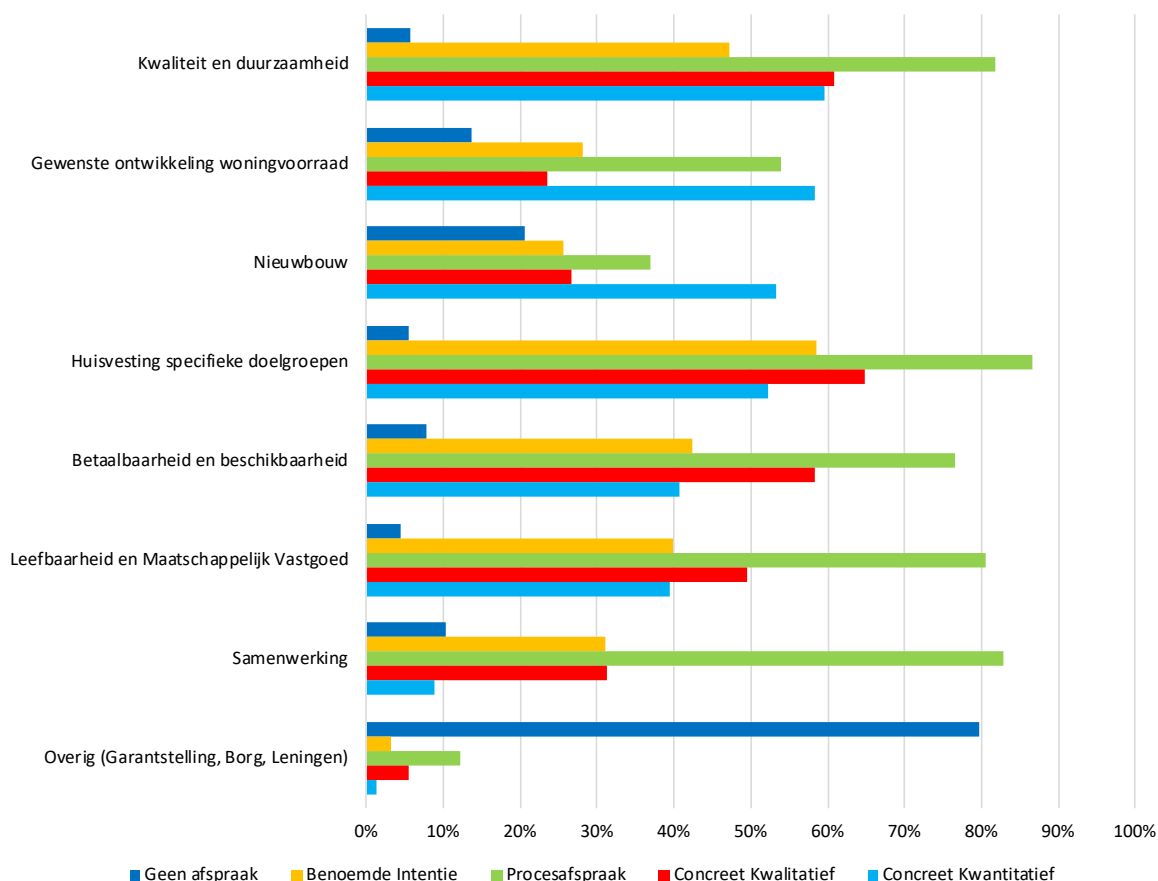
Bron: Monitor Prestatieafspraken 2019

⁶⁸ Monitor Prestatieafspraken 2019, Companen i.o.v. Ministerie van BZK, 1 mei 2019

Voor het duiden van de concreetheid van de afspraken hanteert de Monitor vier typen afspraken: benoemde intentie, procesafpraak, concreet kwalitatief en concreet kwantitatief. Het begrip concreet in beide laatste types geeft aan dat deze afspraken gespecificeerd en meetbaar zijn en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Verschil tussen beide is dat alleen bij de concreet kwantitatieve afspraken direct uit de afspraak direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken. De concreet kwalitatieve zijn minder exact⁶⁹.

Figuur 27 laat zien dat bij de meeste hoofdthema's de procesafspraken het meest voorkomen en daarna de concreet kwalitatieve afspraken. Het percentage 'concreet kwantitatief' ligt per hoofdthema op hooguit 60%, maar is meestal lager. Alleen bij de thema's nieuwbouw en ontwikkeling woningvoorraad zijn er relatief meer concreet kwantitatieve afspraken dan concreet kwalitatieve.

