



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2021; onderzoeksrapport





Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2021; onderzoeksrapport

Datum Januari 2022

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
2	Beschikbaarheid	10
3	Betaalbaarheid	17
4	Kwaliteit	20
5	Financieel presteren van de sector	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Kasstromen	27
5.2.1	<i>Verantwoording</i>	27
5.2.2	<i>Sociale kasstromen toegelaten instellingen</i>	27
5.2.3	<i>Commerciële kasstroom bij toegelaten instellingen</i>	30
5.2.4	<i>Commerciële kasstroom bij verbindingen</i>	32
5.3	Winst- en verliesrekening	35
5.3.1	<i>Verantwoording</i>	35
5.3.2	<i>Sociale winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen</i>	35
5.3.3	<i>Commerciële winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen</i>	37
5.3.4	<i>Commerciële winst en verliesrekening voor de verbindingen</i>	38
5.3.5	<i>Winst- en verliesrekening voor toegelaten instellingen, enkelvoudig</i>	40
5.4	Onderhoud en beheer in kasstromen, winst- en verliesrekening en beleidswaarde	41
5.4.1	<i>Sociale Beheerlasten</i>	41
5.4.2	<i>Sociale Onderhoudslasten</i>	42
5.4.3	<i>Opbrengsten en lasten die niet meetellen in de sociale beleidswaarde</i>	43
5.4.4	<i>Commerciële beheer- en onderhoudslasten</i>	43
5.5	Balans	44
5.5.1	<i>Verantwoording</i>	44
5.5.2	<i>Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen</i>	44
5.5.3	<i>Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen</i>	47
5.5.4	<i>Enkelvoudige balans voor de toegelaten instellingen</i>	48
5.5.5	<i>Balans voor geconsolideerde verbindingen</i>	49
6	Toezicht op individuele corporaties	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Governance inspecties	51
6.2.1	<i>Inleiding</i>	51
6.2.2	<i>Algemeen beeld</i>	51
6.2.3	<i>Scores op deelterreinen in het beoordelingskader</i>	53
6.2.3.1	<i>Organisatie, Bestuur, RvC en relatie tussen bestuur en RvC</i>	54
6.2.3.2	<i>Onafhankelijke controlfunctie</i>	54
6.2.3.3	<i>Integriteit</i>	55
6.3	Basisonderzoeken	55
6.4	Team rechtmatigheid	55

7	Vergunningverlening door de Aw	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Geschiktheid en betrouwbaarheid	57
7.2.1	<i>Inleiding</i>	57
7.2.2	<i>Aanvragen</i>	57
7.2.3	<i>Afgegeven zienswijzen</i>	58
7.3	Volkshuisvestelijke vergunningen	59
Bijlage A	Balans op basis van bedragen per verhuureenheid	60
Bijlage B	Gesprekspartners Conditie Nieuwbouw	62
	Literatuur	63

1 Inleiding

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

De bijlage Onderzoeksrapport bevat achtergrond informatie bij diverse analyses uit het hoofdrapport van de Staat. In de rest van dit onderzoeksrapport wordt het hoofdrapport van de Staat van de corporatiesector 2021 vaak kort aangeduid als de Staat.

Leeswijzer

Binnen dit onderzoeksrapport sluiten de hoofdstukken 2 Beschikbaarheid, 3 Betaalbaarheid en 4 Kwaliteit aan op de gelijknamige hoofdstukken in het deel Volkshuisvesting van de Staat. De namen verwijzen naar de belangrijkste items voor het volkshuisvestelijk presteren van de sector.

Hoofdstuk 5 Financieel presteren van de sector presenteert de ontwikkelingen in de kasstromen, winst- en verliesrekening en balans van de sector. Binnen de Staat zijn hiervan alleen de belangrijkste items beschreven. In verband met de in 2017 doorgevoerde scheiding tussen sociaal en commercieel bezit in de sector, is de informatie hier steeds uitgesplitst voor de sociale tak en commerciële tak van de toegelaten instellingen en de geconsolideerde verbindingen.

Hoofdstuk 6 Toezicht op individuele corporaties bevat achtergrond informatie over de uitkomsten die in de Staat zijn gepresenteerd over het toezicht.

Hoofdstuk 7 Vergunningverlening gaat over de verwerking van de aanvragen voor goedkeuring, ontheffing en zienswijzen door de Aw. Deze aanvragen betreffen de activiteiten die corporaties op grond van wet- en regelgeving alleen mogen uitvoeren als de Aw een goedkeuring, ontheffing of positieve zienswijze verleent.

2 Beschikbaarheid

Beschikbaarheid gaat over het totaal aantal wooneenheden van corporaties. Hierover wordt gerapporteerd in de Staat. De belangrijkste conclusies zijn daar dat de sociale huurwoningmarkt verder vast loopt en de nieuwbouwproductie van corporaties in verhouding tot de opgave op een te laag niveau ligt. Dit hoofdstuk van het onderzoeksrapport gaat meer in detail in op de onderliggende cijfers.

Saldo nieuwbouw, aankopen en onttrekkingen licht positief

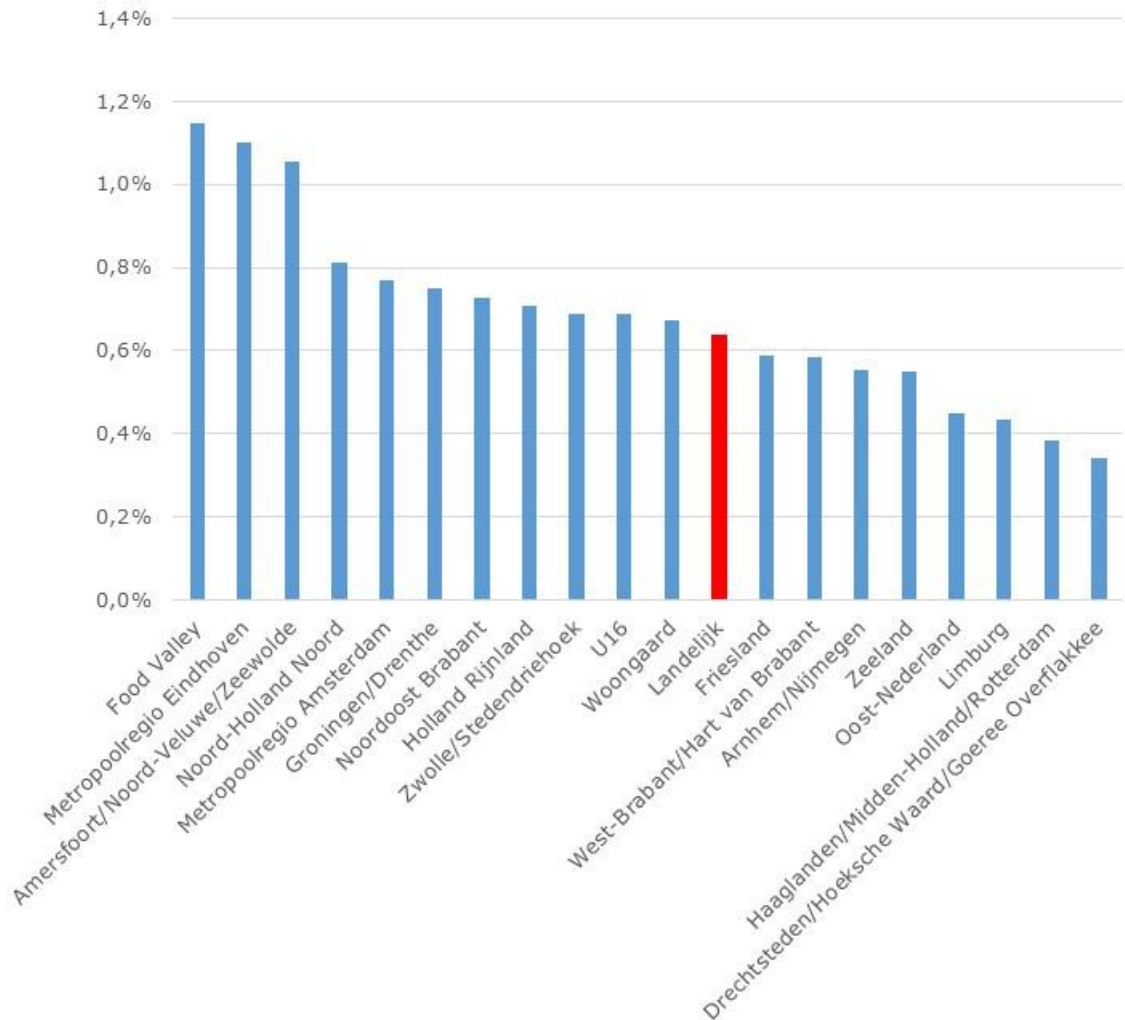
In 2020 nam het aantal sociale wooneenheden van corporaties met 5.226 toe (tabel 1). Het aantal commerciële wooneenheden nam met 2.745 af.

Tabel 1 Ontwikkeling wooneenheden in 2020

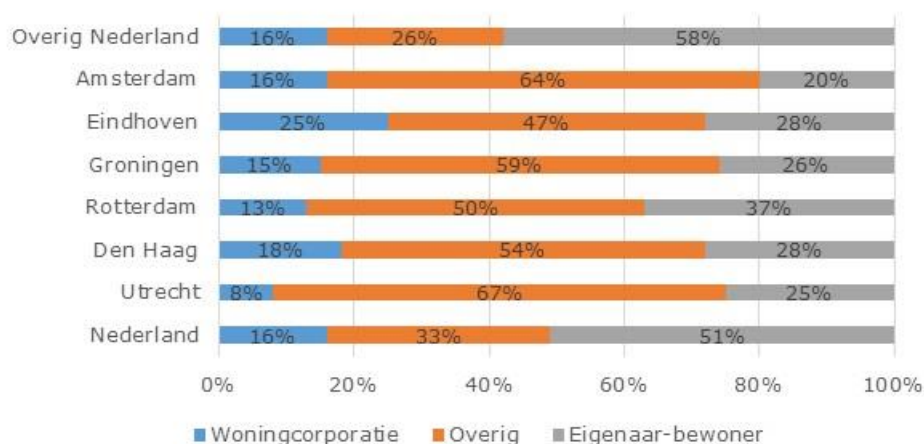
	Woningen		Onzelfstandige wooneenheden		Intramurale zorgeenheden		Totaal
	sociaal	commercieel	sociaal	commercieel	sociaal	commercieel	
Beginstand 2020	2.091.224	128.884	67.902	139	88.727	2.334	2.379.209
Nieuwbouw	14.306	433	249		873	17	15.878
Aankoop	10.500	1.616	493	3	309		12.921
Sloop	-5.928	-18	-809		-254	-11	-7.020
Verkoop totaal	-13.953	-3.790	-563	-3	-942	-734	-19.985
Transformaties tussen sociaal en commercieel	325	-325	2	-2	13	-13	0
Saldo overige mutaties	411	8	-154	-1	-351	8	-79
Onbekend	572	25	118	0	9	42	
Eindstand 2020	2.097.457	126.833	67.237	136	88.384	1.643	2.381.690

De nieuwbouw door de gezamenlijke corporaties bedraagt in de periode 2017 tot en met 2020 gemiddeld per jaar ongeveer 0,6% van de totale voorraad sociale wooneenheden. Regionaal verschilt de inzet op nieuwbouw (figuur 1). Relatief het meest bouwden de corporaties in de regio's Food Valley, Metropoolregio Eindhoven en Amersfoort / Noord-Veluwe / Zeewolde. De nieuwbouw kan een vervanging zijn voor gesloopte of verkochte wooneenheden, of bijdragen aan de groei van de voorraad.

Figuur 1 De gemiddelde jaarlijkse nieuwbouw van sociale woonegelegenheden, in de periode 2017 t/m 2020, als % van de sociale voorraad in 2020



Volgens het Kadaster (2021) bezitten de corporaties slechts 16% van alle nieuwe woningen die in Nederland zijn gebouwd tussen 2017 en 2020 (figuur 2). Veel minder dus dan andere typen eigenaren. Een groot deel van de nieuwbouw (33%) blijkt eigendom van overige eigenaren die deze woonegelegenheden mogelijk verhuren. De overige eigenaren bewonen de nieuwbouw woonegelegenheden niet zelf, en zijn ook geen corporatie. Vooral in de grote steden zijn veel nieuwbouw woonegelegenheden eigendom van overige eigenaren.

Figuur 2 % nieuwbouwwoningen naar type eigenaar, bouwjaar 2017-2020

Bron: Kadaster, 2021

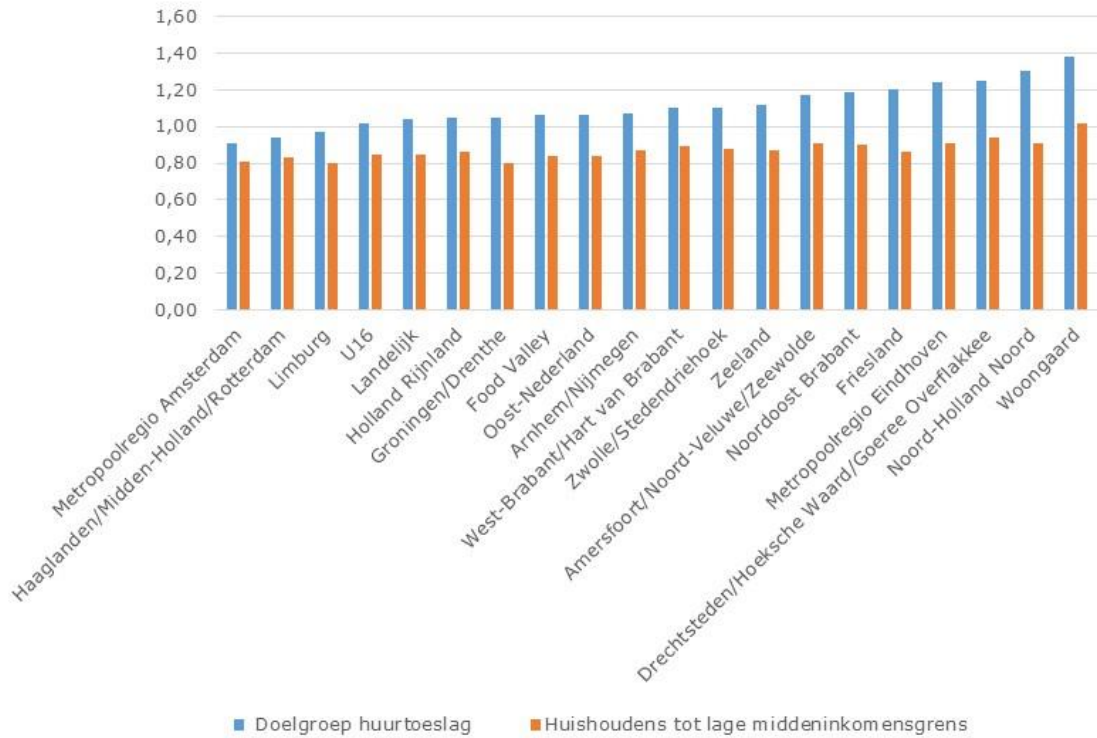
De gegevens van het Kadaster roepen overigens vragen op. Zo ziet het Kadaster in haar eigendomsregistratie slechts 42.000 woningen van woningbouwcorporaties met een bouwjaar van 2017 tot en met 2020. Dat is fors minder dan de 53.550 woningen die de corporaties bouwden volgens de door hen zelf aangeleverde verantwoordingsinformatie over deze jaren. Het Kadaster benoemt dit niet. Wel wijst ze erop, dat de door haar gebruikte Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) slechts 262.000 woningen registreert met bouwjaar 2017 tot en met 2020, terwijl het CBS in deze vier jaren 271.000 nieuwbouwwoningen registreert. Ook merkt het Kadaster op dat het aandeel van de corporaties in de woningproductie volgens het CBS naar schatting 18% is in plaats van de 16% die het Kadaster zelf signaleert. Volgens het Kadaster kan dit komen doordat het CBS de eigen opgave van de corporaties betreft in de telling. Het Kadaster stelt dat deze eigen opgave woningen bevat die formeel (geen) eigendom meer zijn van corporaties, omdat ze nog moeten worden opgeleverd door een ontwikkelcombinatie, of omdat ze alleen in beheer zijn van de corporatie of wel eigendom waren maar inmiddels zijn verkocht. De eigen opgave van de corporaties waar het Kadaster aan refereert is de verantwoordingsinformatie van de corporaties.

Deze uitspraak van het Kadaster over de nieuwbouwproductie die de corporaties opgeven doet geen recht aan de kwaliteit van de Verantwoordingsinformatie. Deze kwaliteit wordt geborgd met een accountantscontrole op de opgave van het bezit van de corporaties. Uit het eigendomspercentage dat de corporaties opgeven voor elke woning is daarbij te herleiden in welke mate de woningen eigendom zijn van de corporaties. Tenslotte mogen woningen die nog niet zijn opgeleverd niet worden opgegeven als woning uit de verhuurportefeuille.

Druk op de sociale huurmarkt blijft

De druk op de sociale huurmarkt is vooral in de regio's Haaglanden/Rotterdam en Amsterdam geconcentreerd. In verhouding tot de omvang van de doelgroep voor huurtoeslag zijn hier minder corporatiewoningen dan in andere regio's (Aw, 2021). Voor de huishoudens tot de grens van de lage middeninkomens zijn in vrijwel alle (stedelijke) regio's minder corporatiewoningen beschikbaar. Deze groep is groter want omvat ook de huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag. De wat hogere inkomens uit deze groep kunnen deels ook in de koopsector of particuliere huursector terecht.

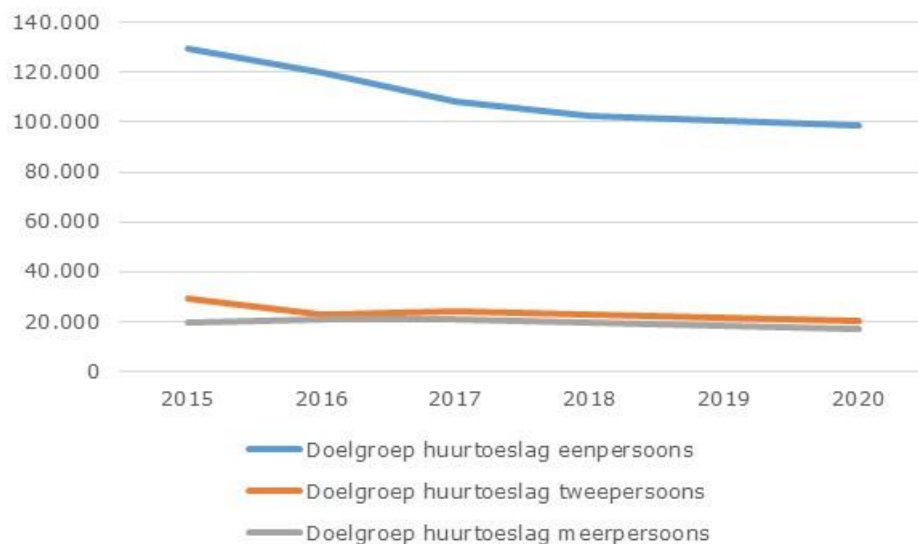
Figuur 3 Aantal beschikbare corporatiewoningen per huishouden uit doelgroep voor huurtoeslag en alle huishoudens tot lage inkomensgrens, naar woningmarktregio in 2019



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen - bewerking ABF Research

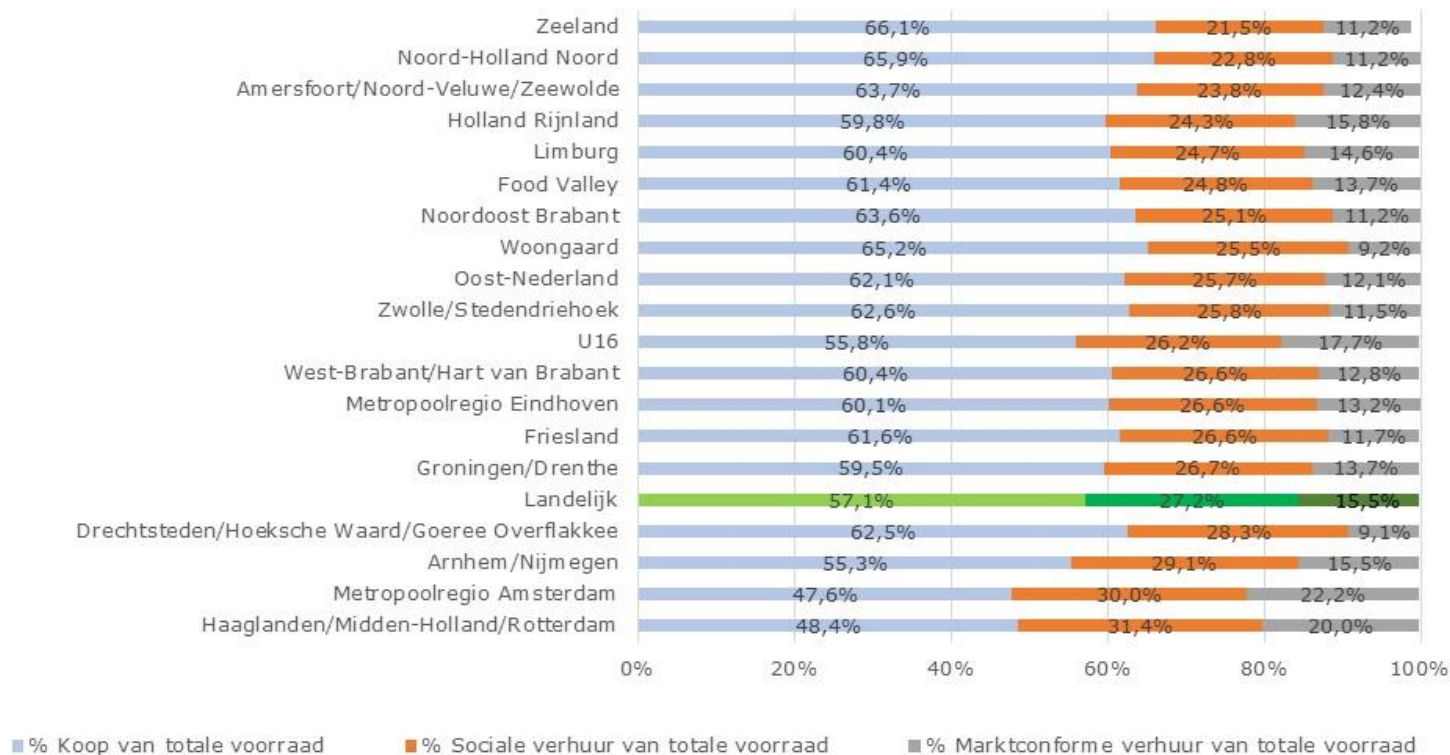
Het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen aan de doelgroep voor huurtoeslag daalt. Vooral het aantal toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens daalt (figuur 4). Overigens is de daling iets kleiner dan de figuur weergeeft. In de jaren 2015 en 2016 tellen namelijk ook ongeveer 10.000 toewijzingen mee van onzelfstandige wooneenheden waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is. Vanaf 2017 zijn deze onzelfstandige eenheden niet meer meegenomen in de uitvraag.

Figuur 4 Aantal toegewezen sociale huurwoningen aan doelgroep voor huurtoeslag, naar huishoudensgrootte, 2015-2020



De samenstelling van de woningvoorraad verschilt tussen regio's (figuur 5). In de metropoolregio Amsterdam en de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam liggen het aandeel sociale huur en marktconforme huur het hoogst.

Figuur 5: % koop-, sociale huur en marktconforme* huurwoningen per regio, primo 2021



Bron: CBS/WSW - Lokale Monitor Wonen en dVI 2020, eigen bewerking

*Marktconforme huur = particuliere huur + commerciële huur van corporaties

Prognoses volgen opgave, maar worden niet gehaald

Corporaties denken in de periode 2021-2025 gemiddeld ruim 30.000 nieuwbouw wooneenheden per jaar op te leveren (tabel 2). Hiermee stellen corporaties hun prognose naar boven toe bij ten opzichte van de voorgaande periode 2020-2024.

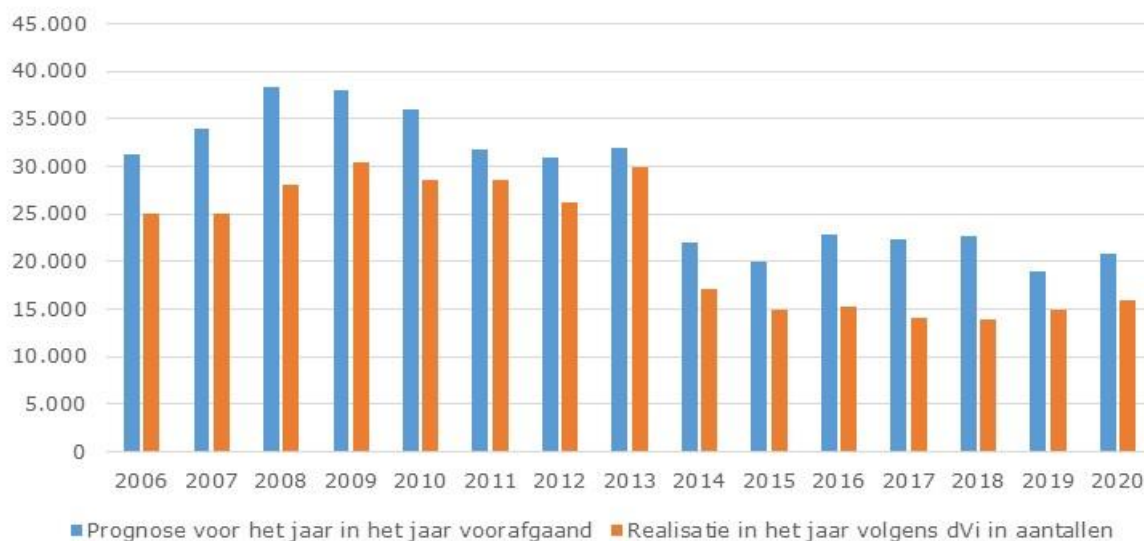
Tabel 2 Prognose van de ontwikkeling in het aantal huurwooneenheden en nieuwbouw koop door corporaties, 2021-2025

	Verandering huurwoningvoorraad					Overige investeringen	
	Nieuwbouw	Aankoop	af: Verkopen	af: Sloop	Saldo	Woning-verbetering	Nieuwbouw koop
	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)	(x 1 miljard)	(aantal)
2021-2025 Sociaal	149.551	13.238	-48.152	-55.254	59.383	18,3	nvt
2021-2025 Commercieel	8.441	1.527	-9.128	-1.616	-776	0,8	3.833
2021-2025 Totaal	157.992	14.765	-57.280	-56.870	58.607	19,1	3.833
Gemiddeld per jaar	31.598	2.953	-11.456	-11.374	11.721	3,7	930
2020-2024 Sociaal	136.238	12.082	-53.113	-56.291	38.917	17,3	n.v.t.

De prognoses voldoen hiermee op papier ruim aan de opgave die is geformuleerd in Opgave en middelen (BZK, 2020). Zeker nu deze begin 2021 licht naar beneden toe is bijgesteld met zo'n kleine 1.500 per jaar (BZK, 2021).

In de Staat is aangegeven dat het onwaarschijnlijk is dat corporaties de geprognoseerde aantallen gaan realiseren. Dit blijkt ook uit de najaarsrapportage van de Taskforce nieuwbouw corporaties (2021). Op sector- en op individueel corporatieniveau roept dit de vraag op of deze investeringsvoornemens gebaseerd zijn op concrete plannen en of deze op basis van de kennis ten tijde van begroten echt naar redelijkheid zijn te realiseren. De prognoses zijn vooral onrealistisch vanaf het 2^e planjaar. De prognoses voor het 1^e planjaar zijn inmiddels wel weer realistischer dan tussen 2016 en 2018 (figuur 6).

Figuur 6 Prognose en realisatie aantal nieuwbouw verhuureenheden door corporaties 2006-2020

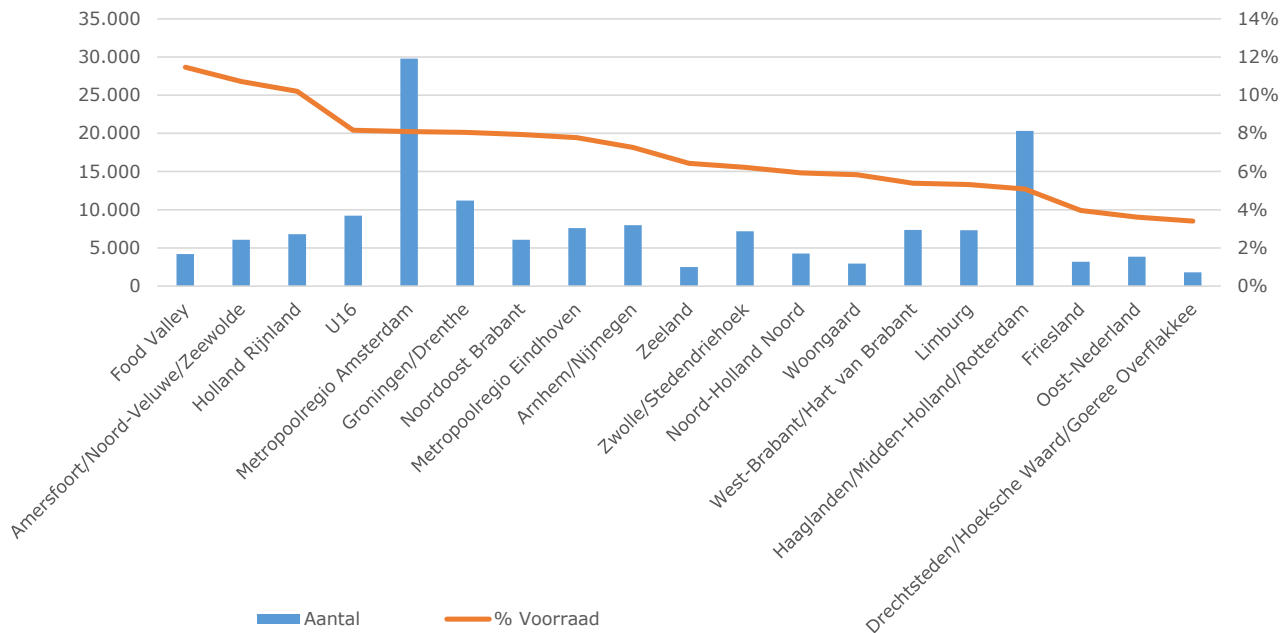


Bron: Rigo 2021, aangevuld met dVI 2020

In de Metropoolregio Amsterdam nemen de corporaties zich voor de periode 2021-2025 het hoogste aantal sociale nieuwbouw eenheden voor (figuur 7). Op enige afstand volgen de regio's Den Haag/Midden-Holland/Rotterdam en Groningen/Drenthe. In verhouding tot de omvang van de sociale voorraad zetten de gezamenlijke corporaties in Metropoolregio Amsterdam en Groningen/Drenthe ongeveer even sterk in op nieuwbouw.

Deze verdeling van de nieuwbouwvoornemens sluit verder nog steeds aan bij de oorspronkelijke opgave in Opgaven en middelen (Aw, 2021). Alleen de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam blijft achter.

Figuur 7 Prognose sociale nieuwbouw 2021-2025: aantal per woningmarktregio en als % van de sociale voorraad



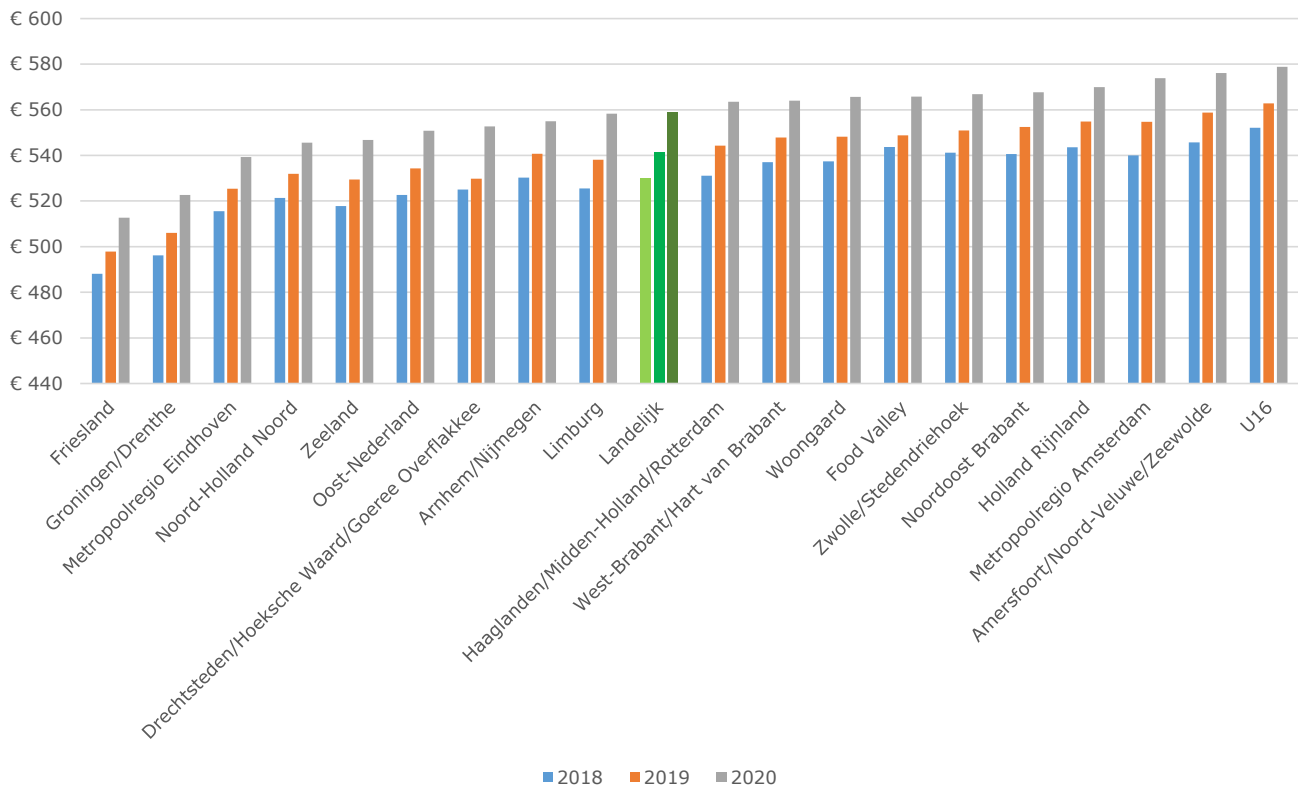
3 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat over de bereikbaarheid van woningen voor huishoudens uit de doelgroep van beleid. In de Staat wordt de conclusie getrokken dat corporaties met hun huurbeleid en passend toewijzen bijdragen aan de betaalbaarheid van woonruimte. Veel huurders met een laag inkomen blijven echter financieel kwetsbaar. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de huurniveaus binnen de verschillende woningmarktregio's, de huurprijzen in de nieuwbouw en de toewijzingen van corporaties.

Verschillen in huurniveaus tussen regio's blijven gelijk

De gemiddelde netto huur van de sociale huurwoningen ligt iets hoger in de gespannen woningmarktregio's (figuur 8). Het verschil in de gemiddelde huurprijs per regio is redelijk bestendig.

Figuur 8 Netto huur gemiddeld per maand per sociale huurwoning naar woningmarktregio, 2018-2020



Corporaties dragen met nieuwbouw sterk bij aan betaalbaarheid

Ruim 60% van de nieuwbouwwoningen die corporaties in 2020 opleverden had een huur beneden de lage aftoppingsgrens. In 2018 en 2019 was dit ook het geval, maar zaten hier meer woningen bij met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

Tabel 3 Nieuwbouw woningen (sociaal en commercieel) naar prijsklasse, 2018-2020

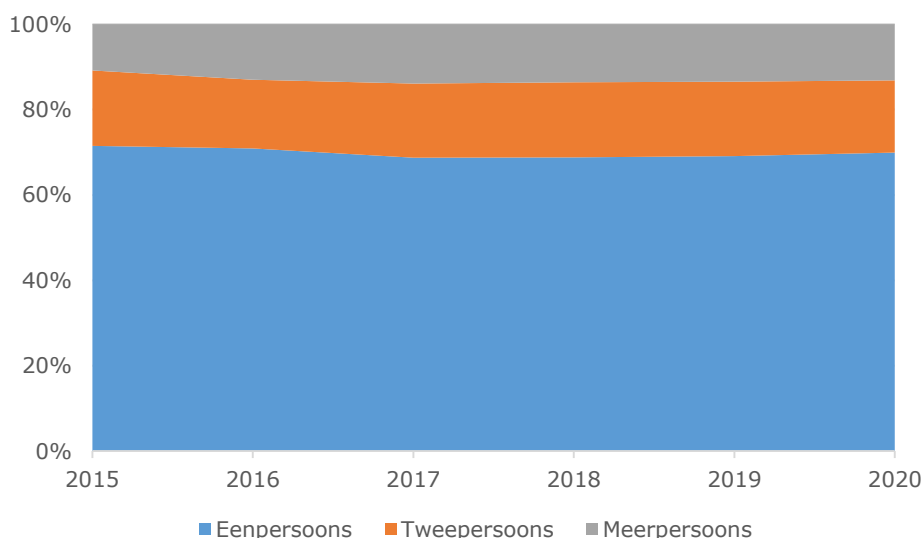
	2018		2019		2020	
	Nieuwbouw	Gemiddelde huur	Nieuwbouw	Gemiddelde huur	Nieuwbouw	Gemiddelde huur
Kwaliteitskortingsgrens	9,3%	€ 347	16,4%	€ 395	3,5%	€ 383
Aftoppingsgrens laag	55,5%	€ 574	49,4%	€ 581	58,6%	€ 599
Aftoppingsgrens hoog	12,1%	€ 630	10,6%	€ 640	12,2%	€ 651
Duur tot huurtoeslag	19,1%	€ 692	19,8%	€ 704	22,2%	€ 718
Geliberaliseerd	2,8%	€ 909	3,5%	€ 1.073	3,1%	€ 892
Huur ontbreekt	1,2%	-	0,3%	-	0,4%	-
Totaal	100,0%		100,0%		100,0%	
Aantal	12.511	€ 586	13.699	€ 597	14.739	€ 631

Meeste toewijzingen aan eenpersoons- een tweepersoons huishoudens

In totaal zijn er ongeveer 188.000 sociale wooneenheden toegewezen aan nieuwe huurders. Bij ruim 177.000 van deze toewijzingen gaat het om wooneenheden waarvoor huurtoeslag mogelijk is. Dat zijn vooral sociale huurwoningen en daarnaast een beperkt aantal sociale huurwooneenheden die door de Belastingdienst zijn aangewezen, of waarvoor de Belastingdienst een speciaal verzoek honoreerde.

Al jaren gaat ongeveer 70% van de sociale huurwooneenheden waarvoor huurtoeslag mogelijk is naar eenpersoonshuishoudens en 30% naar twee- of meerpersoonshuishoudens. Vanaf 2022 wordt de inkomensgrens voor twee- en meerpersoonshuishoudens verhoogd en wordt deze doelgroep dus groter (figuur 9). Dit kan effect gaan hebben op de verhouding in de toewijzingen aan één- en twee- of meerpersoonshuishoudens.

Figuur 9 % toegewezen sociale huurwooneenheden waarvoor huurtoeslag mogelijk is, naar huishoudensgrootte



Corporaties wijzen maximaal passend toe aan de doelgroep voor huurtoeslag (tabel 4). Ook bij de huishoudens met een hoger inkomen krijgen de eenpersoonshuishoudens het meest een woongelegenheden toegewezen (tabel 5).

Tabel 4 Aantal toegewezen sociale huurwoongelegenheden waarvoor huurtoeslag mogelijk is aan huishoudens uit de doelgroep voor huurtoeslag, naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse, 2020

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Basis huur < € 432,51	7.531	19	2	7.552
Lage huur > 432,51 en < € 619,01	39.854	1.780	255	41.889
Midden huur (tot aftoppingsgrens) > € 619,01 en < € 663,40	50.631	17.671	16.259	84.561
Hoge huur (aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens) > € 663,40 en < € 737,14	804	514	513	1.831
Totaal	98.820	19.984	17.029	135.833

Tabel 5 Aantal toegewezen sociale huurwoongelegenheden waarvoor huurtoeslag mogelijk is aan huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens, naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse, 2020

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Basis huur < € 432,51	96	5	1	102
Lage huur > 432,51 en < € 619,01	2.359	264	35	2.658
Midden huur (tot aftoppingsgrens) > € 619,01 en < € 663,40	10.246	3.052	1.524	14.822
Hoge huur (aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens) > € 663,40 en < € 737,14	12.517	6.660	4.702	23.879
Totaal	25.218	9.981	6.262	41.461

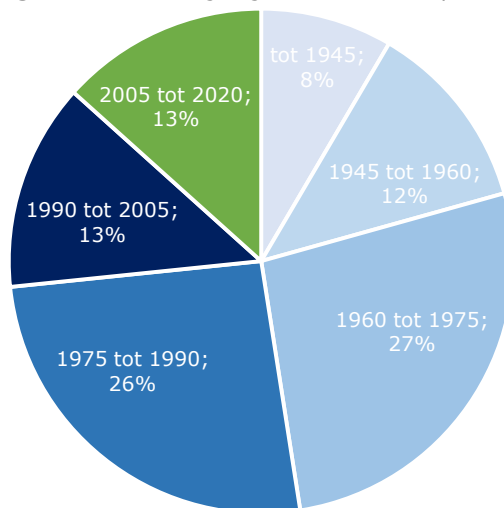
4 Kwaliteit

In hoeverre houden corporaties hun woningen up-to-date door te verbeteren en investeren in nieuwbouw? En wat is de huidige kwaliteit van de voorraad corporatiewoningen? Conclusie in de Staat is dat het huidige tempo in nieuwbouw, aankoop, sloop en verkoop zorgt dat de corporatievoorraad verder verouderd. Woningverbetering is dus belangrijk. Hiertoe behoort ook verduurzaming. Dit hoofdstuk geeft meer achtergrond over de leeftijd van het corporatiebezit, de uitgaven aan onderhoud en verbetering, de verhouding tussen WOZ en huurprijzen en de energieprestaties van corporatiewoningen.

Driekwart corporatievoorraad is ouder dan 30 jaar

Het merendeel van de corporatievoorraad is tussen 1945 en 1990 gebouwd. In deze periode is veelal in een hoog tempo en seriematig gebouwd.

Figuur 10 % woonegelegenheden van corporaties naar bouwjaar, 2020



Uitgaven aan onderhoud en verbetering blijven op zelfde niveau

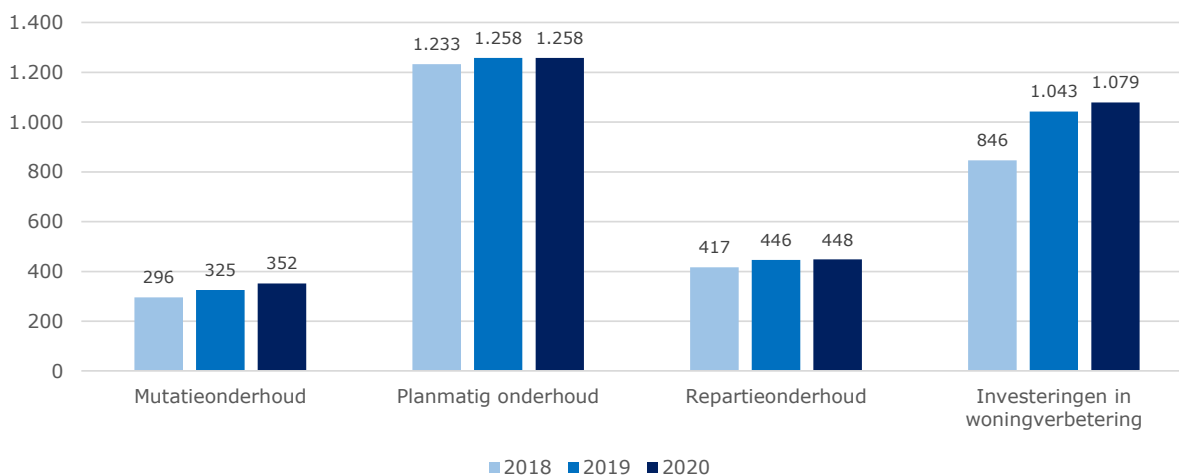
De uitgaven van corporaties aan onderhoud vertonen een minder scherpe stijging in 2020 dan in voorgaande jaren (tabel 6). De Aedes benchmark laat ook zien dat de stijging is afgevlakt.

Tabel 6 Kasstroom voor onderhoud en verbetering van de sociale voorraad (zonder correctie voor bouwkostenstijging)

	2018	2019	2020
Onderhoud (x € mrd)	4,03	4,36	4,52
Verbetering (x € mrd)	1,98	2,40	2,55
Onderhoud per verhuureenheid (x € 1)	1.781	1.916	1.985
Verbetering per verhuureenheid (x € 1)	874	1.055	1.119

Figuur 11 toont de ontwikkeling van de instandhoudingskosten uitgesplitst naar mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en investeringen woningverbeteringen. Het sterkste stegen de investeringskosten in woningverbeteringen. Het aantal grotere ingrepen is hierbij min of meer gelijk gebleven. De stijging van de instandhoudingskosten is voor een groot deel door de bouwkostenstijging veroorzaakt (Aedes, 2021).

Figuur 11 Breakdown instandhoudingskosten¹ t 2018-2020



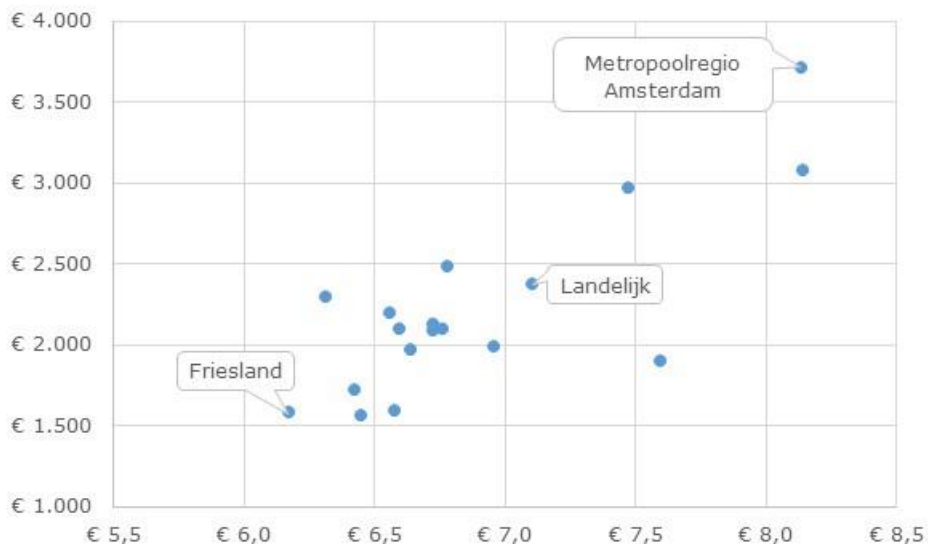
Bron: Aedes benchmark 2021

Prijs-kwaliteitverhouding corporatiewoningen

De WOZ-waarde stijgt sneller dan de netto huur per m². Figuur 12 laat zien dat de grote verschillen in de WOZ-waarde per m² maar beperkt doorwerken in de huurprijs. Dat hangt mede samen met de regels voor toewijzen, de huurprijsregulering en huurprijsstijging. Het is de primaire doelstelling van het corporatiestelsel om de doelgroep te huisvesten tegen niet-marktconforme prijzen.

¹ De Aedes benchmark maakt gebruik van de geharmoniseerde instandhoudingskosten. Dit houdt in dat organisatiekosten die zijn gerelateerd aan onderhoud en verbetering (zoals personeelslasten) zijn opgeteld bij de directe kosten hiervoor.

Figuur 12 Gemiddelde netto huur en WOZ per m^2 voor sociale huurwoningen van corporaties naar woningmarktregio, 2020, WOZ-waardepeildatum 1-1-2020.

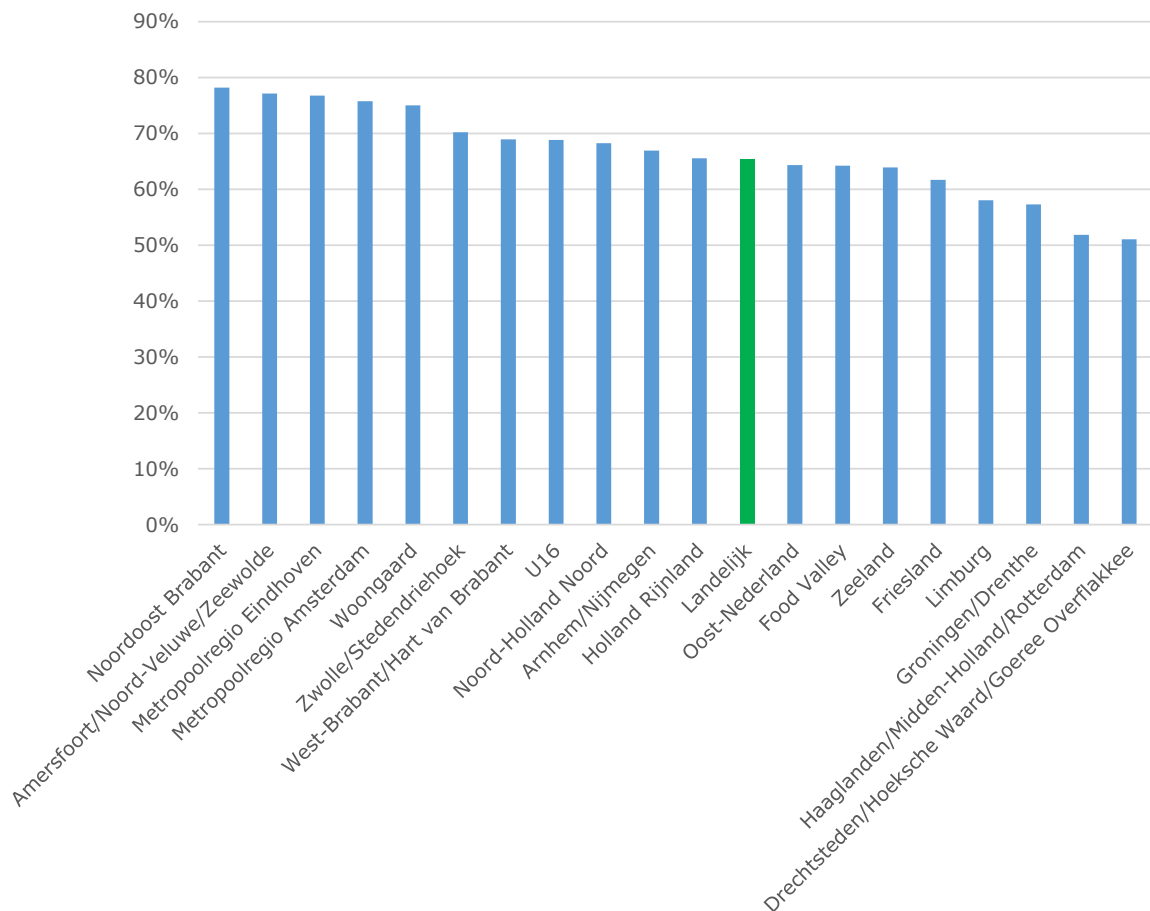


Regionale verschillen in het aandeel te liberaliseren sociale huurwoningen

In de Staat is aangegeven dat het aandeel te liberaliseren sociale huurwoningen in de afgelopen jaren sterk groeide. Deze toename heeft meerdere mogelijke oorzaken. Met de bevrozing van de liberaliseringsgrens voor drie jaar is het aantal benodigde WWS-punten gedaald van 146 naar 142. Daarnaast speelt de verbetering van de energie-index van corporatiewoningen een rol. En ook nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en woningverbetering kunnen de kwaliteit van de voorraad beïnvloeden. Regionale verschillen in de WOZ-waardestijging kunnen eveneens invloed hebben. De WOZ-waarde telt sinds 2015 mee voor het aantal WWS-punten. De jaarlijks correctie voor de gemiddelde WOZ-waardestijging in Nederland houdt er geen rekening mee dat de WOZ-waarde niet overal even snel stijgt. In regio's met hoge woningtekorten stijgt de WOZ-waarde sterker dan in minder gespannen regio's. Hier kan de WOZ-waarde het aantal WWS-punten van woningen opstuw².

Het aandeel te liberaliseren sociale huurwoningen verschilt per woningmarktregio (figuur 13).

² Omgekeerd kan het aantal WWS-punten van woningen dalen in de regio's waar de WOZ-waarde minder snel stijgt dan gemiddeld in Nederland. Of woningen daardoor eigenlijk in het gereguleerde segment gaan vallen, hangt af van het totaal aantal WWS-punten dat de woningen overhouden.

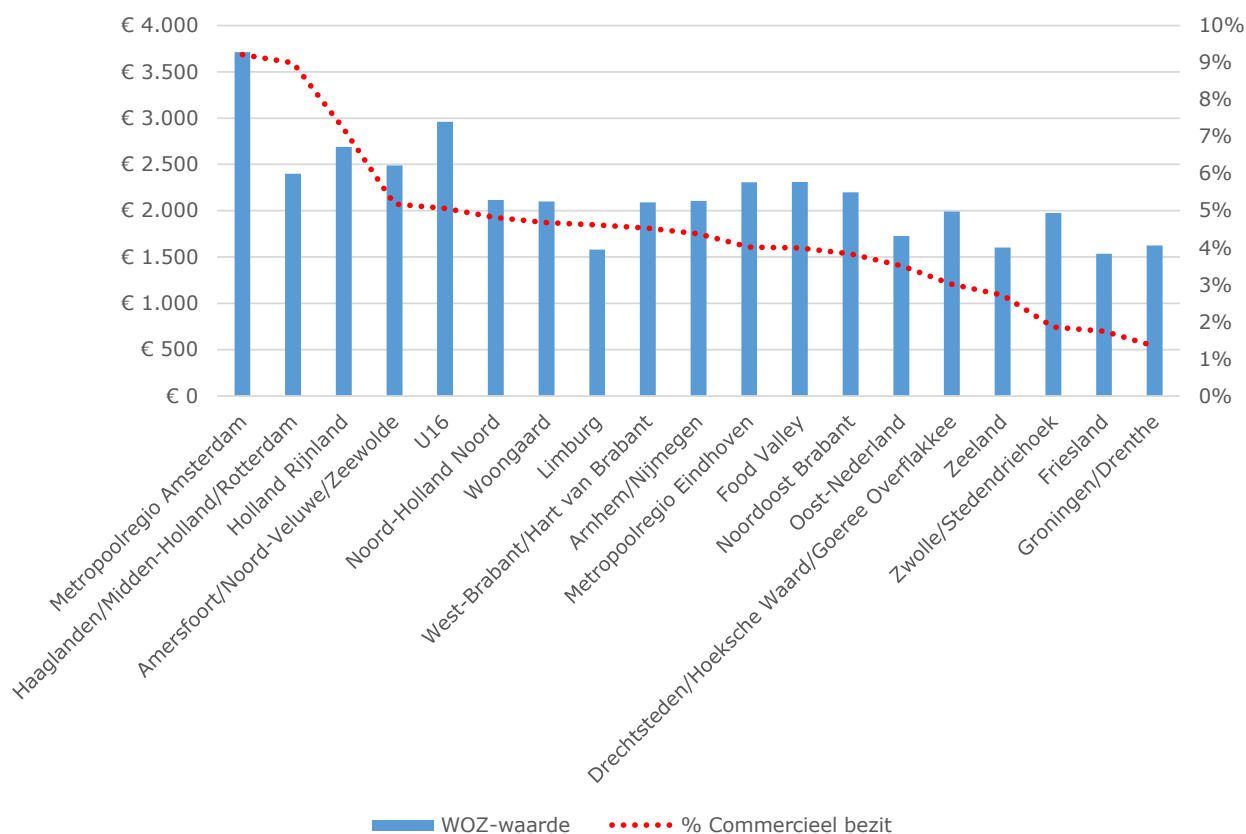
Figuur 13 % te liberaliseren sociale huurwoningen op basis van WWS-punten, 2020**Vraag naar middeldure huur grootste in regio's met hoge kooprijzen**

Figuur 14 toont voor de verschillende woningmarktregio's de relatie tussen de gemiddelde WOZ-waarde per m² en het percentage commercieel bezit in de totale portefeuille van de corporaties. De figuur laat zien dat het percentage commercieel over het algemeen duidelijk lager is naarmate de WOZ-waarde per m² lager is. Op zich zelf is dit een te verwachten patroon. Bij lage WOZ-waarden per m² is de koopmarkt voor de bovenkant van de doelgroep of de onderkant van de (lagere) middeninkomens nog redelijk bereikbaar, en is de vraag naar middeldure huur veel kleiner. Dit effect gaat duidelijk op voor een WOZ-waarde boven de 2.000 per m², daaronder iets minder. Bij de scheiding tussen sociaal en commercieel in 2017 heeft dit meegespeeld bij de bepaling door de individuele woningcorporaties van de gewenste omvang van de sociale en de commerciële portefeuille. Overigens is voor de genoemde doelgroepen de koopsector daarna wel minder goed bereikbaar geworden doordat de koopwoningprijzen sterk stegen.

De regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam heeft in dit verband een niet direct logische positie. Deze is veroorzaakt door de sanering van Vestia en de keuze om de financiële positie zo veel mogelijk te versterken bij de scheiding van sociaal en commercieel bezit. Hierdoor is het aandeel commercieel tamelijk hoog uitgevallen.

De financiële ruimte om meer te investeren treedt met name op in de drie randstad provincies waar de WOZ per m² gemiddeld ook het hoogste is. Het relatieve aandeel commercieel is hier groot naast ook de absolute omvang van deze portefeuille.

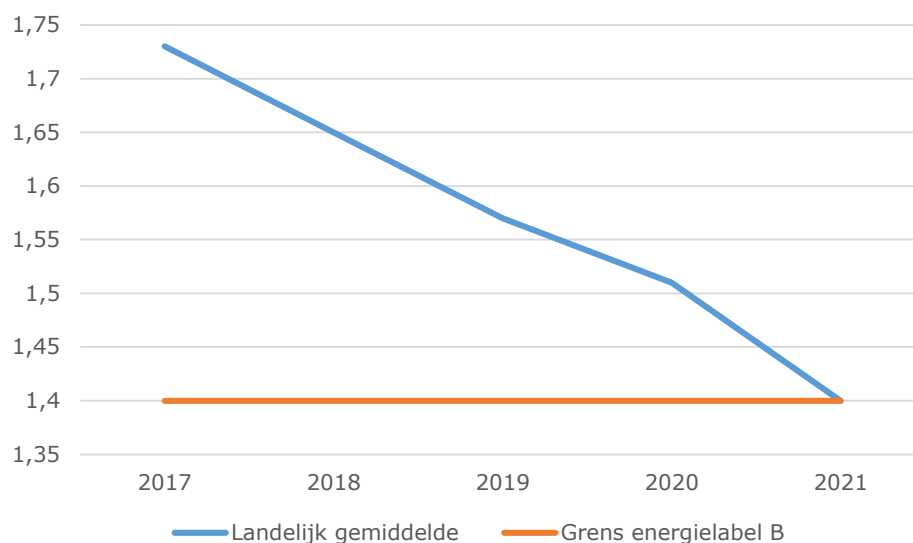
Figuur 14 % commercieel bezit en de WOZ waarde per m² van alle corporatiewoningen in woningmarktregio's, 2020, WOZ-waardepeildatum 1-1-2020



De energie-index nadert het niveau van label B

Op basis van het Energieakkoord 2013 is afgesproken dat de huurwoningen van corporaties in 2020 gemiddeld voldoen aan energielabel B. Aedes verwacht dat deze doelstelling eind 2021 helemaal gehaald is (Aedes, 2021), maar kan dit niet meer monitoren. De Aedes benchmark is in 2021 namelijk overgestapt op de nieuwe energielabels³. Eerder afgegeven energielabels zijn na afgiftedatum nog tien jaar geldig.

³ Volgens de methode van [NTA 8800 - Gebouwenenergieprestatie \(EPG\)](#)

Figuur 15 Gemiddelde landelijke energie-index

Bron: Aedes benchmark 2021

Corporatiewoningen met lage energielabels

In de Staat is kort ingegaan op de kenmerken van sociale huurwoningen met energielabel D of lager. Tabel 7 en 8 tonen de kenmerken voor alle sociale huurwoningen per energielabel. Onder de corporatie woningen met energielabel D, E, F en G zijn iets meer meergezinswoningen dan eengezinswoningen. De woningen met deze labels zijn uitsluitend voor 1990 gebouwd en veelal voor 1975.

Tabel 7 % sociale huurwoningen naar energielabel en bouwvorm, 2020

Bouwvorm	Energietabel							Totaal
	A*	B	C	D	E	F	G	
Meergezinswoning	16%	13%	16%	7%	3%	2%	1%	57%
Eengezinswoning	12%	8%	13%	5%	3%	1%	1%	43%
Totaal	28%	21%	28%	11%	6%	3%	2%	100%

*inclusief A+ en A++

Tabel 8 Energietabel sociale huurwoningen naar bouwperiode, 2020

Bouwperiode	Energietabel							Totaal
	A*	B	C	D	E	F	G	
Tot 1945	1%	1%	2%	1%	1%	0%	0%	7%
1945 tot 1960	2%	1%	3%	2%	2%	1%	1%	12%
1960 tot 1975	5%	4%	8%	5%	3%	1%	1%	26%
1975 tot 1990	4%	9%	13%	2%	1%	0%	0%	30%
1990 tot 2005	6%	6%	2%	0%	0%	0%	0%	14%
2005 tot 2020	10%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	12%
Totaal	28%	21%	29%	11%	6%	3%	2%	100%

*inclusief A+ en A++

5 Financieel presteren van de sector

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk presenteert informatie over de kasstromen (§ 5.2), winst- en verliesrekening (§ 5.3) en balans (§ 5.5) op sectorniveau in 2020. De cijfers over 2018 en 2019 staan er veelal bij en opvallende ontwikkelingen worden toegelicht. In § 5.4 ligt de focus op het verband tussen onderhoud en beheer in de kasstromen, winst- en verliesrekening en de beleidswaarde.

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

Veel van de financiële informatie in dit hoofdstuk is weergegeven als een gemiddeld bedrag per gewogen verhuureenheid. Tabel 9 toont het aantal gewogen verhuureenheden dat is gebruikt voor de financiële informatie. Voor de leesbaarheid wordt het woord 'gewogen' echter niet gebruikt. De weging van verhuureenheden maakt de financiële informatie beter vergelijkbaar⁴.

Tabel 9 Aantal gewogen verhuureenheden

	Aantal x 1.000
Sociaal bij toegelaten instellingen	2.278,0
Commercieel bij toegelaten instellingen	173,9
Commercieel bij verbindingen	12,4

Ontwikkeling aantal corporaties en regimes na de scheiding in 2017

Het voortgaande fusieproces heeft in de afgelopen jaren geleid tot een forse vermindering van het aantal corporaties. Hierdoor is het aantal corporaties met Verlicht regime en Administratieve scheiding ook sterk teruggelopen (tabel 10). Het aantal commerciële eenheden bij 87 corporaties⁵ met verlicht regime bedraagt nog slechts circa 2.700 commerciële verhuureenheden.

Tabel 10 Aantal corporaties naar scheidingsregimes, 2017 en 2020

	2017	2020
Verlicht regime	116	87
Administratieve scheiding	206	189
Hybride scheiding	9	9
Juridische scheiding	3	3
Totaal	334	288

⁴ De wegingsfactoren zijn: 1,0 voor zelfstandige en onzelfstandige woonruimten, 1,0 voor intramuraal zorgvastgoed, 1,0 voor bedrijfsruimten, 2 voor maatschappelijk vastgoed, 0,2 voor parkeergelegenheid en overig bezit. Er wordt daarnaast ook nog gewogen voor eigendomspercentage.

⁵ Inclusief 2 corporaties die na sanering geen bezit meer hebben en waarvoor WSW (de borg) zorgt voor de betaling van rente en aflossing op de nog uitstaande schulden.

5.2 Kasstromen

5.2.1 *Verantwoording*

De cijfers voor het jaar 2020 zijn ontleend aan dVi 2020. De cijfers voor 2019 en 2018 zijn ontleend aan de dVi van 2019 respectievelijk 2018⁶. Hierdoor blijft er aansluiting met de vorig jaar gepresenteerde kascijfers.

In de cijfers over de kasstromen voor het sociale bezit (DAEB) zijn ook de commerciële kasstromen (niet-DAEB) van de verlicht regime corporaties meegeteld. De belangrijkste redenen voor deze keuze zijn de aansluiting met de balansverantwoording en het (vrijwel) ontbreken van financiering met vreemd vermogen (ongeborgd of interne leningen) voor commercieel vastgoed bij de verlicht regime corporaties. Overigens daalt de omvang van het commerciële bezit bij corporaties met verlicht regime. Deze afname hangt samen met twee ontwikkelingen. Allereerst neemt het aantal verlicht regime corporaties af door fusies en is het bezit (ook het commerciële) van WSG en Humanitas na afsplitsing grotendeel ondergebracht bij corporaties met een scheidingsregime. En ten tweede daalt het aantal commerciële eenheden bij deze corporaties ook door verkoop.

De cijfers zijn gebaseerd op de gerealiseerde kasstromen plus de toelichting op de toerekening van kasstroomposten naar onderhoud, leefbaarheid en projecten. In enkele gevallen is er gecorrigeerd voor niet plausibele of zeer incidentele posten. Door de toerekening van kosten naar projecten is de gepresenteerde operationele kasstroom wat hoger dan de opgave exclusief toerekeningen.

5.2.2 *Sociale kasstromen toegelaten instellingen*

De vastgoedexploitatie kasstroom per sociale verhuureenheid stijgt in 2020 opnieuw beperkt ten opzichte van het voorgaande jaar. Net als in 2019 is deze stijging echter lager dan de inflatie. De sector houdt dus opnieuw minder over van de exploitatie van het bezit. En dit terwijl de huur juist wel meer groeide⁷ dan de jaarinflatie en de netto bedrijfslasten daalden. De lasten voor onderhoud blijven echter gestaag groeien. Dit is het gevolg van de combinatie van prijs en volume en daarnaast ook van meer aandacht voor kostentoerekening⁸. Met name de kosten van technisch beheer worden nu consequenter onder onderhoud geboekt. Daarnaast stijgen de uitgaven aan de verhuurderheffing fors. De jaarlijkse WOZ-waardestijging overvleugelt namelijk ruim de eerdere verlaging van het tarief voor deze heffing. En de aan investeringen gekoppelde regeling voor korting op de verhuurderheffing heeft nog weinig effect door vertragingen bij bouwprojecten.

De operationele kasstroom daalt in 2020. De onverwacht hogere rente-uitgaven zijn een belangrijke oorzaak. Deze hogere rente-uitgaven staan haaks op het te verwachten effect van de vernieuwing van de leningenportefeuille met laagrentende leningen. Exclusief Vestia dalen de rente-uitgaven echter wel met 5%. De sterke stijging van de rente-uitgaven bij Vestia is een (niet-structureel) effect van de activa/passiva transacties met collega-corporaties die naast vastgoed ook leningen overnemen met een hogere rente dan het huidige marktniveau⁹. Ook de effectuering van zogenaamde doorzakconstructies leidt tot incidentele uitgaven die onder rente worden geboekt.

⁶ Tenzij anders aangegeven.

⁷ Resultante van de jaarlijkse huurverhoging, huuraanpassing na mutatie en veranderingen in de voorraad. De jaarlijkse huurverhoging is daarbij geïkht op 1% + de inflatie in het voorgaande jaar.

⁸ Dit is uitgewerkt in het memo 'Onderhoud verbetering en beheer' van BZK, WSW en Aw van 3 juli 2019.

⁹ Het effect bedraagt ruim € 200 miljoen voor de sociale tak in 2020.

Door de daling van de rente op uitstaande gelden en de aflossing op de zogenaamde interne lening lopen de rente-inkomsten terug.

De VPB-last blijft relatief stabiel. In combinatie met de verhuurderheffing is er wel sprake van een stijging van de belastingdruk. De belastingdruk ligt nu op € 1.058 per verhuureenheid ofwel 16,3% van de jaarhuur. Dat is bijna twee maanden huur.

Tabel 11 Sociale vastgoedexploitatie en operationele kasstroom* per verhuureenheid, 2018-2020

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2018-2019	2019-2020
Huur	6.196	6.324	6.469	2,1%	2,3%
Netto bedrijfslasten	-1.180	-1.165	-1.126	-1,3%	-3,4%
Onderhoud	-1.781	-1.916	-1.985	7,6%	3,6%
Erfpacht	-5	-4	-4	-17,6%	-2,2%
Verhuurderheffing	-714	-703	-792	-1,5%	12,6%
Overheidsbijdragen	6	4	3	-32,0%	-24,8%
Vastgoedexploitatiekasstroom	2.521	2.540	2.565	0,7%	1,0%
Rente-uitgaven	-1.317	-1.209	-1.263	-8,2%	4,5%
Rente-inkomsten	158	148	138	-6,6%	-6,5%
Sectorspecifieke heffing	-65	-6	-6	-90,3%	-0,4%
Leefbaarheid	-82	-91	-97	10,8%	6,2%
Vpb	-204	-279	-266	37,0%	-4,7%
Operationele kasstroom**	1.011	1.102	1.071	9,0%	-2,8%
Inflatie cpi	1,70%	2,60%	1,30%		

* Positief = inkomsten, negatief = uitgave

** Operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten. Toerekeningen in 2018 en 2019 bijgesteld ter correctie eenmalige post bij Vestia

De spreiding van de ICR in het vijfde en laatste prognosejaar is groot (tabel 12). Meer dan 75% van de corporaties heeft een ICR van 2,2 of meer. Dat is ver boven de ondergrens van 1,4 die Aw en WSW hanteren. Het aantal eenheden dat deze corporaties hebben, bedraagt 60% van de totale voorraad. Zelfs met een niet-realistische raming van de investeringen komen de meeste corporaties dus aanzienlijk beter uit dan de minimumnorm. De prognose is uiteraard wel nog omgeven met onzekerheden. Maar corporaties kunnen de uitkomsten in het laatste prognosejaar ook nog relatief goed beïnvloeden via de programmering van (des)investeringen. Als zich neerwaartse risico's voordoen kan er dus worden bijgestuurd. Daarnaast is de programmering erg ambitieus.

Door de lage rente is de ICR momenteel weinig gevoelig voor de omvang van de investeringen in nieuwbouw want de kasstroom uit vastgoedexploitatie groeit redelijk door nieuwbouw. Wel zijn er in de vastgoedexploitatie nog directe risico's voor de ICR. De ontwikkeling van de huren, de bedrijfslasten, het onderhoud en de verhuurderheffing zijn sterk bepalend voor de hoogte van de ICR.

Als de gemiddelde rente op de leningenportefeuille verder daalt, wordt de ICR echter wel gevoeliger voor eventuele rentestijgingen. In de prognoseperiode 2021 tot en met 2025 blijft de ICR door de aangehouden lage renteniveaus op peil

hoewel de operationele kasstroom daalt¹⁰. Als echter de rente sterk gaat stijgen dan kan de ICR –bij ongewijzigd investeringsniveau– binnen enkele jaren verslechteren. Daarom blijft het belangrijk de ontwikkeling van de gemiddelde operationele kasstroom te betrekken bij de analyse van de financiële positie. Deze laat in de prognose vooralsnog een reële groei zien¹¹. Daarnaast is de omvang van de operationele kasstroom ook belangrijk als financieringsbron voor investeringen.

Tabel 12 % corporaties en verhuureenheden naar hoogte ICR in 5^e prognosejaar (2025)

ICR	Corporaties	Verhuureenheden
< 1,4	1,0%	0,5%
1,4 < 1,8	8,3%	14,9%
1,8 < 2,2	14,9%	23,5%
2,2 < 2,6	16,3%	16,3%
2,6 < 3,0	19,8%	17,2%
3,0 < 3,4	10,1%	9,7%
3,4 < 3,8	8,3%	7,4%
3,8 < 4,2	3,1%	2,5%
4,2 < 4,6	3,5%	2,6%
4,6 < 5,0	3,5%	2,2%
>= 5,0	11,1%	3,4%
Totaal	100,0%	100,0%

Tabel 13 toont de totale kasstroom voor de sociale tak. De investeringsuitgaven voor vernieuwing van de bestaande voorraad groeien fors in de prognoseperiode 2021-2025. In deze investeringen zijn naast nieuwbouw en woningverbetering ook de aankopen opgenomen, waaronder de aankoop van bezit van collega-corporaties. De opbrengst van deze collegiale aankopen is verwerkt onder verkoopontvangsten. Het hiermee gemoeide bedrag bedraagt ruim € 1 miljard. Gemiddeld per jaar zijn de investeringen in de prognose € 3,5 miljard hoger dan de realisatie in 2020. Overigens ging de forecast voor 2020 voor zowel investeringen als desinvesteringen nog uit van een wat hoger niveau dan dat er is gerealiseerd. Ook de raming voor de prognoseperiode is erg ambitieus. De voorgenomen investeringen zullen in de realisatie lager gaan uitkomen.

Door de voorgenomen investeringen stijgt het saldo tussen de nieuw aan te trekken leningen en de aflossing sterk in de prognose. De verkoopontvangsten zijn verder relatief stabiel en liggen op een veel lager niveau dan de investeringen. De financiering van de investeringen komt dus voor een belangrijk deel uit de positieve operationele kasstroom en de groei van de leningenportefeuille. De kasstroom vanuit de verbindingen (inclusief commerciële tak TI) neemt af. Dit hangt samen met de daling van de aflossing op de interne leningen aan de commerciële tak en op de startleningen die bij de juridische scheiding zijn verstrekt aan de geconsolideerde verbindingen.

De operationele kasstroom in 2020 is neerwaarts beïnvloed door de incidentele rentelasten die bij Vestia vanwege de activa/passiva naar voren zijn gekomen. In de prognose 2021 is het cijfer ook door andere voorgenomen activa/passiva transacties neerwaarts beïnvloed.

¹⁰ Teller kan lager worden bij een dalende noemer (de rentelast).

¹¹ Zie Tabel 11 in de Staat voor de corporatiesector 2021.

Tabel 13 Totale sociale kasstroom* x €1 miljard, 2019-2025

	Realisatie		Forecast					Prognose	
	2019	2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Operationele kasstroom**	2,56	2,32	2,29	1,94	2,57	2,98	3,13	3,17	
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	1,89	2,36	2,07	2,73	1,88	1,83	1,81	1,68	
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-6,07	-6,64	-7,60	-10,21	-11,20	-10,81	-10,32	-9,16	
Saldo kasstromen verbindingen	0,89	1,11	0,93	1,47	0,75	0,48	0,68	0,58	
Aantrekken nieuwe leningen	6,11	6,76	7,47	8,78	9,49	8,71	7,68	6,80	
Aflossen leningen	-5,52	-6,11	-5,43	-4,68	-3,50	-3,15	-3,09	-3,10	
Toename geldmiddelen	-0,14	-0,20	-0,26	0,02	-0,02	0,05	-0,11	-0,03	
Wijzing kortgeld	-0,01	0,01	-0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	
Eindstand liquide middelen	1,38	1,19	0,95	0,99	0,98	1,03	0,92	0,88	

* Positief=inkomsten, negatief=uitgave. Realisatie dVi 2020; forecast en prognose obv dPi 2020

** Operationele kasstroom voor toerekeningen

5.2.3

Commerciële kasstroom bij toegelaten instellingen

De trend bij de commerciële¹² kasstroom is wat grilliger dan bij de sociale. Dit komt doordat de commerciële tak veel kleiner is. Het niveau van de vastgoedexploitatiekasstroom is echter aanzienlijk hoger (tabel 14). De huuropbrengsten zijn namelijk ruim € 2.200 per eenheid hoger (jaar 2020), terwijl de lasten per saldo lager zijn. De rente-uitgaven laten na de daling in 2019 een forse stijging zien in 2020. Exclusief Vestia is er echter sprake van een daling van circa 10%. De verwerking van de activa-passiva transactie bij Vestia leidt namelijk tot een zeer forse incidentele stijging van de rente-uitgaven. Ruim € 200 miljoen meer dan in 2019.

Het niveau van de verhuurderheffing is veel lager dan in de sociale tak. Het aandeel commerciële woongelegenheden met een huur onder de liberaliseringsgrens is namelijk beperkt. Dit aandeel zal door mutaties verder dalen en dus leiden tot verdere daling van het bedrag aan verhuurderheffing. In 2020 is dit echter nog niet merkbaar: de stijging van de WOZ-waarde had meer effect op de heffing dan de daling van het aantal eenheden met een huur onder de liberaliseringsgrens. De rente-inkomsten lopen gestaag terug door de (vervroegde) aflossing op de startleningen die aan de geconsolideerde verbindingen zijn uitgeleend.

¹² 2018 en 2019 hebben betrekking op dVi 2019 en 2020 dVi 2020.

Tabel 14 Commerciële vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom* voor de gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid x € 1, 2018-2020

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2018-2019	2019-2020
Huur	8.494	8.539	8.714	0,5%	2,1%
Netto bedrijfslasten	-1.283	-1.124	-1.299	-12,4%	15,6%
Onderhoud	-1.668	-1.804	-1.995	8,2%	10,6%
Erfpacht	-15	-16	-18	9,8%	8,7%
Verhuurderheffing	-276	-276	-312	-0,1%	13,0%
Overheidsbijdragen	1	0	0	-50,7%	24,4%
Vastgoedexploitatiekasstroom	5.252	5.318	5.091	1,3%	-4,3%
Rente-uitgaven	-2.074	-1.868	-3.167	-9,9%	69,6%
Rente-inkomsten	123	112	90	-9,7%	-19,1%
Sectorspecifieke heffing	-57	-6	-4	-90,2%	-20,0%
Leefbaarheid	-51	-53	-66	3,6%	24,8%
Vpb	-185	-312	-282	68,3%	-9,4%
Operationele kasstroom**	3.009	3.192	1.661	6,1%	-48,0%

* Positief = inkomsten, negatief = uitgave

** Operationele kasstroom na toerekening van activeringen vanwege projecten

De netto bedrijfslasten en de onderhoudslasten komen in 2020 voor commercieel hoger uit dan voor sociaal (tabel 15). Jaarlijks laten de cijfers voor de netto bedrijfslasten nog forse fluctuaties zien voor commercieel. Een duidelijke lijn zit er nog niet in. Een vergelijking op corporatieniveau blijft van belang om inzichtelijk te krijgen of kostentoe rekeningen tussen sociaal en commercieel plausibel zijn.

Tabel 15 Netto bedrijfslasten en onderhoud per verhuureenheid voor sociale en commerciële vastgoed bij gezamenlijke toegelaten instellingen, x € 1, 2018-2020

	Sociaal			Commercieel		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Netto bedrijfslasten	1.180	1.165	1.126	1.283	1.124	1.299
Onderhoud	1.781	1.916	1.985	1.668	1.804	1.995

De totale kasstroom van de commerciële tak is weergegeven in tabel 16. De verkoopontvangsten in 2020 zijn sterk beïnvloed door de activa/passiva transacties tussen Vestia en de kopende corporaties (circa € 0,5 miljard).

De investeringen in nieuwbouw koop zijn zeer bescheiden (€ 30 miljoen). Misschien is er door de tijdelijke mogelijkheid om zonder markttoets commerciële activiteiten op te pakken binnen enkele jaren wel een groei te zien. De leningen in de commerciële tak dalen door het bescheiden activiteitenpatroon.

Tabel 16 Totale commerciële kasstroom* bij gezamenlijke toegelaten instellingen x €1 miljard, 2019-2020

	2019	2020
Operationele kasstroom**	0,53	0,28
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	1,19	1,49
Verkoopontvangsten nieuwbouwkooop	0,08	0,09
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-0,62	-0,66
Investeringsuitgaven nieuwbouwkooop	-0,04	-0,03
Saldo kasstromen verbindingen	-0,08	-0,16
Aantrekken nieuwe leningen	0,02	0,15
Aflossen leningen	-0,85	-0,97
Toename geldmiddelen	0,22	0,19
Wijziging kortgeldmutaties	-0,01	-0,07
Eindstand liquide middelen	1,03	1,16

* Positief = inkomsten, negatief = uitgave

** Operationele kasstroom na toerekening van activeringen van wege projecten

5.2.4

Commerciële kasstroom bij verbindingen

Corporaties moeten zich in de dVi verantwoorden over verbindingen als zij in de jaarrekening een consolidatieplicht hebben. Er zijn dus verbindingen die buiten deze verantwoording blijven. Dit is een keuze die bij de uitvraag is gemaakt. Het overgrote deel van de verbindingen met een materiële betekenis komt hiermee wel in beeld. Het aantal corporaties dat zich jaarlijks moet verantwoorden over de verbindingen varieert hierdoor (tabel 17). Het daalt sinds 2018. Dit komt vooral door fusie tussen corporaties en het afbouwen van verbindingen. Deze ontwikkeling kan de vergelijking tussen jaren belemmeren.

Tabel 17 Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen, 2018 - 2020

	2018	2019	2020
Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen	66	62	52

In totaal verantwoord overigens 115 corporaties in de winst en verliesrekening over 2020 een resultaat dat betrekking heeft op deelnemingen (verbindingen). Dat betekent dat 63 corporaties zich dus niet geconsolideerd hoeven te verantwoorden over verbindingen. Bij hen is de materialiteit beperkt of de bestuurlijke invloed lager dan vereist voor consolidatie.

Opvallend is dat er nog vijf corporaties met een verlicht regime zijn die zich toch moeten verantwoorden over geconsolideerde verbindingen (tabel 18). Het activiteitenpatroon bij deze verbindingen is overigens vrij beperkt.

Tabel 18 Aantal corporaties met geconsolideerde verantwoording naar scheidingsregime, 2020

	Aantal
Administratieve scheiding	36
Hybride scheiding	8
Juridische scheiding	3
Verlicht regime	5
Totaal	52

De gemiddelde netto bedrijfslasten komen negatief uit. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de toerekening van personeelskosten en overige bedrijfskosten aan projectontwikkeling, leefbaarheid en onderhoud. Bij veel geconsolideerde verbindingen staan namelijk andere activiteiten centraal dan de vastgoedexploitatie. Dat is dus anders dan bij de sociale en commerciële tak van de toegelaten instellingen. Samen hebben deze verbindingen slechts circa 12.500 verhuureenheden.

Anderzijds is de plausibiliteit van de opgave van de gespecificeerde kasstroom en de toerekeningen in een aantal gevallen discutabel. Onder onderhoud horen bij de verbindingen alleen de onderhoudswerkzaamheden voor de eenheden in exploitatie bij de verbindingen zelf te worden verantwoord. Dus niet het werk dat onderhoudsbedrijven uitvoeren voor derden waaronder in deze context ook de eigen toegelaten instelling behoort. Indien onderhoud en netto bedrijfslasten samen worden gezien, ontstaan cijfers die enigszins zijn te vergelijken met de cijfers in de toegelaten instelling. De verantwoording van werkzaamheden voor de toegelaten instelling door de verbindingen behoeft voortdurende aandacht. De Aw is in gesprek met individuele corporaties over de verbetering van de kwaliteit van de verantwoording. Ook zijn de toelichtingen van SBR op dit punt verder toegespitst.

De huur in de verbindingen (tabel 19) is fors hoger dan de commerciële huren in de toegelaten instellingen. Dit komt mede doordat de verbindingen relatief veel bedrijfs-onroerend goed verhuren. Het niveau van de verhuurderheffing indiceert dat er in de verbindingen nog een redelijk aantal woningen is met een gereguleerd contract. Het aantal gereguleerde contracten daalt echter wel: het gemiddelde bedrag daalt immers hoewel de WOZ-waarde fors is gestegen.

Het niveau van de rente-uitgaven door de verbindingen is in 2020 lager dan in de commerciële tak in de toegelaten instellingen. Dit komt met name door de eerder besproken incidentele piek in de commerciële tak. Het niveau van de leefbaarheidsuitgaven is in 2020 grotendeels genormaliseerd na een niet plausible opgave in de eerdere jaren. Verder valt op dat de VPB per eenheid veel hoger blijft uitvallen dan in de toegelaten instellingen. Dit komt met name doordat de activiteiten in verbindingen meer projectontwikkeling omvatten en de bedragen hier worden uitgedrukt per eenheid in exploitatie. Zodra de VPB wordt uitgedrukt als percentage van de operationele kasstroom is er wel meer aansluiting: voor de geconsolideerde verbindingen is dit 16% en voor de commerciële tak van de gezamenlijke toegelaten instellingen 17%.

Door de verschillen tussen de activiteiten van de toegelaten instellingen en de verbindingen is de operationele kasstroom bij verbindingen minder goed te duiden. In combinatie met de (des)investeringskasstromen is de kwaliteit van de operationele kasstroom veel beter te duiden voor de afzonderlijke verbindingen.

Tabel 19 Commerciële kasstroom per verhuureenheid voor geconsolideerde verbindingen*
x € 1

	2018	2019	2020
Huur	9.721	10.001	10.080
Netto bedrijfslasten	293	500	393
Onderhoud	-2.910	-4.075	-3.572
Erfpacht	-41	-37	-38
Verhuurderheffing	-328	-354	-352
Overheidsbijdragen	-	-	-
Vastgoedexploitatiekasstroom	6.736	6.036	6.511
Rente-uitgaven	-2.773	-2.219	-2.198
Rente-inkomsten	206	13	22
Sectorspecifieke heffing	-	-10	-1
Leefbaarheid	-86	-211	-63
Vpb	-344	-607	-581
Operationele kasstroom**	3.739	3.003	3.691

* Positief=inkomsten, negatief=uitgave, 2018 en 2019 obv dVi 2019, 2020 obv dVi 2020

** Operationele kasstroom na toerekeningen

De verkoopontvangsten nieuwbouw en de investeringsuitgaven voor nieuwbouw koop liggen bij de consolideerde verbindingen (tabel 20) op een relatief veel hoger niveau dan in de commerciële tak van de toegelaten instellingen. Opvallend is verder de sterke afname van de investeringen in vernieuwing van de huurvoorraad in 2020.

Per saldo nemen de geldmiddelen sterk toe. In relatie tot de omvang van de geconsolideerde verbindingen is de eindstand liquide middelen ultimo 2020 erg hoog. In de verantwoording moeten corporaties duidelijk maken wat hun beleid in deze is. Bij gebrek aan bestedingsdoelen ligt een bijdrage aan de publieke taken in de sociale tak voor de hand.

Tabel 20 Totale commerciële kasstroom* voor geconsolideerde verbindingen x €1 miljard

	2019	2020
Operationele kasstroom**	0,03	0,03
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	0,13	0,14
Verkoopontvangsten nieuwbouwkooop	0,33	0,27
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-0,31	-0,03
Investeringsuitgaven nieuwbouwkooop	-0,04	-0,04
Saldo kasstromen verbindingen	-0,02	-0,04
Aantrekken nieuwe leningen	0,05	0,06
Aflossen leningen	-0,09	-0,06
Toename geldmiddelen	0,06	0,32
Wijziging kortgeldmutaties	-0,01	-0,01
Eindstand liquide middelen	0,52	0,84

* Positief = inkomsten of ontvangst, negatief = uitgave of onttrekking

** Operationele kasstroom voor toerekeningen

5.3 Winst- en verliesrekening

5.3.1 Verantwoording

De cijfers voor de sociale en commerciële winst- en verliesrekening van de toegelaten instellingen zijn 2018 en 2019 gebaseerd op de dVi 2019 en voor 2020 op de dVi 2020. Net als bij de kasstromen worden ook hier de commerciële eenheden van verlicht regime corporaties meegeteld bij sociaal. Dit laat onverlet dat de toets op overcompensatie en het voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de status verlicht regime, wel plaatsvinden op alleen de sociale verhuureenheden. De toelichting op de winst- en verliesrekeningen focust op de meest opvallende aspecten.

5.3.2 Sociale winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is vrijwel stabiel in vergelijking tot 2019 (tabel 21). De huren stijgen weliswaar, maar minder dan de onderhoudslasten en de opvallend sterk stijgende overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Met name de verhuurderheffing is hier debet aan. De verschillen met de huren op basis van de kasstromen zijn verder bescheiden. Deze beperkte verschillen worden veroorzaakt door het verschil in begrippenkader (verplichting op basis van huur in contract versus feitelijke ontvangsten van huurpenningen).

Het direct rendement¹³ bedraagt in 2018, 2019 en 2020 respectievelijk: 2,2%, 2,1% en 1,9%. Het rendement is al laag en daalt nog verder door de enerzijds de beperkte omvang en ontwikkeling van het exploitatieresultaat en anderzijds de hoogte en voortgaande stijging van de marktwaarde.

¹³ Het direct rendement = het netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille / de marktwaarde van het vastgoed ultimo verslagjaar.

Tabel 21 Sociale winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid x € 1, functionele model, 2018-2020

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2019/2018	2020/2019
Huuropbrengsten	6.199	6.313	6.449	1,8%	2,2%
Opbrengsten servicecontracten	298	307	317	2,9%	3,3%
Lasten servicecontracten	307	314	325	2,1%	3,5%
Overheidsbijdragen	1	2	1	185,9%	-45,7%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	517	518	477	0,1%	-8,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.894	1.991	2.040	5,1%	2,5%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.136	1.076	1.189	-5,3%	10,5%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.644	2.723	2.736	3,0%	0,5%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	708	798	1.113	12,8%	39,5%
Toegerekende organisatiekosten	23	21	18	-8,7%	-15,1%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	556	648	1.081	16,5%	66,7%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	128	14	0,5%	-89,0%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-849	-1.057	-1.095	24,6%	5,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.803	10.734	9.791	-16,2%	-8,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	44	36	54	-17,7%	50,4%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	1	-16	106,9%	-2245,3%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.999	9.713	8.734	-19,0%	-10,1%
Opbrengsten overige activiteiten	366	183	77	-49,9%	-58,1%
Kosten overige activiteiten	52	109	54	109,0%	-51,0%
Netto resultaat overige activiteiten	313	74	23	-76,4%	-68,6%
Overige organisatiekosten	159	168	183	5,7%	8,7%
Kosten omtrent leefbaarheid	102	106	113	3,9%	6,1%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-176	-150	-104	-14,4%	-30,9%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7	1	-10	-81,4%	-837,2%
Rentebaten	154	132	136	-14,0%	2,9%
Rentelasten	1.360	1.275	1.263	-6,3%	-1,0%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.375	-1.292	-1.241	-6,0%	-3,9%
Totaal van resultaat voor belastingen	13.447	11.072	9.970	-17,7%	-9,9%
Belastingen	376	341	345	-9,4%	1,1%
Resultaat uit 'deelnemingen'	1.609	1.413	1.071	-12,2%	-24,2%
Totaal van resultaat na belastingen	14.681	12.144	10.697	-17,3%	-11,9%

De sterk toegenomen verkoopopbrengst vastgoedportefeuille hangt samen met de activa/passiva transacties die in 2020 voorkwamen. Omdat dit tegen marktwaarde in verhuurde staat plaatsvindt en ook de boekwaarde sterk is toegenomen, is er per saldo nauwelijks een resultaat op deze activiteit.

De groei van de negatieve overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is bescheiden in vergelijking tot vorig jaar. Deze post indiceert de toename van het onrendabel (prijs en volume effect) op basis van marktwaarde bij de investeringen in nieuwbouw en verbetering. Bij waardering tegen beleidswaarde is het onrendabel overigens substantieel hoger. De trend geeft dus geen signaal dat de investeringen sterk zijn toegenomen. Mogelijk echter is de groei toch wat sterker, maar is dit gemaskeerd door de terugneming van een deel van het eerder genomen onrendabel vanwege de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De opbrengsten en kosten uit overige activiteiten zijn verder genormaliseerd in 2020. Hierdoor is het resultaat ondertussen vrij bescheiden geworden.

De overige organisatiekosten stijgen relatief sterk. Dit hangt ook samen met de aanscherping van de methode voor toerekening¹⁴.

De daling van de rentelasten stagneert. Hiervoor geldt dezelfde verklaring als bij de toelichting op de kasstromen is gegeven. En tenslotte is zichtbaar dat het resultaat uit deelnemingen (grotendeels betrekking hebbend op de commerciële tak in de TI) een substantieel aandeel in het resultaat oplevert, maar wel daalt. Dit hangt grotendeels samen met de lagere waardegroei van de portefeuille commercieel. De toelichting daarop is hetzelfde als bij de waardegroei van de sociale portefeuille.

5.3.3

Commerciële winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

De huurstijging in 2020 is relatief sterk (tabel 22). De stijging blijft echter gevoelig voor voorraadmutaties (met name schuiven tussen sociaal en commercieel en andersom). De gemiddelde huur in 2020 sluit overigens redelijk goed aan bij de kascijfers.

De trend bij de beheer- en onderhoudskosten is vergelijkbaar met sociaal. Het netto resultaat op de exploitatie van vastgoed ligt aanzienlijk hoger dan bij sociaal. Dat komt door het hogere huurniveau en de lagere verhuurderheffing. Het direct rendement komt voor deze jaren uit op respectievelijk: 3,1%, 2,9% en 2,8%. De waarde stijgt dus harder dan het netto resultaat. Vergeleken met het direct rendement 'sociaal' ligt het rendement in 2020 0,9% hoger.

De omzet en het resultaat op het verkochte vastgoed in ontwikkeling is sterk teruggelopen. Het betreft voornamelijk de afbouw van de portefeuille op basis van oude verplichtingen. Met de recente wegval van de markttoets zou mogelijk de omzet de komende jaren weer gaan oplopen.

Het relatief hoge niveau van de verkoopopbrengsten per eenheid in exploitatie is verder toegenomen in 2020. In verhouding tot de portefeuille wordt er dus veel verkocht. Door de activa/passiva transactie van Vestia is deze verdere groei veroorzaakt. Doordat er veel is verkocht tegen marktwaarde in verhuurde staat heeft dit niet geleid tot een hoger resultaat per eenheid.

De groei van de post overige waardeveranderingen indiceert dat investeringen in nieuwbouw en woningverbetering zijn toegenomen. Overigens nog steeds aanzienlijk lager dan bij sociaal. Dit zal ook komen doordat het percentage onrendabel bij commerciële investeringen lager is dan bij sociaal.

De rentelasten zijn dramatisch toegenomen. Ook hier echter vanwege de wijze waarop de activa/passiva transactie voor het commercieel deel is verwerkt. Het niveau laat dus niet zien wat de structurele trend is voor de rentelasten.

Het resultaat op deelnemingen betreft de resultaten van de echte verbindingen met uitzondering van de verbindingen die verbonden zijn aan de juridisch gesplitste corporaties. De terugloop van de waardegroei werkt ook door in de daling van dit resultaat.

¹⁴ Dit is uitgewerkt in het memo 'Onderhoud verbetering en beheer' van BZK, WSW en Aw van 3 juli 2019.

Tabel 22 Commerciële winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid x € 1, functionele model, 2018-2020

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2019/2018	2020/2019
Huuropbrengsten	8.492	8.500	8.733	0,1%	2,7%
Opbrengsten servicecontracten	268	328	267	22,6%	-18,6%
Lasten servicecontracten	303	347	294	14,4%	-15,2%
Overheidsbijdragen	0	-8	0	-4577,2%	-102,0%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	614	580	541	-5,5%	-6,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.775	1.869	2.017	5,3%	7,9%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	838	799	857	-4,8%	7,3%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.230	5.225	5.291	-0,1%	1,3%
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	705	1.019	597	44,4%	-41,4%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	505	695	435	37,6%	-37,4%
Toegerekende organisatiekosten	10	20	7	93,9%	-67,0%
Toegerekende financieringskosten	12	4	2	-67,5%	-52,8%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	179	300	154	68,1%	-48,6%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.616	5.421	8.015	-3,5%	47,9%
Toegerekende organisatiekosten	72	70	51	-2,7%	-27,7%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.787	4.642	7.312	-3,0%	57,5%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	757	708	652	-6,4%	-8,0%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-323	-235	-494	-27,3%	110,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.863	12.847	10.528	-19,0%	-18,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	242	170	254	-29,8%	49,4%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	3	40	7	1214,9%	-81,3%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.785	12.822	10.296	-18,8%	-19,7%
Opbrengsten overige activiteiten	198	221	229	12,0%	3,4%
Kosten overige activiteiten	155	177	164	14,3%	-7,3%
Netto resultaat overige activiteiten	43	44	65	3,7%	46,6%
Overige organisatiekosten	158	158	188	-0,3%	19,3%
Kosten omtrent leefbaarheid	60	65	71	8,0%	10,2%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	17	15	-10	-11,9%	-164,4%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-46	-41	-40	-12,3%	-1,2%
Rentebaten	157	104	134	-33,5%	28,8%
Rentelasten	2.097	1.739	3.121	-17,1%	79,4%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.970	-1.661	-3.036	-15,7%	82,8%
Totaal van resultaat voor belastingen	19.804	17.217	13.162	-13,1%	-23,6%
Belastingen	646	344	655	-46,7%	90,1%
Resultaat uit deelnemingen	1.657	1.614	1.122	-2,6%	-30,5%
Totaal van resultaat na belastingen	20.816	18.487	13.630	-11,2%	-26,3%

5.3.4 Commerciële winst en verliesrekening voor de verbindingen

De cijfers voor de geconsolideerde verbindingen zijn voor 2018 én 2019 gebaseerd op de dVi 2019, en voor 2020 op de dVi 2020.

Het huurniveau sluit goed aan bij de kascijfers van de verbindingen (tabel 23). Ook het resultaat uit exploitatie komt redelijk overeen met de kascijfers. In vergelijking met de commerciële cijfers voor de toegelaten instellingen ligt het resultaat aanzienlijk hoger. De hogere huur vormt de belangrijkste verklaring.

Het direct rendement bij de commerciële verbindingen is hierdoor veel hoger dan bij de sociale tak van de toegelaten instellingen. En daarnaast ook wat hoger dan bij de commerciële tak van de toegelaten instellingen. De cijfers voor 2018, 2019 en 2020 zijn respectievelijk: 3,1%, 3,0% en 2,9%. De daling van de cijfers in vergelijking tot 2019 illustreert het effect van de groei van de marktwaarde in verhuurde staat. Het exploitatieresultaat kan deze groei niet bijhouden.

De omzet in de projectontwikkeling stabiliseert, het resultaat daalt door oplopende uitgaven. De verkoopopbrengst van de bestaande portefeuille is fors toegenomen. Door de beperkte omvang van de totale portefeuille in exploitatie blijven de cijfers vrij gevoelig voor incidentele desinvesteringen.

De verplichtingen met betrekking tot nieuwbouw en/of woningverbetering lijken relatief te zijn toegenomen. De post overige waardeveranderingen is immers met 400% toegenomen. De spreiding tussen de afzonderlijke geconsolideerde verbindingen is overigens zeer sterk.

Het netto resultaat op overige activiteiten is duidelijk verbeterd. De groei van de omzet is niet gepaard gegaan met een toename van de kosten. In de post overige organisatiekosten is het effect waarneembaar van de verbeteringen bij de toerekening van kosten Deze zijn een reactie op het memo 'Onderhoud verbetering en beheer' van BZK, WSW en Aw van 3 juli 2019.

Het totaal resultaat is verder teruggelopen. Met name door de lagere niet gerealiseerde waardeveranderingen.

Tabel 23 Commerciële winst- en verliesrekening voor geconsolideerde verbindingen per verhuureenheid x € 1, functionele model, 2018-2020

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2019/2018	2020/2019
Huuropbrengsten	9.759	9.963	10.095	2,1%	1,3%
Opbrengsten servicecontracten	727	724	822	-0,4%	13,4%
Lasten servicecontracten	669	687	732	2,7%	6,6%
Overheidsbijdragen	-	0	-	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.036	838	1.174	-19,1%	40,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.721	1.881	3.145	9,3%	67,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	948	780	-694	-17,8%	-189,0%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.112	6.503	6.559	6,4%	0,9%
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.453	14.926	15.015	19,9%	0,6%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.485	9.685	10.319	-15,7%	6,5%
Toegerekende organisatiekosten	243	178	313	-26,5%	75,7%
Toegerekende financieringskosten	-1	2	3	-380,6%	104,0%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	726	5.060	4.379	596,9%	-13,5%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.386	5.514	7.819	2,4%	41,8%
Toegerekende organisatiekosten	199	201	96	1,2%	-52,4%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.846	4.522	6.304	-6,7%	39,4%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	341	791	1.418	132,0%	79,4%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	319	-290	-1.455	-190,9%	402,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.907	15.382	12.474	-32,9%	-18,9%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	255	126	275	-50,6%	118,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	12	-155	-36	-1399,7%	-77,0%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.493	15.063	11.258	-35,9%	-25,3%
Opbrengsten overige activiteiten	5.187	5.407	5.594	4,2%	3,5%
Kosten overige activiteiten	5.041	5.296	5.258	5,1%	-0,7%
Netto resultaat overige activiteiten	146	110	337	-24,3%	205,1%
Overige organisatiekosten	74	95	376	29,6%	293,8%
Kosten omtrent leefbaarheid	42	55	52	29,0%	-5,0%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	23	-49	-103	-310,3%	110,8%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	2	-32	36,8%	-2172,4%
Rentebaten	195	185	193	-5,1%	4,0%
Rentelasten	2.221	2.137	2.427	-3,8%	13,6%
Totaal van financiële baten en lasten	-2.001	-1.999	-2.369	-0,1%	18,5%
Totaal van resultaat voor belastingen	28.700	25.378	21.155	-11,6%	-16,6%
Belastingen	1.050	836	885	-20,4%	5,8%
Resultaat uit deelnemingen	1.526	1.010	48	-33,8%	-95,2%
Totaal van resultaat na belastingen	29.176	25.552	20.319	-12,4%	-20,5%

5.3.5 *Winst- en verliesrekening voor toegelaten instellingen, enkelvoudig*

De winst en verliesrekening op het enkelvoudige niveau voor de toegelaten instellingen is gebaseerd op de winst- en verliesrekening van de sociale en de commerciële tak voor de toegelaten instellingen. De cijfers voor 2018 en 2019 zijn ontleend aan de dVi 2019 en die voor 2020 aan de dVi 2020. Deze enkelvoudige winst- en verliesrekening is niet louter een optelsom van de sociale en commerciële winst- en verliesrekeningen voor de toegelaten instellingen. Ter voorkoming van dubbelstellingen in het resultaat vinden ook enkele eliminaties plaats

Het totaal resultaat enkelvoudig sluit in beginsel aan op het totaal resultaat sociaal¹⁵. Gemiddeld per eenheid is het totaal resultaat echter wat lager (tabel 24). Voor de enkelvoudige winst- en verliesrekening wordt dit gemiddelde namelijk berekend over het aantal sociale en commerciële eenheden samen. In de sociale winst- en verliesrekening wordt het gemiddelde berekend per sociale eenheid.

De beelden uit deze enkelvoudige winst en verliesrekening wijken niet veel af van hetgeen is besproken voor de afzonderlijke takken. Een paar punten verdienen aparte aandacht.

De rentebaten liggen op een aanzienlijk lager niveau omdat de interne leningen tussen de sociale en commerciële tak binnen de toegelaten instellingen zijn geëlimineerd. De startleningen tussen de toegelaten instellingen en de verbindingen blijven wel bestaan en zorgen met name voor de resterende rentebaten.

Het resultaat uit deelnemingen betreft hier alle corporaties. Dus ook voor de 64 corporaties die geen geconsolideerde cijfers over verbindingen behoeven te verantwoorden. De totaal cijfers in tabel 25 laten zien dat het overgrote deel van het enkelvoudig verantwoorde resultaat ook is verwerkt in de cijfers van de 52 corporaties met de geconsolideerde verbindingen.

Tabel 24 Verkorte winst- en verliesrekening (enkelvoudig) voor gezamenlijke toegelaten instellingen, per verhuureenheid x € 1, functionele model

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2019/2018	2020/2019
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.833	2.904	2.917	2,5%	0,5%
Nettoresultaat projectontwikkeling	11	22	11	93,8%	-50,2%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	157	152	42	-3,4%	-72,0%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.292	9.956	8.861	-19,0%	-11,0%
Netto resultaat overige activiteiten	294	72	24	-75,6%	-66,2%
Overige organisatiekosten	160	167	181	4,5%	8,3%
Kosten omtrent leefbaarheid	99	103	110	4,1%	6,4%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.407	-1.319	-1.368	-6,3%	3,8%
Belastingen	395	341	367	-13,6%	7,5%
Resultaat uit deelnemingen	158	134	125	-15,1%	-6,7%
Totaal van resultaat na belastingen	13.683	11.310	9.955	-17,3%	-12,0%

¹⁵ Over het jaar 2020 is er sprake van een verschil van 0,2%. Dit wordt veroorzaakt door onnauwkeurigheden in de verantwoording bij enkele corporaties.

Wel is er in 2020 een aanzienlijk groter verschil tussen beide verantwoordingen dan in vorige jaren. Dit grote verschil ontstaat voornamelijk bij een deelneming van Vestia, namelijk de WOM Den Haag Zuidwest B.V. Door een herwaardering behaalde deze WOM een fors positief resultaat. En hoewel Vestia ook informatie aanlevert op geconsolideerd niveau, wordt deze WOM niet meegenomen in de consolidatie (bestuurlijke zeggenschap).

Van de 65 corporaties die een resultaat uit deelnemingen rapporteren zonder dat zij een verantwoording over geconsolideerde verbindingen behoeven te leveren, bedraagt het gesaldeerde resultaat uit deelnemingen slechts € 4,7 miljoen. Voor de 60 van deze 65 corporaties is het resultaat uit deelnemingen beperkt. Er zijn twee corporaties met een verlies van meer dan € 1 miljoen en drie corporaties een winst van meer dan een € 1 miljoen.

Tabel 25 Resultaat uit verbindingen¹⁶ x € 1 miljoen, naar verantwoordingsvorm, 2018-2020

	2018	2019	2020
Verantwoording geconsolideerde verbindingen	379	321	252,2
Verantwoording door toegelaten instellingen op enkelvoudig niveau	388	329	307,2
Verskil	-9	-8	54,8

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

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

De analyse maakt verder ook inzichtelijk welke lasten wél en welke niet betrokken worden in de waardering op beleidswaarde. Voor de lasten die in de beleidswaarde moeten worden meegenomen is het belangrijk dat de norm voor deze lasten in de beleidswaarde aansluit bij het niveau van de lasten. Als de norm per huurwoning € 100 te laag is, komt de beleidswaarde namelijk circa € 3.000 hoger uit. Dit heeft direct effect op de balansratio's. De lasten die niet bijdragen aan de beleidswaarde, hebben daarentegen geen invloed op de balansratio's. Als onderdeel van de operationele kasstroom, tellen ze uiteraard wel mee in de kasratio ICR. Deze toetst of er voldoende zekerheid is dat de rentebetalingen kunnen worden voldaan zelfs bij een tegenvallende ontwikkeling.

5.4.1 Sociale Beheerlasten

Voor het sociale bezit in 2020 sluiten de beheerlasten in de kasstromen beter aan op die in de winst- en verliesrekening dan in 2019 en 2018 (tabel 26). De beheerlasten zijn in 2020 € 877 per eenheid in de winst en verliesrekening en circa € 966 per eenheid in de kassfeer (exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten).

¹⁶ De verantwoording op het niveau van de toegelaten instellingen betreft alle deelnemingen, ook waarover geen verantwoording over de geconsolideerde verbindingen hoeft te worden gegeven.

Het 'memo Onderhoud, verbetering en beheer' van 3 juli 2019 heeft bijgedragen aan deze verbetering. Daarnaast besteden de 'Handleiding toepassing functionele winst en verliesrekening' en het 'Handboek marktwaardering' inmiddels ook aandacht aan dit onderwerp. Zij gaan uit van de lijn in het genoemde memo.

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

Tabel 26 *Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid van de gezamenlijke toegelaten instellingen x € 1, volgens de kasstromen en de winst- en verliesrekening, 2018-2020*

	2018	2019	2020
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	298	307	317
Lasten servicecontracten	307	314	325
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	517	518	477
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.136	1.076	1.189
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.662	1.600	1.673
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	719	707	796
Totaal lasten beheer W/V vastgoedexploitatie	943	893	877
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten incl overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.180	1.165	1.126
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op W/V)	-154	94	159
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.334	1.071	966
Vershil kas en W/V voor lasten beheer vastgoedexploitatie	391	178	89
Onderhoud kas	1.781	1.916	1.985
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	1.894	1.991	2.040
Vershil kas versus W/V	-113	-75	-55
Vershil kas en W/V voor beheer en onderhoud samen	278	102	33

Gemiddeld hanteerden de corporaties een bedrag van € 910¹⁷ per verhuureenheid aan beheerlasten bij de berekening van de beleidswaarde van de sociale huurwoningen, onzelfstandige woonruimten en extramurale eenheden. Dat bedrag ligt iets hoger dan het bedrag van € 877 dat volgt uit de w/v in combinatie met kas. Daarmee is er gemiddeld genomen een goede aansluiting.

5.4.2 *Sociale Onderhoudslasten*

Ook de afleiding van een normbedrag voor onderhoud dient methodisch te zijn gebaseerd op het begrippenkader uit bovengenoemde memo¹⁸. Voor een goede bepaling van deze norm voor de beleidswaarde heeft een corporatie wel een onderhoudsraming voor 10 tot 15 jaar nodig.

¹⁷ Zie tabel 31 Relevante elementen voor de beleidswaarde van sociale woonegelegenheden 2019/2020.

¹⁸ Hierbij is overigens wel van belang dat de clusteringsmogelijkheid die wordt geboden voor de verantwoording in de W/V en in de kasverantwoording, niet aan de orde is bij de afleiding van de norm voor de beleidswaarde.

De aansluiting tussen de onderhoudsnorm in de beleidswaarde¹⁹ en de afleiding uit de winst- en verliesrekening is verbeterd. Het normbedrag is nu € 35 hoger dan de afleiding. Eerder was het € 106 lager. Dit is nog niet helemaal conform verwachting. Allereerst moet de norm zijn gebaseerd op een doorkijk van 10 á 15 jaar en niet alleen op een realisatiejaar. Op sectoraal niveau zal dit punt overigens iets minder zwaar doorwerken dan bij afzonderlijke corporaties. Ten tweede biedt de winst- en verliesrekening clusteringsmogelijkheden terwijl dit voor de normafleiding in de beleidswaarde niet de bedoeling is. Binnen de winst en verliesrekening is het in specifiek omschreven situaties namelijk toegestaan om het onderhoud en de investeringen tot ingrijpende woningverbetering te clusteren en volledig als investering te verantwoorden. Meer gebruik van deze methodiek zal tot gevolg hebben dat verschil tussen normbedrag in beleidswaarde en bedrag onderhoud in winst- en verliesrekening groter zal worden.

5.4.3

Opbrengsten en lasten die niet meetellen in de sociale beleidswaarde

Een aantal opbrengsten en lasten blijven buiten de waardering tegen beleidswaarde. Vanuit de winst- en verliesrekening gezien is dat in 2020 in totaal € 627 per eenheid (tabel 27). In 2019 was dit nog € 658 per eenheid. Het is mogelijk dat het verschil eigenlijk kleiner is. De post 'verschil kas en W/V met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie' kan ook worden veroorzaakt door ontoereikende toerekeningen in de kassfeer. De activeringen die in de kassfeer zijn opgegeven voor investeringen en desinvesteringen, zijn namelijk niet altijd plausibel en in balans met de omvang van de (des)investeringsbedragen.

Indien voor 2020 het verschil wordt gezien tussen de norm voor beheer in de beleidswaarde²⁰ á € 910 per eenheid en de afleiding uit de W/V á € 877 per eenheid wordt gezien, blijft er in feite geen € 627 buiten de waardering, maar € 594 (€ 33 minder, namelijk € 910 minus € 877).

Tabel 27 *Buiten de waardering blijvende lasten en opbrengsten per sociale verhuureenheid van de toegelaten instellingen x € 1, 2019-2020*

	2019	2020
Netto resultaat overige activiteiten	74	23
Overige organisatiekosten	168	183
Kosten omtrent leefbaarheid	106	113
Belastingen*	279	266
Mogelijk nog onscherpe toerekening**	178	89
Totaal	658	627

* Kasbedrag omdat de winst- en verliesrekening geen directe acute last voor VPB bevat

** Bedragen toegerekend aan beheerslasten in exploitatie mogelijk nog te laag

5.4.4

Commerciële beheer- en onderhoudslasten

Ook bij het commerciële bezit zijn de verschillen beperkt tussen de lasten beheer vastgoedexploitatie op basis van de kasstromen en de winst- en verliesrekening (tabel 28). Ook bij onderhoud zijn de verschillen niet groot. Als beheer en onderhoud samen worden genomen is het verschil in 2020 iets groter dan bij sociaal.

¹⁹ Zie tabel 31.

²⁰ Zie tabel 31.

Tabel 28 *Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid van de gezamenlijke toegelaten instellingen x € 1, volgens winst- en verliesrekening en kasstromen, 2018-2020*

	2018	2019	2020
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	268	328	267
Lasten servicecontracten	303	347	294
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	614	580	541
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	838	799	857
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.488	1.397	1.425
Minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	291	292	340
Totaal lasten beheer W/V exclusief verhuurderheffing en erfpacht	1.196	1.105	1.085
Kas beheer			
Netto bedrijfslasten (incl overige activiteiten en overige organisatiekosten)	1.283	1.124	1.299
Minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op wv)	116	114	124
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.167	1.011	1.176
Verschil kas en W/V met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie	-29	-95	91
Onderhoud kas	1.668	1.804	1.995
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	1.775	1.869	2.017
Verschil kas versus W/V	-107	-65	-22
Verschil kas en W/V beheer en onderhoud samen	-137	-159	70

5.5 Balans

5.5.1 Verantwoording

De balanscijfers voor 2020, 2019 en 2018 zijn ontleend aan de respectievelijke dVi's voor deze jaren, tenzij anders is aangegeven. De balans wordt zowel op basis van marktwaarde en beleidswaarde weergegeven. De laatste is het meest relevant omdat de balansratio's gericht op continuïteit gebaseerd zijn op de beleidswaarde. Het draagt bij aan inzicht en transparantie als deze 'beleidswaarde'-balans in beeld wordt gebracht. De balans is op totale bedragen weergegeven. In de bijlage is de balans in bedragen per verhuureenheid opgenomen.

5.5.2 Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

De solvabiliteit en loan to value zijn eind 2020 beide opnieuw beter dan een jaar eerder. De dekkingsratio verbeterde in 2020 en is voor 2018 niet berekend omdat de onderliggende cijfers toen nog onvoldoende kwaliteit hadden. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komt nog apart aan de orde. Verder is de waardering al toegelicht in de Staat (hoofdrapport). De resterende posten krijgen hieronder een toelichting voor zover relevant.

De posten vastgoed in ontwikkeling en voorzieningen groeien in deze periode (tabel 29). De prijzen lopen op en ook wordt er wat meer vastgoed ontwikkeld. De voorzieningen geven aan dat bij projecten die in de aanloopfase zijn en waarvoor al juridische verplichtingen zijn aangegaan, het onrendabel groter is dan de al gemaakte kosten. Zolang het vastgoed nog niet in exploitatie is, worden de kosten ervan (minus het onrendabele deel) geboekt op de post vastgoed in ontwikkeling.

Tabel 29 Sociale balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen op basis van marktwaarde en beleidswaarde, bedragen x € 1 miljard, 2018-2020

	Marktwaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	268,5	296,0	320,9	134,8	139,1	152,7
VOV	4,7	4,8	5,1	4,7	4,8	5,1
Vastgoed in ontwikkeling	1,8	2,0	2,2	1,8	2,0	2,2
Vastgoed tdv exploitatie	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Financiële vaste activa	36,8	40,1	42,0	29,0	31,9	34,6
Voorraden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Vorderingen	1,3	1,3	1,4	1,3	1,3	1,4
Liquide middelen	1,7	1,6	1,5	1,7	1,6	1,5
Totaal activa	316,1	347,1	374,4	174,5	182,1	198,8
Passiva						
Eigen vermogen	223,9	252,4	276,9	82,3	87,3	101,3
Voorzieningen	2,5	2,8	3,1	2,5	2,8	3,1
Lange schulden	78,1	80,3	82,5	78,1	80,3	82,5
VOV	4,4	4,5	4,7	4,4	4,5	4,7
Korte schulden	7,2	7,1	7,1	7,2	7,1	7,1
Totaal passiva	316,1	347,1	374,4	174,5	182,1	198,8
Ratio's						
Solvabiliteit	70,8%	72,7%	74,0%	47,2%	48,0%	51,0%
Dekkingsratio		37,7%	36,6%			
LTV				51,4%	50,4%	47,6%
Rendement op eigen vermogen						
Over 1 jaar		12,7%	9,7%		6,1%	16,0%
Gemiddeld over 2 jaar			11,8%			11,6%

De waarde van de financiële vaste activa blijft fors toenemen. Dit komt voort uit de waardering van de commerciële portefeuille in de toegelaten instellingen en in de verbindingen. In de balans tegen waardering op beleidswaarde is zichtbaar dat de gemiddeld sterke groei van de beleidswaarde in 2020 ook doorwerkt op deze post. De financiële vaste activa bevatten ook de leningen²¹ die de sociale tak bij de scheiding in 2017 heeft verstrekt aan de commerciële tak in de toegelaten instelling en in geval van juridische scheiding aan de geconsolideerde verbindingen. Dat was nodig om te zorgen dat er evenwichtige vermogensverhoudingen konden ontstaan tussen sociaal en commercieel. Het commerciële vastgoed dat de corporaties al voor de scheiding hadden was meestal namelijk nog niet gefinancierd op basis van ongeborgde leningen. De overheveling van sociaal bezit naar commercieel bezit vergrootte nog de noodzaak om via deze leningen meer financieel evenwicht te bereiken tussen sociaal en commercieel.

²¹ Bij de administratieve en hybride scheiding verstrekte de sociale tak van de toegelaten instelling een interne lening aan de commerciële tak van de instelling, en bij juridische scheiding een startlening aan de geconsolideerde verbindingen.

Het aflossingspatroon van de geborgde leningen ten tijde van de scheiding geldt als minimumniveau voor de leningen die sociaal bij de scheiding verstrekte. Sneller mag ook. In 2017 bedroegen deze leningen € 12,4 miljard in totaal. Ultimo 2020 is de omvang van deze schuld al teruggelopen naar circa € 8,6 miljard. De corporaties houden zich goed aan het aflossingsschema. Er wordt per saldo zelfs wat sneller afgelost. Bij de bepaling van de LTV ratio wordt de intern uitgezette lening in mindering gebracht op de (geborgde) schuld in de sociale tak. Door het aflossingspatroon op de leningen wordt de relatie tussen de geborgde schuld en het sociale bezit in de loop der jaren eenduidiger.

De schulden in de sociale tak blijven doorgroeien. Dit komt deels doordat de geborgde schulden nominaal groeien, wat ook nodig is want de investeringen kunnen niet volledig gefinancierd uit de operationele en verkoopkasstroom (zie de eerdere analyse totale kasstromen sociaal). Daarnaast komt dit ook door de activa/passiva transacties en doorzakconstructies met derivaten. Bij de constructies noodzaakt de niet marktconforme rente tot de opname van een agio. Per saldo groeit het agio hierdoor met circa € 0,2 miljard naar circa € 2,5 miljard .

Het rendement op het eigen vermogen op basis van zowel markt- als beleidswaarde is de laatste jaren vrij hoog en bedraagt gemiddeld over 2 jaren meer dan 10%. De waardegroei van het bezit vormt de belangrijkste factor bij de waardering tegen marktwaarde én beleidswaarde. Het direct rendement op het vastgoed dat er daarnaast ook aan bijdraagt is bij waardering tegen beleidswaarde wat hoger dan bij waardering tegen marktwaarde (4,0% versus 1,9%).

Beleidswaarde neemt sterk toe

De beleidswaarde per eenheid is vanaf de introductie van de beleidswaarde in de jaarrekening 2018 sterk gestegen (tabel 30). In 2020 stijgt de beleidswaarde per sociale eenheid met 10,8%.

Tabel 30 De beleids- en marktwaarde per sociale verhuureenheid x € 1.000, 2018-2020

	2018	2019	2020	% Ontwikkeling	
				2019/2018	2020/2019
Marktwaarde per eenheid	118,7	130,1	142,4	9,6%	9,4%
Beleidswaarde per eenheid	59,6	61,1	67,7	2,6%	10,8%

De ontwikkeling van de beleidswaarde kan meer diepgaand worden geanalyseerd op basis van informatie die er is voor de sociale woonegelegenheden. De beleidswaarde van deze woonegelegenheden groeit met 10,1% (tabel 31) en sluit dus redelijk goed aan bij de 10,8% groei op totaal niveau.

Tabel 31 toont de ontwikkeling van de belangrijkste elementen in de beleidswaarde voor de sociale woonegelegenheden. De actuele en de streefhuur groeien relatief sterk. De actuele huur groeit door de jaarlijkse huurverhoging in 2020, het harmonisatie-ineens beleid en de effecten van voorraadmutaties (nieuwbouw, verbetering, aankoop, verkoop en sloop). De beheernorm is beperkt toegenomen en de norm voor onderhoud groeit fors. De contante waarde van de verhuurderheffing daarentegen verandert nauwelijks. De disconteringsvoet daalt wel fors. Bij het contant maken van een toekomstige kasstroom leidt een lagere disconteringsvoet tot een hogere waarde.

Het geïsoleerde effect van de lagere disconteringsvoet draagt voor ongeveer 70 á 75% bij aan de groei van de beleidswaarde. De resterende 25 á 30% groei ontstaat door veranderingen in de input normen (actuele huur, streefhuur, beheernorm en onderhoudsnorm). De verhuurderheffing heeft hierbij verder nauwelijks invloed want de contante waarde bleef vrijwel gelijk. Bij het deze heffing valt het effect van het lagere disconto grotendeels weg tegen het effect van het lagere heffingstarief in 2020.

Tabel 31 Relevante elementen voor de beleidswaarde van sociale woonegelegenheden, bedragen x € 1, 2019-2020

	2019	2020	% Ontwikkeling 2020/2019
Actuele huur per maand	529	548	3,6%
Streefhuur per maand	571	592	3,7%
Beheernorm in BW	895	910	1,7%
Onderhoudsnorm in BW	1.855	2.005	8,1%
CW verhuurderheffing	10.031	10.050	0,2%
Disconteringsvoet doorexploitatie	6,21%	5,90%	-5,0%
Beleidswaarde per eenheid	59.292	65.277	10,1%

De daling van de disconteringsvoet reflecteert vooral de ontwikkeling in de kapitaalmarkt. Afhankelijk van het tempo van herfinancieringen en uitbreiding van de leningenportefeuille werkt deze ontwikkeling door op het gemiddelde rentepercentage dat corporaties moeten betalen op hun schulden. De renteverwachting is de laatste 3 jaar steeds wat lager komen te liggen²². Hoe dit zich in de toekomst ontwikkelt is onzeker evenals uiteraard de ontwikkeling van de reële rente.

5.5.3

Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

Bij de commerciële balans (tabel 32) verbeteren de solvabiliteit en loan to value nog sterker dan bij de sociale balans tijdens de periode 2018 tot en met 2020. Dit is het gecombineerde effect van de sterk groeiende waarden en dalende schulden. De schulden dalen doordat de aflossingen op de lening van de sociale tak zijn betaald uit de sterke cashflow in het commerciële bezit. In de commerciële tak leidt de aflossing vooralsnog niet tot een groeiende ongeborgde schuld bij derden; de commerciële investeringen zijn namelijk zeer bescheiden geweest.

De dekkingsratio laat zien dat de verhouding tussen de marktwaarde van schuld en de marktwaarde van het vastgoed in 2020 zeer gunstig is. De aangeleverde verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2020 biedt voor het eerst een redelijke basis om de dekkingsratio te bepalen.

Het vastgoed in ontwikkeling neemt in 2020 heel bescheiden toe voor de commerciële tak. Dit past bij de beperkte inzet op nieuwbouw van commercieel vastgoed door de corporaties in de afgelopen jaren. De financiële activa blijven toenemen onder invloed van de groeiende markt- en beleidswaarde van het vastgoed in de verbindingen²³. En ondanks de aflossingen op de (interne) leningen nemen ook de liquide middelen verder toe. Hierdoor is de liquide positie relatief erg groot in vergelijking met de sociale balans.

²² Aw/WSW: Leidraad economische parameters dPi2018; Leidraad economische parameters dPi2019; Leidraad economische parameters dPi2020.

²³ Dit is exclusief de verbindingen van de corporaties met een juridische scheiding.

Tabel 32 Commerciële balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen x €1 miljard, 2018-2020

	Marktwaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	29,6	31,7	33,0	22,3	24,0	25,9
VOV	2,4	2,5	2,5	2,4	2,5	2,5
Vastgoed in ontwikkeling	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2
Vastgoed tdv exploitatie	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Financiële vaste activa	2,9	3,1	3,2	2,6	2,9	3,1
Voorraden	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Vorderingen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Liquide middelen	0,8	1,0	1,2	0,8	1,0	1,2
Totaal activa	36,7	39,2	40,8	29,2	31,3	33,6
Pasiva						
Eigen vermogen	23,4	26,7	29,0	15,9	18,8	21,8
Voorzieningen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Lange schulden	10,3	9,5	9,0	10,3	9,5	9,0
VOV	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Korte schulden	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,4
Totaal passiva	36,7	39,2	40,8	29,2	31,3	33,6
Ratio's						
Solvabiliteit	63,8%	68,2%	70,9%	54,4%	60,1%	64,7%
Dekkingsratio			26,8%			
LTV obv beleidswaarde				42,7%	38,3%	33,5%
Rendement op eigen vermogen						
Over 1 jaar		14,1%	8,3%		18,3%	15,8%
Gemiddeld over 2 jaar			11,8%			18,5%

5.5.4

Enkelvoudige balans voor de toegelaten instellingen

De enkelvoudige balans is een consolidatie van de sociale en de commerciële balans waarbinnen de onderlinge financiële relaties zijn geëlimineerd. Aangezien de sociale tak de 'eigenaar' is van de commerciële tak in de toegelaten instellingen (en van de verbindingen) is het eigen vermogen in de sociale tak gelijk aan het eigen vermogen in de Enkelvoudige balans, welke ook kan worden aangeduid als de vennootschappelijke balans van de toegelaten instelling.

De eerder geschetste trends doen zich ook voor in de enkelvoudige verantwoording. Op enkelvoudig niveau is de dekkingsratio vanaf 2019 goed te bepalen (tabel 33). Afgezet tegen de normstelling van 70% komt de ratio bijna op de helft daarvan uit.

Tabel 33 Enkelvoudige balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen x € 1 miljard, 2018-2020

	Marktwaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	298,1	327,7	353,9	157,1	163,1	178,6
VOV	7,1	7,2	7,6	7,1	7,2	7,6
Vastgoed in ontwikkeling	2,0	2,2	2,3	2,0	2,2	2,3
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Financiële vaste activa	6,7	7,5	8,0	6,1	7,0	7,7
Voorraden	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Vorderingen	1,0	1,1	1,2	1,0	1,1	1,2
Liquide middelen	2,4	2,5	2,4	2,4	2,5	2,4
Totaal activa	319,0	350,0	377,3	177,4	184,9	201,7
Passiva						
Eigen vermogen	223,9	252,4	276,9	82,3	87,4	101,3
Voorzieningen	2,7	3,0	3,3	2,7	3,0	3,3
Lange schulden	78,3	80,6	82,9	78,3	80,6	82,9
VOV	6,8	6,8	7,1	6,8	6,8	7,1
Korte schulden	7,3	7,2	7,0	7,3	7,2	7,0
Totaal passiva	319,0	350,0	377,3	177,4	184,9	201,7
Ratio's						
Solvabiliteit	70,2%	72,1%	73,4%	46,4%	47,2%	50,2%
Dekkingsratio		36,8%	35,7%			
LTV				50,4%	48,5%	45,2%

5.5.5 Balans voor geconsolideerde verbindingen

De cijfers in deze balans zijn voor zowel 2018 als 2019 gebaseerd op de dVi2019. 2020 is ontleend aan de dVi 2020.

Ook in deze balans verbeteren de balansratio's solvabiliteit en LTV nog weer verder (tabel 34). In de balans op basis van beleidswaarde groeien het eigen vermogen en de solvabiliteit groeien sterker dan in die op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Verder valt op dat de liquide middelen Voor het derde jaar op rij verhoudingsgewijs zeer hoog zijn. Eén corporatie heeft al drie jaar lang circa € 150 miljoen in kas bij de verbindingen. Het toezicht van de Aw let hierop en in het bijzonder op de balans tussen liquide middelen, de financieringsbehoefte en de inzet van middelen.

Tabel 34 Balans voor geconsolideerde verbindingen, bedragen x € 1 miljard, 2018-2020

	Marktwaaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	2,5	2,7	2,8	2,0	2,2	2,5
VOV	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vastgoed in ontwikkeling	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2
Vastgoed tdv exploitatie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiële vaste activa	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Voorraden	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
Vorderingen	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Liquide middelen	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Totaal activa	3,8	4,0	4,2	3,3	3,5	3,9
Passiva						
Eigen vermogen	2,4	2,6	2,8	1,8	2,1	2,5
Voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lange schulden	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9
VOV	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Korte schulden	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,3
Totaal passiva	3,8	4,0	4,2	3,3	3,5	3,9
Ratio's						
Solvabiliteit	62,2%	66,2%	67,3%	56,1%	61,4%	64,9%
Dekkingsratio			40,0%			
LTV				58,8%	45,7%	40,6%

6 Toezicht op individuele corporaties

6.1 Inleiding

In de Staat (hoofdrapport) is op hoofdlijnen gerapporteerd over het functioneren van de corporaties en de kwaliteit van de governance. Voor drie onderdelen van de daar gepresenteerde bevindingen van de Aw, geeft dit hoofdstuk verdiepende informatie, te weten de governance-inspecties, basisonderzoeken, en het werk van het team rechtmatigheid.

Met de governance-inspecties beoordeelt de Aw elke vier jaar de risico's in de governance van corporaties. Deze governance-inspecties zijn in beginsel twee jaar na de 4-jaarlijkse visitatie door de SVWN. Met het basisonderzoek beoordeelt de Aw de risico's volgens het beoordelingskader van de Aw en het WSW. Ook komen de rechtmatigheid en integriteit van het beleid en beheer aan de orde. Hierbij focust de Aw op de governance en vaart ze voor het bedrijfsmodel op het WSW. In afstemming met elkaar beoordelen de Aw en het WSW samen de financiële continuïteit. Het team Rechtmatigheid toetst elk jaar de naleving van een aantal specifieke regels uit de wet.

6.2 Governance inspecties

6.2.1 *Inleiding*

Sinds 2016 stelt de Aw in haar toezicht de governance centraal. De focus lag in de eerste jaren op het functioneren van het bestuur en de RvC. Corporaties hebben op dit vlak een positieve ontwikkeling doorgemaakt. Corporaties staan evenwel voor een aanzienlijke maatschappelijke opgave. Een goed functionerende governance bij een corporatie is daarom anno 2021 nog steeds belangrijk. Bij het toezicht op governance kijkt de Aw tevens naar de onderbouwing van de keuzes rond beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit die de corporatie maakt in het beleid en beheer en de besluitvorming en de verantwoording hierover. Een goed functionerende governance helpt bij het volkshuisvestelijk presteren door corporaties en draagt bij aan het voorkomen van problemen op de andere terreinen waar de Aw toezicht op houdt. Zoals het zorgvuldig beheer van het maatschappelijk gebonden vermogen, de financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit.

Deze paragraaf behandelt de resultaten van de governance inspecties die zijn afgerond in de periode 1 juli 2020 tot en met 30 juni 2021. En vergelijkt deze met die uit eerdere jaren.

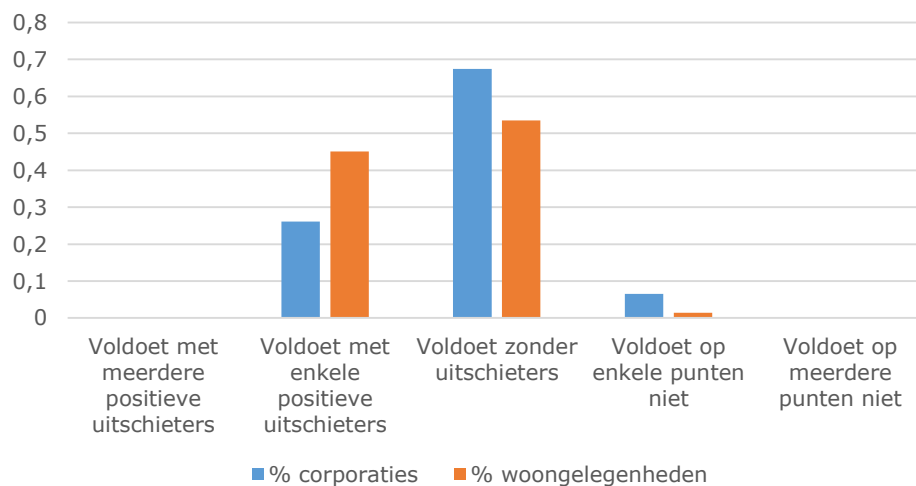
6.2.2 *Algemeen beeld*

Bij 46 corporaties zijn governance-inspecties afgerond in de hiervoor genoemde periode. Dit aantal is door COVID19 wat lager dan vooraf gepland, maar wel hoger dan de 34 uit het voorgaande jaar. De 46 corporaties vormen 16% van alle corporaties eind 2020. En bezitten samen ruim 421.000 woongelegenheden. Dat is ongeveer 18% van alle woongelegenheden bij corporaties.

De algemene uitkomsten van deze inspecties zijn wat anders dan voorgaande jaren (figuur 16). Op het eerste oog voldoet ongeveer twee derde van de 46 corporaties aan de criteria zonder uitschieters. Zij bezitten samen ongeveer 54%

van de woongelegenheden in de onderzoeksgroep. Deze groep omvat zowel kleine, middelgrote als grote corporaties. Daarnaast voldoet ruim een kwart van de 46 onderzochte corporaties met enkele positieve uitschieters aan de criteria. Deze corporaties bezitten samen 45% van de woongelegenheden bij de onderzochte corporaties. Ook deze groep telt kleine, middelgrote en grote corporaties. Drie kleine corporaties tenslotte voldoen op enkele punten niet aan de criteria. Zij bezitten samen 1,4% van de woongelegenheden bij de onderzochte corporaties.

Figuur 16 % corporaties en woongelegenheden verdeeld naar score bij de governance-inspectie tussen 1 juli 2020 en 1 juli 2021 (n=46)



In eerste instantie lijkt het beeld hiermee dus gunstiger dan vorig jaar. Dit verandert echter zodra ook de scores op deelterreinen worden gezien. In totaal zijn er namelijk negen corporaties die op een of enkele deelterreinen nog niet voldoen aan criteria bij een of meer deelterreinen. Zij bezitten samen ongeveer 97.000 woongelegenheden. Dat is 23% van alle woongelegenheden in de steekproef.

Tot deze negen corporaties behoren allereerst de drie hiervoor genoemde corporaties die op governance algemeen niet voldoen. En daarnaast zes andere corporaties die op een of meer deelterreinen niet helemaal voldoen al kregen ze op governance algemeen wel de score dat ze voldoen zonder uitschieters.

Hieronder wordt eerst nog ingegaan op de corporaties die op governance algemeen de score behaalden dat ze in positieve of negatieve zin uitschieters vertonen op de criteria. Daarna komen in een aparte paragraaf de scores op deelterreinen nader aan de orde.

Positieve uitschieters

Twaalf corporaties verkregen op governance algemeen dus de score dat ze voldoen met enkele positieve uitschieters. Op de afzonderlijke deelterreinen variëren hun scores tussen voldoen aan de criteria, en voldoen aan de criteria met enkele positieve uitschieters. Binnen deze groep zijn er dus geen onvoldoendes gescoord op deelterreinen.

Onder de twaalf corporaties kwam de score voldoen met enkele positieve uitschieters het meest voor op de deelterreinen raad van bestuur (11x), raad van commissarissen (7x) en de relatie tussen beide (6x). Enkelen kregen daarnaast ook bij de deelterreinen organisatie algemeen (2x), integriteit (2x) en onafhankelijke controller (2x) het oordeel dat ze voldoen met enkele positieve uitschieters. Een middelgrote corporatie behaalde zelfs op alle beoordeelde deelterreinen de score dat hij voldoet met enkele positieve uitschieters.

De positieve oordelen over het bestuur zijn bij deze twaalf corporaties vaak gebaseerd op de waarneming dat de bestuurder met deskundigheid weet bij te dragen aan de doelen en belangen van de corporatie. En hierbij openstaat voor kritiek en voor de huurders, de mensen in de eigen organisatie en de omgeving. Bij de RvC's zijn de positieve oordelen vaak gebaseerd op de samenstelling en het functioneren van de raad. Het is een pre als de RvC evenwichtig is samengesteld qua kennis en ervaring, proactief opereert, inhoudelijk goede discussies voert, open staat voor kritiek en/of inbreng van mensen uit de organisatie of omgeving. In de relatie tussen RvC en bestuur is het verder belangrijk dat eenieder oog heeft voor elkaars rol, dat het contact open is met voldoende ruimte voor kritiek en inhoudelijke discussies.

Negatieve uitschieters

Voor deze drie kleine corporaties geldt dat ze op meerdere deelterreinen niet voldeden aan de criteria. Dit betreft het meest de raad van commissarissen (3x), de relatie tussen raad van commissarissen en bestuur (2x), en de organisatie algemeen (2x). Bij een van hen behoeven daarnaast de raad van bestuur en de control-activiteiten verbetering. Deze 3 corporaties voldoen op de andere deelterreinen zonder uitschieters aan de criteria.

Bij deze drie corporaties zetten bestuurder en RvC verder wel goede stappen. Bij een van hen is er echter te weinig afstand tussen bestuur en RvC. En bij de twee andere is er een nieuwe bestuurder respectievelijk nieuw interim-bestuurder. En is daarnaast verdere ontwikkeling nodig. Zoals op de vernieuwing van systemen, werving van RvC leden, toezichtvisie en toezichtkader van RvC, bestuursreglement, cultuurverbetering, of een betere scheiding van geldstromen met een verbinding.

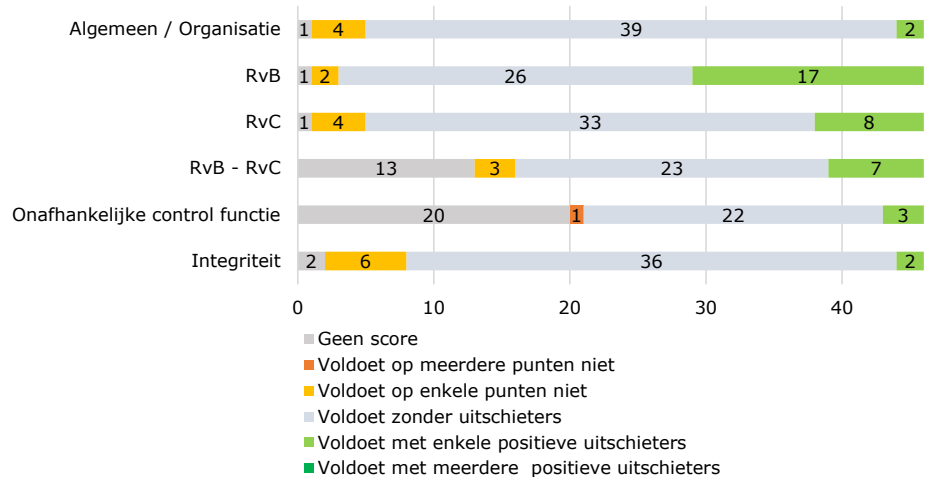
6.2.3 *Scores op deelterreinen in het beoordelingskader*

Het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW onderscheidt bij governance het niveau van de integriteit, de organisatie, de RvC, het bestuur en de relatie tussen RvC en bestuur. Het onderwerp integriteit was in 2019 nieuw in het beoordelingskader. Daarnaast kijkt de Aw sinds 2019 bij corporaties voor welke een onafhankelijke controlfunctie verplicht is, ook naar het functioneren hiervan en naar de interne tegenkracht die dit levert in de organisatie. De hiervoor besproken score op governance is een algemeen oordeel nadat meerdere deelterreinen zijn beoordeeld.

De uitkomsten voor de zes deelterreinen zijn weergegeven in figuur 17. Op deelterreinen ontbreken soms scores. Voorafgaand aan een inspectie wegen de inspecteurs namelijk risicogericht af welke deelterreinen zij bij de corporatie willen beoordelen. Het vrij hoge aantal ontbrekende oordelen op de relatie tussen bestuur en RvC komt daarnaast doordat in de loop van het jaar de wijze van vastlegging op dit punt per ongeluk veranderde.

Figuur 17 laat ook zien dat er op deelterreinen meer of juist minder corporaties kunnen zijn die een bepaalde score halen, dan het aantal bij het oordeel voor governance algemeen. Zo voldoen er bij het deelterrein bestuur, liefst zeventien corporaties aan de criteria met enkele positieve uitschieters. Dat is vijf meer dan op governance algemeen.

Figuur 17 Aantal corporaties naar scores per deelterreinen in de governance (n=46), inspecties afgerond tussen 1 juli 2020-1 juli 2021



In totaal haalden elf corporaties op een of enkele deelterreinen een positievere of juist negatievere score dan voor governance algemeen, namelijk voldoet aan criteria zonder uitschieters. Van deze elf scoorden er acht op een of meer deelterreinen positiever en zes negatiever. Bij drie van hen komt beide voor. Het ligt aan de weging die de inspecteur hanteert over de deelterreinen heen dat deze elf corporaties voor governance algemeen zijn beoordeeld met voldoet aan de criteria zonder uitschieters.

In de volgende subparagrafen wordt nog iets dieper ingegaan op de scores bij de diverse deelterreinen.

- 6.2.3.1 **Organisatie, Bestuur, RvC en relatie tussen bestuur en RvC**
 Vorig jaar bleef de beoordeling van het niveau van de organisatie voor het eerst niet meer achter bij de beoordeling van het bestuur, de RvC en de relatie tussen bestuur en RvC. Ook dit jaar scoort de organisatie redelijk vergelijkbaar. Wel zijn er nog steeds relatief weinig corporaties die voor organisatie uitkomen op voldoet met enkele positieve uitschieters. Bij het deelterrein bestuur valt de groei op van het aandeel corporaties dat uitkwam op voldoet met enkele positieve uitschieters. Ruim een derde van de corporaties behaalde deze score. In deze groep zitten enkele kleine corporaties en daarnaast vooral middelgrote en grote corporaties. Samen bezitten ze 49% van alle woongelegenheden bij de geïnspecteerde corporaties.
- 6.2.3.2 **Onafhankelijke controlfunctie**
 Drie corporaties voldoen met enkele positieve uitschieters aan de onafhankelijke controlfunctie. Dit zijn 2 middelgrote en 1 grote corporatie. Bij alle drie is de controlfunctie voldoende onafhankelijk ingericht. Ook opereert de controller waar nodig onafhankelijk en adviseert deze mede aan de RvC.

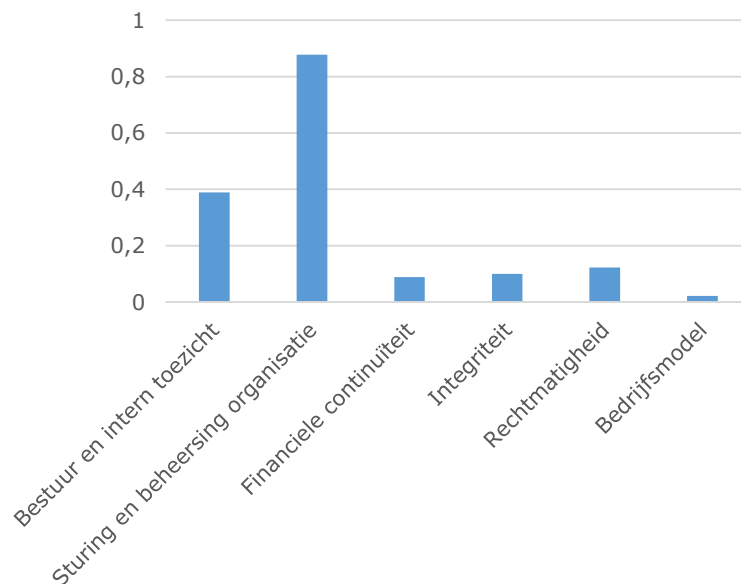
6.2.3.3 Integriteit

Integriteit blijft een belangrijk onderdeel in het toezicht op governance. Het onderwerp is bij 44 corporaties expliciet onderzocht. 38 voldoen aan de criteria, waarvan twee met enkele positieve uitschieters. Voor zes corporaties is geconstateerd dat de corporatie op enkele punten nog niet voldoet aan de criteria. Bij deze zes vindt de Aw het belangrijk dat RvC en/of bestuurder structureel meer aandacht geven aan integriteit en de eigen rol hierbij. Ter voorkoming van belangenverstremgeling en ter bevordering van het binnen de organisatie levend houden van integriteitsbesef. Bij enkele corporaties blijken de integriteitscode en klokkenluidersregeling niet voldoende aan te sluiten op de praktijk en/of niet gepubliceerd.

6.3 Basisonderzoeken

De bevindingen uit de basisonderzoeken zijn vermeld in het hoofdrapport. Daar is ook vermeld dat deze onderzoeken bij negentig corporaties leiden tot een of meer toezichtafspraken. En dat er vooral vaak afspraken zijn gemaakt over de governance gerelateerde terreinen 'Organisatie sturen en beheersen' en over 'Bestuur en intern toezicht'. Onderstaande figuur geeft het totaal overzicht van de afspraken die op elk van de toezichtterreinen zijn gemaakt.

Figuur 18 % Toezichtafspraken met corporaties naar toezichtterrein (n=90), uit basisonderzoeken die zijn afgerond tussen 1 juli 2020-1 juli 2021



6.4 Team rechtmatigheid

De bevindingen van het team rechtmatigheid zijn vermeld in het hoofdrapport Staat van de corporatiesector 2021. Daar is ook vermeld dat het team constateerde dat 37 corporaties in totaal 46 regels overtraden in 2019. En bij welke twee regels dit het meest voorkwam.

Tabel 35 toont voor alle regels die het team rechtmatigheid toetst hoeveel corporaties een waarschuwing kregen voor het niet geheel naleven van deze regels in 2019. Het beeld is anders dan over 2018. Dat ligt deels aan verschillen in de activiteiten die corporaties wel of niet ondernamen. En kan daarnaast ook liggen aan de verbetering in de werkwijze van het team. Het team heeft de corporaties in het laatste jaar uitgenodigd te reageren op hun eerste bevindingen. Dat leidt deels tot acceptabele verklaringen en bijstellingen in de bevindingen.

Tabel 35 Aantal corporaties dat een waarschuwing kreeg voor het niet naleven van 20 specifieke regels, 2018-2019

	2018	2019
Verkoop vastgoed onder voorwaarden (Btiv art. 23; Rtiv art. 9, 10, 11, 12)	5	18
Toegang tot verhuuradministratie in nieuw intermediair verhuurcontract (Btiv art 58)	7	9
Meervoudig aanbesteden van maatschappelijk vastgoed	5	5
Vermogen of garantie verstrekken aan verbinding met ontheffing (Woningwet art 21a lid 2)	0	4
Passend toewijzen aan doelgroep voor huurtoeslag	7	2
Verkoop vastgoed met goedkeuring (Woningwet art 27, lid 1a; Btiv art 24)	1	2
Financiële middelen verstrekt (BTIV art 48 lid 1)	11	1
Huursomstijging	7	1
Toewijzen conform staatsteunnorm	3	1
Niet-DAEB activiteiten met goedkeuring	0	1
Minimale ratingvereisten voor beleggingen ultimo verslagjaar	1	1
Uitvoeren werkzaamheden met toestemming (Woningwet art 45a)	1	1
Leefbaarheidsactiviteiten uitvoeren op basis van prestatieafpraak	9	0
Verlicht regime	3	0
Criteria voor transacties met financiële instellingen (Btiv art 13, Rtiv art 3)	1	0
Regels voor het aangaan van derivatentransacties	0	0
Regels voor afsluiten an nieuwe beleggingstransacties (Btiv art 13; Rtiv art 41 lid 1 sub e)	0	0
Aandelen van dochtermaatschappijen vervreemden met goedkeuring (Woningwet art 27 lid 1 sub b)	0	0
Collegiale leningen verstrekt conform de regelgeving (Rtiv art 40a)	1	0
Goedkeuring accountant voor naleving wet normering topinkomens	0	0

7 Vergunningverlening door de Aw

7.1 Inleiding

Woningcorporaties moeten voor een aantal handelingen of activiteiten vooraf een ontheffing, een goedkeuring of een zienswijze aanvragen bij de Autoriteit woningcorporaties. Dit volgt uit de Woningwet.

Dit hoofdstuk laat voor de periode 1 januari 2020 tot 1 juli 2021 zien hoeveel goedkeuringen, ontheffingen en zienswijzen de corporaties aanvragen en verkregen. Hierbij komt de toets op de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen als eerste aan bod. Daarna is er aandacht voor de volkshuisvestelijke vergunningen.

7.2 Geschiktheid en betrouwbaarheid

7.2.1 Inleiding

De toets op de 'geschiktheid en betrouwbaarheid' van bestuurders en commissarissen ondersteunt de governance bij de corporaties. Op basis van deze toets kan de Aw namens de Minister de zienswijze afgeven die nodig is vóórdát een bestuurder of commissaris wordt benoemd.

Bij elke benoeming of herbenoeming van een bestuurder of commissaris is vóóraf een positieve zienswijze vereist. Uitsluitend wanneer het een interim vervulling of waarneming betreft voor een periode niet langer dan drie maanden, is geen zienswijze vereist. Daarbij is het van belang dat in die periode geen besluiten worden genomen die de kern van de organisatie raken.

7.2.2 Aanvragen

Tussen 1 januari 2020 en juli 2021 zijn 762 aanvragen ingediend (tabel 36). Daarnaast stonden er per 1 januari ook nog 38 aanvragen open die in 2019 waren ingediend.

Tabel 36 Aanvragen voor toets op geschiktheid en betrouwbaarheid van 1-1-2020 tot 1-7-2021

	Lid van RvC	Voorzitter RvC	Bestuurder	Interim bestuurder	Totaal
Aanvragen	507	103	144	8	762

In deze aanvraagperiode werkte de Aw met twee verschillende procedures voor geschiktheid en betrouwbaarheid. Corporaties konden voor een commissaris zelf aangeven welke procedure ze de Aw wilden laten gebruiken: de reguliere procedure of een verkorte procedure. Voor de commissarissen vroegen ze meestal om het toepassen van de verkorte procedure. Voor bestuurders was alleen de reguliere procedure toegestaan.

Tabel 37 Aanvragen voor toets op geschiktheid en betrouwbaarheid naar procedure*

	Lid van RvC	Voorzitter RvC	Bestuurder	Interim bestuurder	Totaal
Reguliere procedure	120	20	144	8	292
Proef verkorte procedure	380	80			460

* Exclusief tien aanvragen die zijn ingetrokken tijdens het proces

De verkorte procedure was mogelijk op grond van de *Proef verkorte Procedure* die de Aw in het voorjaar van 2019 startte. Uitgangspunt in deze Proef was dat de Aw voor G&B meer wil kunnen vertrouwen op de Raden van Commissarissen bij de corporaties. De proef is in de zomer van 2021 geëvalueerd.

Vanaf 1 januari 2022 gaat de Aw over op een nieuwe procedure. De uitgangspunten voor deze nieuwe procedure zijn:

- Uitgaan van vertrouwen
De aandacht en inspanningen van raden van commissarissen bij benoemingen zijn toegenomen en geprofessionaliseerd sinds de G&B-toets werd ingevoerd in 2015. Bij veel corporaties is de governance, waaronder het intern toezicht, goed op orde en wordt een vacature professioneel vervuld. Dit maakt het verantwoord vertrouwen te hebben in de voordracht door de RvC.
- Risicogericht
De omstandigheden bij corporaties verschillen. De vraag of een kandidaat geschikt is en past bij de opgaven van de corporatie hangt daar mede van af. Met het benoemen van specifieke aandachtspunten wordt duidelijk waar volgens de Aw risico's zitten en waarmee de RvC bij de selectie en voordracht rekening moet houden. De RvC moet deze aandachtspunten daarom toelichten in de onderbouwing.
- Geschiktheid en betrouwbaarheid na benoeming
Deskundige en integere bestuurders en commissarissen met oog voor de maatschappelijke taak van de corporatie vormen de kern van een goede interne governance. Daarom moeten bestuurders en commissarissen ook na een positieve zienswijze en benoeming in hun dagelijks functioneren (blijven) voldoen aan de eisen van geschiktheid en betrouwbaarheid. De normen voor geschiktheid en betrouwbaarheid bij de zienswijzetoetsing gebruikt de Aw daarom ook als normenkader bij het toezicht

7.2.3 Afgegeven zienswijzen

In de periode 1 januari 2020 tot 1 juli 2021 gaf de Aw 756 keer een positieve zienswijze af over de geschiktheid en betrouwbaarheid van een kandidaat (tabel 38). Ook hebben 10 kandidaten zich teruggetrokken. Voor 34 kandidaten liep de toets nog door na 1 juli 2021.

Tabel 38 Uitkomsten van toets op geschiktheid en betrouwbaarheid,

	Lid van RvC	Voorzitter RvC	Bestuurder	Interim bestuurder	Totaal
Positieve zienswijze	505	99	144	8	756
<i>op basis van</i>					
<i>Reguliere procedure</i>	62	14	83	4	163
<i>Proef verkorte procedure</i>	344	72			
<i>Gesprek</i>	99	13	61	4	177
Ingetrokken	7	3			10
Totaal	512	102	144	8	350

Van de positieve zienswijzen die zijn afgegeven is ruim de helft direct gebaseerd op de verkorte procedure en ruim een vijfde direct op de reguliere procedure. Er is verder geen nader gesprek gevoerd tussen de kandidaat en de Aw. Bij een klein kwart is wel eerst nog een gesprek gevoerd voordat de positieve zienswijze werd afgegeven. Zo'n gesprek met een kandidaat voert de Aw standaard als de kandidaat de beoogd voorzitter van het bestuur is, of geheel nieuw is als

bestuurder of commissaris. Daarnaast vindt een gesprek ook plaats als de Aw hiertoe aanleiding ziet op grond van informatie uit de aanvraag of informatie over de corporatie en de situatie waarin deze verkeert.

7.3 Volkshuisvestelijke vergunningen

Van 1 januari 2020 tot 1 juli 2021 ontving de Aw 321 aanvragen voor activiteiten die alleen zijn toegestaan met goedkeuring of ontheffing (tabel 39). Ook stonden er nog veertig aanvragen open die in 2019 waren aangevraagd. In de genoemde periode zijn 335 aanvragen afgehandeld. Per 1 juli 2021 stonden er nog 26 open.

Tabel 39 Aanvragen en verwerking van volkshuisvestelijke vergunningen

	Aantal
Totaal in behandeling genomen	361
<i>waarvan</i>	
Nog openstaand uit 2019	40
Ontvangen aanvragen 1-1-2020 tot 1-7-2021	321
Totaal verwerkt	335
<i>waarvan</i>	
Goedkeuring of ontheffing verleend	306
Geen goedkeuring of ontheffing verleend	7
Ingetrokken	22
Openstaand per 1-7-2021	26

De Aw heeft de gevraagde goedkeuring of ontheffing meestal verleend. Zeven aanvragen echter zijn afgewezen. Deze aanvragen gingen over:

- Nieuwe niet-DAEB werkzaamheden (2x, beide in 2020)
- Verschaffen van vermogen aan verbinding (2x beide in 2020)
- Werkzaamheden voor derden (1x in 2020)
- Aankoop van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (1 x in 2021)
- Verkoop van vastgoed (1x in 2021)

Tabel 40 laat zien over welke activiteiten de verleende goedkeuringen en ontheffingen gingen. Verkoop van vastgoed komt verreweg het meest voor.

Tabel 40 Activiteiten waarvoor goedkeuring of ontheffing is gegeven

	Aantal	%
Verkoop van vastgoed	113	37%
Reglement financieel beleid en beheer	34	11%
Statuten	31	10%
Verschaffen vermogen en garantstellingen verbindingen	27	9%
Bouwen en kopen van bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	25	8%
Nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden	22	7%
Fusies	18	6%
Werkzaamheden voor derden	10	3%
Aangaan verbinding	9	3%
Ontheffing visitatieplicht	5	2%
Verlenging of opschorting visitatieplicht	5	2%
Huisvesten vergunningshouders	4	1%
Nieuwe toelating	1	0,3%
Scheiding DAEB-niet-DAEB	1	0,3%
Uitbreiding werkgebied NL	1	0,3%

Bijlage A Balans op basis van bedragen per verhuureenheid

Tabel 41 Sociale balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen op basis van marktwaarde en beleidswaarde, bedragen per verhuureenheid x € 1.000

	Marktwaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	118,7	130,1	142,4	59,6	61,1	67,7
VOV	2,1	2,1	2,3	2,1	2,1	2,3
Vastgoed in ontwikkeling	0,8	0,9	1,0	0,8	0,9	1,0
Vastgoed tdv exploitatie	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Financiële vaste activa	16,3	17,6	18,6	12,8	14,0	15,4
Voorraden	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Vorderingen	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Liquide middelen	0,8	0,7	0,7	0,8	0,7	0,7
Totaal activa	139,8	152,6	166,1	77,2	80,0	88,2
Passiva						
Eigen vermogen	99,0	111,0	122,8	36,4	38,4	44,9
Voorzieningen	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,4
Lange schulden	34,5	35,3	36,6	34,5	35,3	36,6
VOV	2,0	2,0	2,1	2,0	2,0	2,1
Korte schulden	3,2	3,1	3,2	3,2	3,1	3,2
Totaal passiva	139,8	152,6	166,1	77,2	80,0	88,2

Tabel 42 Commerciële balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen per verhuureenheid x € 1.000

	Marktwaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	162,9	179,3	190,0	122,9	135,8	149,1
VOV	13,1	13,9	14,6	13,1	13,9	14,6
Vastgoed in ontwikkeling	1,3	0,8	0,9	1,3	0,8	0,9
Vastgoed tdv exploitatie	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,3
Financiële vaste activa	16,1	17,5	18,3	14,5	16,2	17,8
Voorraden	2,4	2,3	2,1	2,4	2,3	2,1
Vorderingen	1,6	1,6	1,9	1,6	1,6	1,9
Liquide middelen	4,4	5,8	6,7	4,4	5,8	6,7
Totaal activa	202,2	221,7	234,7	160,6	176,8	193,4
Pasiva						
Eigen vermogen	129,0	151,1	166,5	87,4	106,2	125,1
Voorzieningen	1,1	1,1	1,4	1,1	1,1	1,4
Lange schulden	56,6	53,5	51,6	56,6	53,5	51,6
VOV	12,9	13,3	13,3	12,9	13,3	13,3
Korte schulden	2,6	2,7	2,0	2,6	2,7	2,0
Totaal passiva	202,2	221,7	234,7	160,6	176,8	193,4

Tabel 43 Enkelvoudige balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen per verhuureenheid x € 1.000

	Marktwaaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie totaal	122,0	133,7	145,8	64,3	66,6	73,6
VOV	2,9	3,0	3,1	2,9	3,0	3,1
Vastgoed in ontwikkeling	0,8	0,9	1,0	0,8	0,9	1,0
Vastgoed tdv exploitatie	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Financiële vaste activa	2,7	3,1	3,3	2,5	2,9	3,2
Voorraden	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,2
Vorderingen	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,5
Liquide middelen	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Totaal activa	130,6	142,8	155,4	72,6	75,4	83,0
Passiva						
Eigen vermogen	91,6	103,0	114,0	33,7	35,6	41,7
Voorzieningen	1,1	1,2	1,4	1,1	1,2	1,4
Lange schulden	32,1	32,9	34,2	32,1	32,9	34,2
VOV	2,8	2,8	2,9	2,8	2,8	2,9
Korte schulden	3,0	2,9	2,9	3,0	2,9	2,9
Totaal passiva	130,6	142,8	155,4	72,6	75,4	83,0

Tabel 44 Balans voor geconsolideerde verbindingen, bedragen per verhuureenheid x € 1.000

	Marktwaaarde			Beleidswaarde		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Activa						
Vastgoed in exploitatie	195,0	213,4	226,9	154,3	174,4	204,6
VOV	10,8	11,1	11,5	10,8	11,1	11,5
Vastgoed in ontwikkeling	10,8	11,3	16,2	10,8	11,3	16,2
Vastgoed tdv exploitatie	2,0	2,1	2,1	2,0	2,1	2,1
Financiële vaste activa	15,1	14,5	14,8	15,1	14,5	14,8
Voorraden	13,7	12,1	10,6	13,7	12,1	10,6
Vorderingen	9,8	8,6	9,7	9,8	8,6	9,7
Liquide middelen	36,2	42,6	44,1	36,2	42,6	44,1
Totaal activa	293,4	315,9	335,9	252,8	276,8	313,6
Passiva						
Eigen vermogen	182,4	209,0	225,9	141,8	169,9	203,6
Voorzieningen	2,1	1,8	2,2	2,1	1,8	2,2
Lange schulden	73,4	77,4	70,5	73,4	77,4	70,5
VOV	10,4	10,7	10,9	10,4	10,7	10,9
Korte schulden	25,1	17,0	26,4	25,1	17,0	26,4
Totaal passiva	293,4	315,9	335,9	252,8	276,8	313,6

Bijlage B Gesprekspartners Conditie Nieuwbouw

In de Staat is gerapporteerd over een kwalitatief onderzoek naar de condities voor nieuwbouw. Voor dit onderzoek zijn 7 corporaties geïnterviewd en uitgenodigd voor een verdiepingsbijeenkomst over de bevindingen uit de interviews.

Vijf van de geïnterviewden zijn akkoord met de vermelding van hun corporatiennaam.

- Het Grootslag, Medemblik
- Lekstede Wonen, Vijfheerenlanden
- Stichting DUWO, Delft
- Stichting QuaWonen, Krimpenerwaard
- Woningstichting Eigen Haard, Amsterdam

Literatuur

Aedes (2021): *Brancherapportage van 2021*. Geraadpleegd van: <https://benchmark.aedes.nl/>

Autoriteit Woningcorporaties (Aw) (2021): *Staat van de corporatiesector 2020*. Geraadpleegd van <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2021/02/05/staat-van-de-corporatiesector-2020>

Fakton (2021): *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Actualisatie peildatum 31 december 2021*. Geraadpleegd van <https://www.woningmarktbeleid.nl/documenten/publicaties/2021/10/29/handboek-marktwaardering-2021>

Kadaster (2021): *Van wie is de nieuwbouw? En wat is het aandeel van woningcorporaties?* Geraadpleegd van <https://www.kadaster.nl/-/van-wie-zijn-de-nieuwbouwwoningen>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2019): *Memo definities onderhoud en beheer ten behoeve van de verantwoording en de prognose*. Geraadpleegd van <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2019/07/03/memo-onderhoud-verbetering-en-beheer>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2020): *Opgaven en middelen corporatiesector. Hoofdrapport*. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/repository/ronl-451d6e54-1bb0-4f03-8e21-550c4bfeac47/1/pdf/bijlage-1-hoofdrapport-opgaven-en-middelen-woningcorporaties.pdf>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) (2021). *Opgaven en middelen corporatiesector in balans*. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/repository/ronl-d436999a-73ea-4297-bfe1-ba4eb49bfa6a/1/pdf/rapport-opgaven-en-middelen-corporatiesector-in-balans.pdf>

Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties (2021): *Najaarsrapportage 2021*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/10/31/taskforce-nieuwbouw-woningcorporaties---najaarsrapportage-2021>

RIGO (2020): *Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties (Eindrapport)*. Geraadpleegd van <https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2021/02/05/eindrapport-realisatiekracht-nieuwbouw-woningcorporaties>

SBR Wonen (2021): *Handleiding toepassen functionele indeling winst en verliesrekening bij corporaties*. Verslagjaar 2020. Geraadpleegd van <https://servicedesk.sbr-wonen.nl/support/solutions/articles/75000046295-handleiding-toepassen-functionele-indeling-w-v-2020>

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