Figuur 27 Overzicht prestatieafspraken naar hoofdthema (alle afspraken geïnterpreteerd) 15-12-2017 tot 15-12-2018 (N=559)



Bron: Monitor prestatieafspraken 2019

⁶⁹ De volgende voorbeelden van concreet kwalitatief afspraken uit de Monitor Prestatieafspraken bevestigen dat concreet kwalitatieve afspraken niet volledig SMART zijn:

1. "De corporatie gaat in 2016 complex X renoveren. Hierbij gaat zij een deel van de woningen toegankelijk maken voor 55-plussers".
2. "De gemeente stelt een aantal verhuiscoaches aan, die advies aan huurders kunnen geven over de financiële en organisatorische gevolgen van verhuizen naar een aangepaste woning of de eigen woning levensloopgeschikt maken".
3. "De gemeente continueert de komende vier jaar de Starterslening"

6.5 Prestatieafspraken en de Aw

De prestatieafspraken zijn onderdeel van het lokale domein. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken ze samen. De Aw vindt de prestatieafspraken belangrijk vanuit haar rol bij het monitoren en signaleren van ontwikkelingen binnen de sector en vanwege het individuele toezicht op de corporaties. In verband hiermee is het belangrijk dat de financiële en volkshuisvestelijke prognoses die corporaties jaarlijks aanleveren aansluiten op de prestatieafspraken.

Elders in dit rapport constateert de Aw dat de sector slechts 60%-65% haar eigen investeringsvoornemens voor het eerste prognosejaar realiseert. Voor een deel van de corporaties is het nog veel lager. Hoewel er redenen kunnen zijn voor het niet geheel realiseren van plannen, roept dit de vraag op of investeringsvoornemens ook echt aansluiten op de volkshuisvestelijke opgave en de prestatieafspraken daarover zijn gemaakt. En of er op het niveau van de lokale driehoek voldoende aandacht is voor de daadwerkelijke uitvoering van deze afspraken. Het betekent ook dat gemeenten en huurders teleurgesteld worden in de verwachtingen die de investeringsvoornemens bij hen doen ontstaan.

Meer algemeen verrast het de Aw dat de ontwikkeling van de gemeentelijke achtervang slechts in een zeer beperkt deel van de prestatieafspraken is genoemd door gemeenten (12%)⁷⁰. Uit nadere informatie van het WSW blijkt dat veel gemeenten verder wel een achtervangovereenkomst hebben met een limiet voor de borging of per geborgde lening tekenen voor de achtervang. Toch zijn er daarnaast ook 99 gemeenten die wel een achtervangovereenkomst hebben, maar daarin geen limiet stellen. Het is mogelijk dat deze 99 gemeenten nadrukkelijk vertrouwen in de woningcorporaties en de monitoring door Aw en WSW. Of ze zijn zich niet geheel bewust van de risico's die de garantstelling op geborgde corporatieleningen met zich mee kan brengen. En stellen zich dan wellicht evenmin (periodiek) de vraag stellen of ze de prestaties die ze aan de corporaties vragen, zodanig belangrijk vinden dat ze er (via hun achtervang voor WSW) risico voor willen dragen. Het is belangrijk dat gemeenten weloverwogen kiezen voor een bepaalde inrichting van de achtervang voor de corporaties op hun grondgebied en deze keuze ook periodiek tegen het licht houden. Dan weten ze waar ze aan toe zijn als een of meerdere corporatie(s) in de problemen komen en een beroep op de achtervang nodig is.

Ook valt het op dat de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) volgens de helft van de corporaties niet aan bod kwam bij het maken van de prestatieafspraken. De financiële draagkracht van de corporatie in relatie tot gewenste investeringen lijkt hiermee niet altijd onderwerp van gesprek.

6.6 Conclusie

Enkele jaren na de invoering van de Woningwet 2015 blijken vrijwel alle gemeenten en woningcorporaties prestatieafspraken te hebben gemaakt. Dit zijn afspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties over onder andere de nieuwbouw, sloop, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming van de voorraad sociale huurwoningen en uitgaven aan leefbaarheid.

⁷⁰ Companen (2018) Lokale ervaringen rond woonvisies, prestatieafspraken en huurdersparticipatie. In opdracht van BZK.

Sinds maart 2019 is een beschouwing over de wijze waarop prestatieafspraken tot stand komen en hun kwaliteit onderdeel van de vernieuwde methodiek voor de vierjaarlijkse visitatie van corporaties. Uit de eerste visitatierapporten komt naar voren dat gemeenten en corporaties positiever zijn over de totstandkoming en kwaliteit van de meest recente afspraken dan over die uit de eerste ronde direct na de invoering van de herziene Woningwet.

Uit onderzoek in opdracht van het ministerie van BZK blijkt dat de corporaties de wettelijke termijn in het proces goed in acht nemen, dat gemeenten hun vaak al betrekken bij het opstellen van de woonvisie en dat huurdersorganisaties positief zijn over de versterking van hun rol.

De Aw vindt het belangrijk dat de financiële en volkshuisvestelijke prognoses die corporaties jaarlijks aanleveren aansluiten op de prestatieafspraken. Ze maakt zich zorgen of dit ook echt het geval is en of de lokale driehoek voldoende aandacht heeft voor de daadwerkelijke uitvoering. Daarnaast is de Aw bezorgd over de vraag of gemeenten hun keuze voor een bepaalde inrichting van de achtervang voldoende overwegen, en of ze deze keuze ook periodiek tegen het licht houden.



Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties