



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2022 Onderzoeksrapport



Staat van de corporatiesector 2022

Onderzoeksrapport

Datum

Februari 2023

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

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

088 489 00 00

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Inhoud

Inhoudsopgave

	Colofon	2
1	Inleiding	5
2	Financieel presteren van de sector	6
	2.1 Inleiding	6
	2.2 Kasstromen	7
	2.2.1 <i>Verantwoording</i>	7
	2.2.2 <i>Sociale kasstromen en verdien capaciteit toegelaten instellingen</i>	7
	2.2.3 <i>Commerciële kasstroom bij toegelaten instellingen</i>	12
	2.2.4 <i>Commerciële kasstroom bij verbindingen</i>	13
	2.3 Winst- en verliesrekening	16
	2.3.1 <i>Verantwoording</i>	16
	2.3.2 <i>Sociale winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen</i>	16
	2.3.3 <i>Commerciële winst- en verliesrekening voor de toegelaten instellingen</i>	18
	2.3.4 <i>Commerciële winst- en verliesrekening voor de verbindingen</i>	19
	2.3.5 <i>Winst- en verliesrekening voor toegelaten instellingen, enkelvoudig</i>	21
	2.4 Onderhoud/beheer kasstromen, winst- en verliesrekening en beleidswaarde	22
	2.4.1 <i>Sociale beheerlasten</i>	23
	2.4.2 <i>Sociale onderhoudslasten</i>	24
	2.4.3 <i>Opbrengsten en lasten die niet meetellen in de sociale beleidswaarde</i>	25
	2.4.4 <i>Commerciële beheer- en onderhoudslasten</i>	26
	2.5 Balans	26
	2.5.1 <i>Verantwoording</i>	26
	2.5.2 <i>Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen</i>	27
	2.5.3 <i>Beleidswaarde neemt sterk toe</i>	28
	2.5.4 <i>Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen</i>	29
	2.5.5 <i>Enkelvoudige balans voor de toegelaten instellingen</i>	30
	2.5.6 <i>Balans voor geconsolideerde verbindingen</i>	31
3	Toezicht op individuele corporaties	32
	3.1 Inleiding	32
	3.2 Toezichtbrieven naar aanleiding van basisonderzoeken	33
	3.2.1 <i>Inleiding</i>	33
	3.2.2 <i>Corporaties met risico's</i>	33
	3.2.3 <i>Verhoogd risico naar risicogebied</i>	34
	3.2.4 <i>Verhoogd risico op sturing en beheersing organisatie naar deelterrein</i>	35
	3.2.5 <i>Interventies</i>	36
	3.3 Governance inspecties	37
	3.3.1 <i>Inleiding</i>	37
	3.3.2 <i>Bevindingen bij 17 inspecties met oordeelsvorming over good governance</i>	37
	3.3.3 <i>Bevindingen bij 41 inspecties met risicogerichte oordeelsvorming</i>	38
	3.3.4 <i>Conclusie</i>	41
	3.4 Team rechtmatigheid	41
	3.5 Integriteitsmeldingen	42
	3.6 Dreigende probleemsituaties: meldingen op grond van artikel 29 Btiv	43
	3.7 Wet Normering Topinkomens (WNT)	44

4	Beschikbaarheid	45
4.1	Inleiding	45
4.2	Steeds minder alternatieven voor corporatiedoelgroep	45
4.3	Stagnerende doorstroom sociale huursector	45
4.4	Sociale voorraad groeit nog in een laag tempo	47
4.5	Nieuwbouwvoornemens corporaties niet realistisch op korte termijn	47
5	Betaalbaarheid	49
5.1	Vooraf toename in prijsklasse tot de lage aftoppingsgrens	49
5.2	Verschillende huurprijsniveaus per provincie	49
5.3	Ook nieuwbouw corporaties steeds betaalbaarder	50
5.4	Corporaties wijzen maximaal passend toe	50
6	Kwaliteit	52
6.1	Kosten onderhoud en verbetering nemen verder toe	52
6.2	Verhouding tussen prijs en kwaliteit corporatiebezit wordt steeds zwakker	53

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 aanvullende achtergrondinformatie bij analyses uit het hoofdrapport van de Staat. In dit onderzoeksrapport wordt de naam 'Staat' gebruikt als aanduiding van het hoofdrapport van de Staat van de corporatiesector 2021.

Leeswijzer

Binnen dit onderzoeksrapport presenteert hoofdstuk 1 *Financieel presteren van de sector* 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 (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) 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 2 *Toezicht op individuele corporaties* geeft een gedetailleerd, kwantitatief overzicht van de bevindingen uit het toezicht op de corporaties. In het hoofdrapport van de Staat zijn deze bevindingen alleen op hoofdlijnen gepresenteerd in het hoofdstuk Governance en beheersing van de organisatie.

De hoofdstukken 4 *Beschikbaarheid*, 5 *Betaalbaarheid* en 6 *Kwaliteit*, sluiten 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.

2. Financieel presteren van de sector

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk presenteert informatie over de kasstromen (paragraaf 2.2), winst- en verliesrekening (paragraaf 2.3) en balans (paragraaf 2.5) op sectorniveau in 2021, en voor de kasstromen ook in de prognoseperiode 2022-2026. De cijfers over 2019 en 2020 staan er veelal bij en opvallende ontwikkelingen worden toegelicht. In paragraaf 2.4 staat het verband centraal 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 3 heeft de sociale tak verreweg het grootste aantal verhuureenheden en hoogste balanstotaal. Verder is de commerciële tak bij de toegelaten instellingen groter dan die bij de geconsolideerde verbindingen. Aanvullend worden voor de winst- en verliesrekening en de balans ook de enkelvoudige gegevens gepresenteerd voor de toegelaten instellingen (sociale en commerciële tak samen). De informatie over de balans is gesplitst naar de balans op basis van waardering tegen marktwaarde en die op basis van beleidswaarde.

Veel van de financiële informatie in dit hoofdstuk is weergegeven als een gemiddeld bedrag per gewogen verhuureenheid. Tabel 1 laat het totaal aantal gewogen verhuureenheden zien 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 vergelijkbaar¹.

Tabel 1 Aantal gewogen verhuureenheden, 2021

	Aantal
Sociaal bij toegelaten instellingen	2.281,6
Commercieel bij toegelaten instellingen	173,3
Commercieel bij verbindingen	12,7
Totaal gewogen verhuureenheden	2.467,6

Sinds 2017 is het aantal corporaties sterk gedaald door fusies. Ook het aantal corporaties met verlicht regime en administratieve scheiding daalde sterk (tabel 2). Bij de 83 corporaties met verlicht regime zijn nog slechts 2.564 commerciële eenheden².

Tabel 2 Aantal corporaties naar scheidingsregime, 2017 en 2021

	2017	2021
Verlicht regime	116	83
Administratieve scheiding	206	188
Hybride scheiding	9	8
Juridische scheiding	3	3
Totaal	334	282

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

² Hier zitten 2 corporaties bij die na sanering geen bezit meer hebben en waar WSW (de borg) zorgdraagt voor de betaling van rente en aflossing op de nog uitstaande schulden.

2.2 Kasstromen

2.2.1 Verantwoording

De cijfers voor het jaar 2021 zijn ontleend aan dVi 2021. De cijfers voor 2020 en 2019 zijn ontleend aan de dVi van 2020 respectievelijk 2019³. Hierdoor blijft er aansluiting met de vorig jaar gepresenteerde kascijfers.

In de cijfers over de kasstromen voor het sociale bezit (DAEB) zijn ook de commerciële kasstromen (niet-DAEB) van de verlicht regime corporaties meegeteld. De belangrijkste redenen voor deze keuze zijn de aansluiting met de balansverantwoording en het (vrijwel) ontbreken van financiering met vreemd vermogen voor commercieel vastgoed bij de verlicht regime corporaties. Overigens daalt de omvang van het commerciële bezit bij corporaties met verlicht regime. Deze afname hangt allereerst samen met de opgetreden fusies van verlicht regime corporaties waarbij de fusiedrager veelal geen verlicht regime heeft. En daarnaast 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. Door de toerekening van kosten naar projecten is de gepresenteerde operationele kasstroom wat hoger dan de opgave exclusief toerekeningen.

2.2.2 Sociale kasstromen en verdien capaciteit toegelaten instellingen

De vastgoedexploitatie kasstroom per sociale verhuureenheid is in 2021 vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Gecorrigeerd voor inflatie is er sprake van een behoorlijke daling. De sector houdt dus minder over van de exploitatie van het sociale bezit. Dit komt deels door de beperkte huurgroei die het gevolg is van de huurbevriezing per 1 juli. De duidelijke stijging van de lasten voor onderhoud draagt hier ook aan bij. De uitgaven aan de verhuurderheffing zijn relatief stabiel gebleven. De daling van het tarief en de werking van de heffingsvermindering hebben tot deze stabilisatie geleid.

De operationele kasstroom stijgt in 2021. De daling van de rente-uitgaven na het wegvallen van het incidentele effect van de activa-passiva transacties met Vestia, is de belangrijkste oorzaak.

Verder lopen de rente-inkomsten terug door de daling van de rente op uitstaande gelden en de aflossing op de zogenaamde interne lening. De VPB last daarentegen stijgt. Dit hangt samen met de groei van de operationele kasstroom voor VPB.

³ Tenzij anders aangegeven.

Tabel 3 Vastgoedexploitatie en operationele kasstroom per sociale verhuureenheid, 2019 tot en met 2021

	2019	2020	2021	2019 / 2020	2020 / 2021
Huur	6.324	6.469	6.557	2,3%	1,4%
Nettobedrijfslasten	-1.165	-1.126	-1.132	-3,4%	0,5%
Onderhoud	-1.916	-1.985	-2.095	3,6%	5,6%
Erfpacht	-4	-4	-4	-2,2%	6,6%
Verhuurderheffing	-703	-792	-771	12,6%	-2,6%
Overheidsbijdragen	4	3	9	-24,8%	221,7%
Vastgoedexploitatiekasstroom	2.540	2.565	2.564	1,0%	-0,1%
Renteuitgaven	-1.209	-1.263	-1.139	4,5%	-9,9%
Renteinkomsten	148	138	120	-6,5%	-13,5%
Sectorspecifieke heffing	-6	-6	-25	-0,4%	302,9%
Leefbaarheid	-91	-97	-99	6,2%	2,7%
VPB	-279	-266	-303	-4,7%	13,8%
Operationele kasstroom*	1.102	1.071	1.118	-2,8%	4,3%
Inflatie consumentenprijsindex	2,60%	1,30%	2,70%		

* Dit is de operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten.

Instandhouding portefeuille

Met het passend toewijzen sinds 2016 en de gerichte huurverlaging in 2021 is het huurbeleid meer afgestemd op lage inkomens. In de toekomst zet dat verder door. Hieronder wordt in een volgende sub paragraaf verder ingegaan op het effect van de aanstaande huurverlaging voor de groep met een inkomen tot 120% sociaal minimum. Duidelijk zal worden dat deze maatregel de spreiding in de gemiddelde huren vermindert, en de verdien capaciteit meer gelijk wordt. Op deze plek gaat erom dat het huurbeleid en de afnemende ruimte om de kwaliteitsgroei in de portefeuille te vertalen naar reële groei van de huren ertoe leidt dat het huidige reële huurniveau steeds meer het belangrijkste dekkingskader gaat vormen voor de investeringen in kwaliteitsverbetering.

Dit betekent dat als de ratio's ICR en LTV een niveau hebben bereikt dat corporaties passend vinden bij een door hen geformuleerd bufferniveau, er niet veel ruimte meer is voor groei van de schulden (operationele kasstromen die mede door de investeringen tot een jaarlijkse waardegroei leiden, maken een beheerste groei van de schulden nog mogelijk). Immers de huur en de beleidswaarde nemen scherp gesteld niet meer toe na de realisatie van deze investeringen. Dit vraagstuk van het duurzaam verdienmodel is een belangrijk onderwerp van gesprek in de sector waar meerdere partijen een bijdrage aan leveren.

Het effect van deze positie wordt hieronder in 2 stappen verkend. Daarbij komen aspecten aan de orde die relevant zijn bij de uitwerking van een duurzaam verdienmodel. Allereerst wordt een schets gegeven op basis van de verbeterinvesteringen en de operationele kasstroom. Als er een schuldniveau is bereikt waarbij de ratio's ICR en LTV een door de corporatie geformuleerde bufferwaarde hebben bereikt dan is er (reëel) geen ruimte voor groei van de schulden als gevolg van verbeterinvesteringen omdat deze de verdien capaciteit niet of nauwelijks meer doen toenemen. De 2^e aanpak gaat nog een stap verder want stelt de instandhouding van de (abstracte) portefeuille centraal. Dan gaat het om het geheel van activiteiten (onderhoud, verbetering, sloop, verkoop, aankoop en nieuwbouw) waarmee de bestaande portefeuille qua omvang in stand wordt gehouden en kwalitatief kan verbeteren, maar waarbij de activiteiten de verdien capaciteit niet direct verbeteren. Dit wordt op een vergelijkbare wijze verkend als bij verbetering.

De exercitie is op sectorniveau uitgevoerd en gebaseerd op de realisatiecijfers 2021. Het is een schets, waarbij bewust geen aandacht wordt besteed aan nuances. Overigens vergt deze benadering in principe een meerjarige verkenning.

Zijn deze investeringen uit de operationele kasstroom te financieren?

De kasstroom verbeteruitgaven bedraagt in 2021 € 2,9 miljard. Dus de operationele kasstroom inclusief de verbeterinvesteringen is negatief € 0,5 miljard zoals tabel 4 laat zien en leidt dus tot een financieringsbehoefte ter hoogte van hetzelfde bedrag. De beëindiging van de verhuurderheffing vanaf 2023 verbetert deze positie aanzienlijk. In 2021 was de heffing immers € 1,7 miljard. Het effect van de renteontwikkeling, de kostenontwikkeling in 2022 en de sterkere inzet op betaalbaarheid zal het effect van de 'vrijval' verminderen. De ICR inclusief de verbeteruitgaven (maar exclusief de vrijval van de verhuurderheffing) komt uit op 0,79. Duidelijk onder een indicatieve norm van 1,0 hetgeen deze positie helder weergeeft. Een harde norm is er echter niet voor deze benadering. Het hangt mede af van de vraag of de verdien capaciteit nog toeneemt en of de huidige financiële positie (LTV) nog een groei van de schuld omvang mogelijk maakt. Als de verdien capaciteit niet zou verbeteren⁴ is bijlenen mogelijk tot de grenswaarden die de corporatie zichzelf stelt.

De kasstroom in- en desinvesteren exclusief verbetering ligt nog € 1,1 miljard hoger dan alleen de verbeterinvesteringen. Deze kasstroom omvat de investeringen in nieuwbouw, aankoop, sloop en de desinvestering verkoop. Hierbij is het deel van de nieuwbouw dat bijdraagt aan de groei van de portefeuille buiten beschouwing gelaten. Dit omvat ongeveer 25% van de nieuwbouwinvesteringen. De substitutie tussen nieuwbouw en verkoop en sloop zal over het algemeen bijdragen aan een verbetering van de verdien capaciteit. Het huurbeleid echter remt deze verbetering sterk af. Immers ook de nieuwbouw zal bij toewijzing van de woningen aan de doelgroep die recht heeft op huurtoeslag onder de aftoppingsgrenzen moeten blijven. Naar deze doelgroep gaat bovendien een groot deel van de toewijzingen in elk jaar. De nuancering die hiervoor is gegeven in relatie tot de vrijval van de verhuurderheffing geldt hier natuurlijk ook. Het is voor deze benadering mede om deze redenen ook nog niet aan de orde om met een kwantitatieve norm voor ICR inclusief instandhouding te komen. Dit laat onverlet dat een dergelijke analyse over meerdere jaren en ondersteund door meer verdieping op het vraagstuk van verbetering van de verdien capaciteit veel inzicht kan opleveren.

Tabel 4 Operationele kasstroom sociaal 2021

	Bedrag	ICR
Operationele kasstroom	2,4	2,03
Kasstroom verbetering	-2,9	
Operationele kasstroom incl. verbetering	-0,5	0,79
<i>Kasstroom nieuwbouw*, sloop, aankoop en overig</i>	-3,2	
<i>Kasstroom verkoopopbrengst bestaand bezit</i>	2,1	
Kasstroom (des)investeren exclusief verbetering	-1,1	
Operationele kasstroom incl. verbetering en instandhouding	-1,6	0,31

* Investerings die leiden tot groei portefeuille zijn buiten beschouwing gelaten.

⁴ Verbeteren kan (direct of op termijn) na leegkomst van de woning of door de jaarlijkse waardegroei als operationele kasstromen langer in stand kunnen blijven vanwege kwaliteitsgroei.

Huurverlaging maakt verdien capaciteit meer gelijk

[In het hoofdrapport](#) is in beeld gebracht dat het wegvallen van de verhuurderheffing tot gevolg heeft dat de verdien capaciteit van corporaties sterker gaat samenhangen met de gemiddelde huur van corporaties en dat de spreiding in de verdien capaciteit tussen de corporaties vermindert. Hier wordt verkend welk effect de huurverlaging heeft die in 2023 wordt doorgevoerd voor de huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Deze verkenning is uitgevoerd op provinciaal niveau.

Het effect van de huurverlaging per provincie hangt af van het aantal corporatiehuurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en de hoogte van hun huur. Omdat deze informatie niet exact bekend is, is gewerkt met schattingen.

- Hierbij is eerst het totaal aantal sociale huurwoningen in elke provincie verdeeld naar 4 prijsklassen. Ook is per prijsklasse de gemiddelde huur berekend. De laagste prijsklasse omvat alle sociale huurwoningen met een huur tot € 550 (prijspeil 2020). De 2^e prijsklasse bestaat uit woningen met een hogere huur tot en met maximaal de lage aftoppingsgrens, De 3^e prijsklasse bevat alle woningen met een nog hogere huur maar van maximaal de hoge aftoppingsgrens, En in de 4^e vallen alle woningen met een huur boven de hoge aftoppingsgrens en maximaal de liberalisatiegrens.
- Vervolgens is per prijsklasse en provincie geschat hoeveel corporatiehuurders een inkomen hebben tot 120% van het sociaal minimum. Voor de 2^e en 3^e prijsklasse is eerst geschat hoeveel er bewoond worden door een huurder uit de doelgroep voor huurtoeslag; vervolgens is aangenomen dat 46/59^e deel van deze huurders een inkomen heeft van maximaal 120% van het sociaal minimum. Het aantal huurders uit de doelgroep huurtoeslag is berekend met het percentage huurders uit de doelgroep voor huurtoeslag per provincie (tabel 5) en het aantal woningen in de prijsklasse. De aanname dat 46/59^e deel van de doelgroep voor huurtoeslag een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum is gebaseerd op het gegeven dat in Nederland 46% van alle huurders van sociale huurwoningen een inkomen heeft tot 120% van het sociaal minimum, en dat van alle huurders 59% valt in de doelgroep voor huurtoeslag. Voor de woningen met een huur tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is verondersteld dat slechts gemiddeld 10% van de verhouding zoals voor de 2^e en 3^e prijsklasse is bepaald is bewoond door huurders met zo'n laag inkomen. De keerzijde is dat in de 1^e prijsklasse is verondersteld dat er verhoudingsgewijs wat meer huurders met een laag inkomen wonen. In alle prijsklassen exclusief de laagste prijsklasse vindt een huurverlaging plaats voor de groep 120% sociaal minimum.
- Ten slotte is met behulp van bovenstaande informatie per provincie geschat wat de gemiddelde huur is na verlaging. En hoeveel effect de huurverlaging heeft op de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille.

Tabel 5 laat zien hoeveel effect de huurverlaging heeft op de gemiddelde huur van de corporatiewoningen per provincie. De spreiding in gemiddelde huur per provincie neemt iets af. Vooral in Flevoland daalt de gemiddelde huur sterk. Voor de huurverlaging was de gemiddelde huur hier al hoog, terwijl het percentage huishoudens uit de doelgroep hier bovengemiddeld is. Doordat de spreiding in gemiddelde huren afneemt, wordt ook de verdien capaciteit van het corporatiebezit in de provincies meer gelijk. Deze verandering in de verdien capaciteit is weergegeven met 2 indexen die weergeven hoezeer de verdien capaciteit in een provincie afwijkt van die voor Nederland gemiddeld (index Nederland = 100).

In de situatie na huurverlaging liggen de indexen van de provincies dicht bij elkaar dan in de situatie voor huurverlaging. In beide indexen is het wegvallen van de verhuurderheffing al verwerkt.

Dat de verdien capaciteit wat meer gelijk wordt, komt doordat met de huurverlaging de samenhang tussen huren en de verdien capaciteit in stand blijft. Gemiddeld bedraagt de huurverlaging 2,2%. In hoeverre de gemiddelde huren structureel dicht bij elkaar blijven liggen is mede afhankelijk van de doorwerking van de € 550 grens in het huurbeleid. Uitgaande van de huren eind 2021 bedraagt de huurverlaging op sectorniveau € 310 miljoen.

Het effect van de huurverlaging op de verdeling van woningen over prijs categorieën is groot. In deze indicatieve berekening gaat het overigens om wat minder woningen dan bij de raming in de Nationale prestatieafspraken. In plaats van ongeveer 510.000 eenheden die extra onder de € 550 grens komen, leidt deze berekening tot ongeveer 440.000 erbij. De gemiddelde huurverlaging voor deze eenheden komt goed overeen met de schatting uit NPA. Het aantal eenheden onder de € 550 grens stijgt hierdoor van 46% naar 66% van de sociale voorraad. Dit betekent dat ongeveer 20% van deze woningen worden bewoond door huurders met een hoger inkomen. De taakstelling van 46% woningen onder deze grens zal na de huurverlaging geen moeite kosten. Het is misschien eerder de vraag hoe de ontstane omvang van 66% binnen een redelijke periode weer kan worden verkleind omdat deze omvang veel beslag legt op de middelen.

Tabel 5 Invloed van huurverlaging op gemiddelde huren en verdien capaciteit, naar provincie

Provincie	Doelgroep huurtoeslag in voorraad tot liberaliserings-	Gemiddelde huur		Index verdien capaciteit na afschaffen verhuurderheffing	
		voor huurverlaging	na huurverlaging	voor huurverlaging	na huurverlaging
Groningen	69%	540,7	531,2	85,6	86,2
Friesland	60%	539,4	531,5	86,3	87,4
Drenthe	67%	555,8	545,3	91,8	92,3
Limburg	65%	576,5	562,7	94,6	94,0
Zeeland	66%	576,5	562,8	95,2	94,6
Gelderland	58%	574,1	560,9	95,2	94,9
Overijssel	64%	575,4	561,7	98,2	97,8
Nederland	59%	579,0	566,3	100,0	100,0
Zuid-Holland	59%	584,7	572,5	100,4	100,7
Noord-Holland	56%	587,3	574,2	103,1	103,1
Noord-Brabant	57%	583,1	571,0	105,9	106,5
Utrecht	53%	588,3	575,3	106,0	106,2
Flevoland	65%	611,6	589,9	116,0	113,5

Kasstromen in de prognoseperiode

De beëindiging van de verhuurderheffing met ingang van 2023, de sterke macro-economische veranderingen die zich in 2022 hebben voorgedaan en de afgesproken huurverlaging voor de groep met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum maken dat het weinig zinvol is om veel aandacht te besteden aan de ICR zoals deze voortvloeit uit de dPi 2021.

Tabel 6 toont de totale kasstroom voor de sociale tak. De investeringsuitgaven voor vernieuwing van de bestaande voorraad groeien fors in de prognoseperiode 2022-2026. De investeringen bestaan voornamelijk uit nieuwbouw, woningverbetering en aankopen. Gemiddeld per jaar zijn de investeringen in de prognose € 5 miljard hoger dan de realisatie in 2021. De raming voor de prognoseperiode is erg ambitieus.

Op andere plaatsen in het onderzoeksrapport en in de Staat zelf is al aangegeven dat deze raming met name voor de nieuwbouw niet realistisch is. De voorgenomen investeringen zullen in de realisatie dus lager gaan uitkomen.

Door de voorgenomen investeringen neemt in de prognose het saldo tussen aan te trekken leningen en de aflossing sterk toe. 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 uit 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.

Tabel 6 Totale sociale kasstroom maal €1 miljard

	Realisatie		Forecast		Prognose			
	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele kasstroom*	2,31	2,41	2,28	2,20	2,54	2,81	3,06	3,16
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	2,36	2,09	2,12	2,92	2,27	2,15	1,99	2,04
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-6,64	-6,93	-7,39	-11,96	-13,22	-13,05	-11,56	-10,93
Saldo kasstromen verbindingen	1,14	1,18	1,30	0,85	0,56	0,61	0,67	0,79
Aantrekken nieuwe leningen	6,72	6,73	8,40	9,30	10,63	10,36	8,91	7,58
Aflossen leningen	-6,10	-5,20	-6,45	-3,99	-3,12	-2,91	-3,14	-2,78
Toename geldmiddelen	-0,20	0,28	0,27	-0,69	-0,34	-0,04	-0,07	-0,14
Wijziging kortgeld	0,01	-0,02	0,05	0,02	0,01	-0,00	0,00	-0,00
Eindstand liquide middelen	1,19	1,44	1,58	0,91	0,58	0,54	0,46	0,32

* Operationele kasstroom voortoerekeningen.

2.2.3 Commerciële kasstroom bij toegelaten instellingen

De trend bij de commerciële 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. De huuropbrengsten zijn namelijk ruim € 2.300 per eenheid hoger (jaar 2021), terwijl de lasten per saldo lager zijn. De rente-uitgaven laten nu een daling zien na de incidentele stijging in 2020 ten opzichte van 2019. De stijging in 2020 vloeide met name voort uit de activa-passiva transacties van Vestia in dat jaar.

Het niveau van de verhuurderheffing is veel lager dan in de sociale tak. Het aandeel commerciële woonegelegenheden met een huur onder de liberaliseringsgrens is namelijk beperkt. De rente-inkomsten lopen gestaag terug door de (vervroegde) aflossing op de startleningen die aan de geconsolideerde verbindingen zijn uitgeleend.

Tabel 7 Commerciële vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom voor de gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid, maa/ € 1

	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020
Huur	8.539	8.714	8.803	2,1%	1,0%
Nettobedrijfslasten	-1.124	-1.299	-1.282	15,6%	-1,4%
Onderhoud	-1.804	-1.995	-2.127	10,6%	6,6%
Erfpacht	-16	-18	-13	8,7%	-29,0%
Verhuurderheffing	-276	-312	-264	13,0%	-15,2%
Overheidsbijdragen	0	0	1	24,4%	98,7%
Vastgoedexploitatiekasstroom	5.318	5.091	5.118	-4,3%	0,5%
Renteuitgaven	-1.868	-3.167	-1.612	69,6%	-49,1%
Renteinkomsten	112	-90	76	-180,9%	-184,7%
Sectorspecifieke heffing	-6	-4	-7	-20,0%	54,6%
Leefbaarheid	-53	-66	-71	24,8%	7,2%
VPB	-312	-282	-412	-9,4%	46,0%
Operationele kasstroom*	3.192	1.661	3.092	-48,0%	86,2%

* Dit is de operationele kasstroom na toerekeningen.

* Effect Vestia activa passiva transactie in rente 2020.

Voor het commerciële vastgoed komen de netto bedrijfslasten en onderhoudslasten in 2021 weer hoger uit dan voor sociaal. Wel zijn voor de netto bedrijfslasten de verschillen iets kleiner geworden. Een vergelijking op corporatieniveau blijft van belang om inzichtelijk te krijgen of kostentoe rekeningen tussen sociaal en commercieel plausibel zijn.

Tabel 8 Netto bedrijfslasten en onderhoud per verhuureenheid voor het sociale en commerciële vastgoed bij de gezamenlijke toegelaten instellingen maal € 1

	Sociaal			Commercieel		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Nettobedrijfslasten	1.165	1.126	1.132	1.124	1.299	1.282
Onderhoud	1.916	1.985	2.095	1.804	1.995	2.127

De totale kasstroom van de commerciële tak is weergegeven in tabel 9. In vergelijking met 2020 is de kasstroom in 2021 en in de prognosejaren weer genormaliseerd. In 2020 waren de cijfers sterk beïnvloed door de activa/passiva transacties met Vestia. Het verschil tussen de forecastcijfers voor 2021 en de realisatie is beperkt. Voor de nieuwbouw koop blijven zowel de uitgaven als inkomsten nog vrij bescheiden. Daarentegen laten de investeringen in de bestaande portefeuille (inclusief nieuwbouw huur) wel een forse toename te zien. Het is echter de vraag in hoeverre deze raming daadwerkelijk tot realisatie gaat leiden.

Het buiten werking plaatsen van de markttoets heeft mogelijk bijgedragen aan deze toename. Mogelijk zet deze ontwikkeling zich verder door nu in de Nationale prestatieafspraken de corporaties nadrukkelijk een opgave in het middensegment op zich hebben genomen. Vooral nog laat deze raming een daling van de schuldontwikkeling te zien. De verdien capaciteit wordt zeker nog niet volledig benut met de investeringsplannen.

Tabel 9 Totale commerciële kasstroom maal € 1 miljard

	Realisatie		Forecast			Prognose		
	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele kasstroom*	0,28	0,53	0,51	0,49	0,53	0,57	0,61	0,65
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	1,49	0,07	0,07	0,08	0,03	0,07	0,02	0,03
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	0,09	0,89	0,82	1,08	0,84	0,71	0,73	0,65
Investeringsuitgaven nieuwbouw koop	-0,66	-0,03	-0,03	-0,05	-0,05	-0,03	-0,02	-0,02
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-0,03	-0,65	-0,63	-1,16	-1,18	-1,30	-1,24	-1,09
Saldo kasstromen verbindingen	-0,16	-0,08	-0,10	-0,29	-0,13	-0,11	-0,14	-0,19
Aantrekken nieuwe leningen	0,15	0,22	0,10	0,46	0,43	0,55	0,46	0,46
Aflossen leningen	-0,97	-0,90	-0,95	-0,78	-0,51	-0,47	-0,46	-0,55
Toename geldmiddelen	0,19	0,05	-0,23	-0,16	-0,03	-0,02	-0,04	-0,06
Wijzing kortgeld	-0,07	0,03	-0,01	0,00	-0,00	0,00	-0,00	0,00
Eindstand liquide middelen	1,16	1,23	0,87	0,71	0,68	0,66	0,63	0,56

* Dit is de operationele kasstroom voor toerekeningen.

2.2.4 Commerciële kasstroom bij verbindingen

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

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

Tabel 10 Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen, 2019-2021

	2019	2020	2021
--	------	------	------

Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen 2021 62 52 46
In totaal hebben overigens 107 corporaties in 2021 in de winst en verliesrekening een resultaat verantwoord dat betrekking heeft op deelnemingen (verbindingen). Dat betekent dat 61 corporaties zich dus niet geconsolideerd hoeven te verantwoorden over hun verbindingen. Bij hen is de materialiteit beperkt of de bestuurlijke invloed lager dan vereist voor consolidatie.

De meeste corporaties die zich moeten verantwoorden over geconsolideerde verbindingen vallen onder het regime van de administratieve scheiding (tabel 11). Het valt op dat ook nog 4 corporaties met een verlicht regime zijn die dit moeten. Bij deze 4 is het activiteitenpatroon bij deze verbindingen overigens vrij beperkt. Meer algemeen blijkt vastgoedexploitatie bij slechts 20 van de 46 corporaties voor te komen in de geconsolideerde verbindingen.

Tabel 11 Aantal corporaties met geconsolideerde verantwoording naar scheidingsregime, 2021

	Aantal	Aantal met vastgoedexploitatie
Administratieve scheiding	31	9
Hybride scheiding	8	7
Juridische scheiding	3	3
Verlicht regime	4	1
Totaal	46	20

De gemiddelde netto bedrijfslasten komen bij de verbindingen nog negatiever uit dan in 2020. Daarmee zijn het eigenlijk inkomsten. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de toerekening van personeelskosten en overige bedrijfskosten aan projectontwikkeling, leefbaarheid en onderhoud. Anderzijds komt het ook door het relatief hoge niveau van de overige inkomsten die betrokken worden bij de bepaling van de netto-bedrijfslasten. 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 ongeveer 12.750 verhuureenheden.

In een aantal gevallen is de plausibiliteit van de opgave van de gespecificeerde kasstroom en de toerekeningen overigens 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. Als 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 huur per verhuureenheid ligt in de verbindingen (tabel 12) fors hoger dan de commerciële huur in de TI. Dit komt mede doordat de verbindingen relatief veel bedrijfs-onroerend goed verhuren en relatief minder parkeerplaatsen dan in de niet Daeb tak in de TI. 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.

De VPB per eenheid blijft hoger blijft uitvallen dan in de TI. 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 13,5% en voor de commerciële tak van de gezamenlijke TI's 13,3%.

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

Tabel 12 Commerciële kasstroom per verhuureenheid voor geconsolideerde verbindingen*, maal € 1

	2019	2020	2021
Huur	10.001	10.080	9.995
Nettobedrijfslasten	500	393	1.498
Onderhoud	-4.075	-3.572	-4.410
Erfpacht	-37	-38	-44
Verhuurderheffing	-354	-352	-345
Overheidsbijdragen	-	-	-
Vastgoedexploitatiekasstroom	6.036	6.511	6.693
Renteuitgaven	-2.219	-2.198	-1.982
Renteinkomsten	13	22	20
Sectorspecifieke heffing	-10	-1	-0
Leefbaarheid	-211	-63	-42
VPB	-607	-581	-556
Operationele kasstroom*	3.003	3.691	4.133

* Operationele kasstroom na toerekeningen.

De verkoopontvangsten over nieuwbouw en de investeringsuitgaven voor nieuwbouw koop liggen bij de geconsolideerde verbindingen (tabel 13) op een relatief veel hoger niveau dan in de commerciële tak van de TI's. De verantwoording (realisatie) over 2020 en 2021 laat echter een niet plausibele relatie zien tussen de investeringsuitgaven en de verkoopopbrengsten nieuwbouw verkoop. Enkele corporaties lijken in de verantwoording uitgaven die zijn gelieerd aan de nieuwbouw verkoop te hebben opgenomen als investeringsuitgaven in de huurvoorraad. Opvallend is dat in de prognose de investeringen in nieuwbouw verkoop aanzienlijk hoger zijn dan in de huurportefeuille (inclusief nieuwbouw commerciële huur). De inzet op het middensegment huur is in deze cijfers nog niet goed te zien. De eindstand van de geldmiddelen blijft bij dit activiteitsniveau relatief erg hoog, ondanks dat per saldo het schuldniveau daalt. Bij enkele geconsolideerde verbindingen roept het een beeld op van een 'geldzak' BV. In het licht van de publieke taakopdracht voor corporaties en hun verbindingen moeten bestuur en RVC zich explicieter uitspreken over strategie en keuzes in dit verband waarbij het volkshuisvestelijk belang centraal zou moeten staan.

Tabel 13 Totale commerciële kasstroom voor geconsolideerde verbindingen, maal €1 miljoen

	Realisatie		Forecast	Prognose				
	2020	2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele kasstroom*	31	38	28	37	40	43	48	52
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	266	290	322	539	657	464	435	423
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	133	82	98	82	77	31	22	38
Investeringsuitgaven nieuwbouw koop	-36	-29	-308	-515	-612	-451	-422	-386
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-326	-303	-86	-141	-153	-188	-117	-107
Saldo kasstromen verbindingen	-45	-77	-54	-77	-33	-52	-52	-40
Aantrekken nieuwe leningen	62	227	208	46	107	162	84	105
Aflossen leningen	-56	-309	-310	-36	-27	-26	-22	-62
Toename geldmiddelen	30	-80	-103	-65	58	-17	-25	23
Wijzing kortgeld	-7	2	0	-2	-0	-0	-0	-0
Einstand liquide middelen	524	447	411	344	402	385	360	383

* Operationele kasstroom voor toerekeningen.

2.3 Winst- en verliesrekening

2.3.1 Verantwoording

De cijfers voor de sociale en commerciële winst- en verliesrekening van de toegelaten instellingen zijn voor de jaren 2019, 2020 en 2021 gebaseerd op de respectievelijke dVi's. Net als bij de kasstromen worden ook hier de commerciële eenheden van verlicht regime corporaties meegeteld bij sociaal. Dit laat onverlet dat de toets op overcompensatie en het voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de status verlicht regime, wel plaatsvinden op alleen de sociale verhuureenheden. De toelichting op de winst- en verliesrekeningen focust op de meest opvallende aspecten.

2.3.2 Sociale winst- en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is in 2021 gedaald ten opzichte van 2020. De lage huurgroei (effect huurbefriezing) in combinatie met de sterke groei van de onderhoudslasten zijn hierbij de belangrijkste factoren. De verschillen met de huren op basis van de kasstromen zijn bescheiden en in 2021 vergelijkbaar gebleven met 2020. Deze beperkte verschillen worden veroorzaakt door het verschil in begrippenkader (verplichting op basis van huur in contract versus feitelijke ontvangsten van huurpenningen).

Het direct rendement⁵ bedraagt in 2019, 2020 en 2021 respectievelijk: 2,1%, 1,9% en 1,7%. Het rendement is al laag en daalt nog verder door enerzijds de beperkte omvang en ontwikkeling van het exploitatieresultaat en anderzijds de hoogte en voortgaande sterke stijging van de marktwaarde.

⁵ Het direct rendement is het nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille/de marktwaarde van het vastgoed einde verslagjaar.

Tabel 14 Sociale winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid maal € 1, functionele model, 2019 tot en met 2021

	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020
Huuropbrengsten	6.313	6.449	6.538	2,2%	1,4%
Opbrengsten servicecontracten	307	317	325	3,3%	2,5%
Lasten servicecontracten	314	325	334	3,5%	2,9%
Overheidsbijdragen	2	1	0	-45,7%	-80,4%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	518	477	480	-8,0%	0,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.991	2.040	2.187	2,5%	7,2%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.076	1.189	1.185	10,5%	-0,4%
Netto gerealiseerd resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.723	2.736	2.678	0,5%	-2,1%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	798	1.113	799	39,5%	-28,2%
Toegerekende organisatiekosten	21	18	18	-15,1%	2,4%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	648	1.081	581	66,7%	-46,3%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	14	200	-89,0%	1318,4%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.057	-1.095	-1.002	5,3%	-8,5%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.734	9.791	20.854	-8,8%	113,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	36	54	97	50,4%	79,9%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1	-16	1	-2245,3%	-105,4%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.713	8.734	19.951	-10,1%	128,4%
Opbrengsten overige activiteiten	183	77	100	-58,1%	30,2%
Kosten overige activiteiten	109	54	45	-51,0%	-17,0%
Netto resultaat overige activiteiten	74	23	56	-68,6%	139,6%
Overige organisatiekosten	168	183	637	8,7%	249,0%
Kosten omtrent leefbaarheid	106	113	117	6,1%	4,0%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-150	-104	81	-30,9%	-178,1%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	1	-10	6	-837,2%	-163,9%
Rentebaten	132	136	603	2,9%	344,2%
Rentelasten	1.275	1.263	1.412	-1,0%	11,8%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.292	-1.241	-722	-3,9%	-41,8%
Totaal van resultaat voor belastingen	11.072	9.970	21.407	-9,9%	114,7%
Belastingen	341	345	342	1,1%	-0,8%
Resultaat uit 'deelnemingen'	1.413	1.071	2.220	-24,2%	107,3%
Totaal van resultaat na belastingen	12.144	10.697	23.286	-11,9%	117,7%

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is afgenomen na de piek vanwege de activa/passiva transacties in 2020. Desondanks is het resultaat uit verkoop hoger. Dit komt door de sterke stijging van de leegwaarde welke de boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) sterk overstijgt.

De omvang van de negatieve overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is vergelijkbaar met de voorgaande jaren. Deze post indiceert het onrendabel (prijs en volume effect) op basis van marktwaarde bij de investeringen in nieuwbouw en verbetering. Bij waardering tegen beleidswaarde is dit onrendabel overigens substantieel hoger. De ontwikkeling geeft geen signaal dat de investeringen sterk zijn toegenomen. Eventuele groei kan echter ook gemaskeerd zijn door de terugneming van een deel van het eerder genomen onrendabel vanwege de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn verdubbeld in vergelijking tot het voorgaande jaar. Het totaalresultaat na belastingen hangt voor bijna 90% samen met deze post. De Nationale prestatieafspraken geven een goede context bij deze post. De sector moet immers inzetten op een groei van het aantal sociale huurwoningen en daarnaast een enorme verduurzaming tot stand brengen. Deze waarde kan dus niet gerealiseerd worden zonder dat daar de verplichting van compenserende nieuwbouw sociale huur tegenover staat. Het resultaat zegt dus weinig over de verbetering van de financiële positie van corporaties. Veelzeggend is dat de beleidswaarde (een uitdrukking van de kasstromen die de corporatie daadwerkelijk in de exploitatie kan realiseren) gemiddeld ongeveer 48% bedraagt van de marktwaarde in verhuurde staat.

Het nettoresultaat overige activiteiten is relatief constant gebleven.

De overige organisatiekosten zijn zeer sterk incidenteel gestegen. Dit wordt veroorzaakt doordat in deze post de kosten zijn verantwoord die corporaties hebben gemaakt door de leningenruil met Vestia. De kosten zijn hierbij verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage.

De daling van de rentelasten zoals zichtbaar in de kascijfers is niet te zien in de winst- en verliesrekening. Ook hier heeft de leningenruil en de gehanteerde verwerkingsmethode tot gevolg dat er een forse stijging in de rentelasten zit onder gelijktijdige eenmalige zeer forse groei van de rentebate. Vestia heeft hier de volkshuisvestelijke bijdrage als ontvanger geboekt. En tenslotte is zichtbaar dat het resultaat uit deelnemingen (grotendeels betrekking hebbend op de commerciële tak in de TI) is verdubbeld. Dit hangt grotendeels samen met de sterke waardegroei van de portefeuille commercieel. De toelichting daarop is hetzelfde als bij de waardegroei van de sociale portefeuille. De VPB last is stabiel gebleven.

2.3.3 Commerciële winst- en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

De huurstijging in 2021 is bescheiden (tabel 15). De gemiddelde huur in 2021 sluit overigens goed aan bij de kascijfers.

De trend bij de beheer- en onderhoudskosten is vergelijkbaar met sociaal. De onderhoudskosten stijgen zeer sterk. Het nettoresultaat op de exploitatie van vastgoed ligt aanzienlijk hoger dan bij sociaal, maar laat ook een daling zien. Het direct rendement komt voor deze jaren uit op respectievelijk 2,9%, 2,8% en 2,4%. De waarde stijgt dus veel harder dan het nettoresultaat. Vergeleken met het direct rendement 'sociaal' ligt het rendement in 2021 0,7% hoger.

De omzet en het resultaat op het verkochte vastgoed in ontwikkeling is in 2021 verder gedaald terwijl de kosten zijn opgelopen. Het resultaat is hierdoor meer dan gehalveerd. Het wegvallen van de markttoets laat nog geen groei zien.

De verkoopopbrengsten per eenheid in exploitatie komen in 2021 zelfs onder het niveau van 2019 (2020 eenmalig effect van de activa/passiva transacties). Door de gestegen verkoopprijzen resulteert echter een vergelijkbaar resultaat als in 2020 omdat de boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) aanzienlijk lager is.

De sterke daling van de post overige waardeveranderingen indiceert dat investeringen in nieuwbouw en woningverbetering minder onrendabel zijn geworden of dat er weinig nieuwe verplichtingen zijn aangegaan waar een onrendabel op moest worden genomen. Per eenheid in exploitatie is het onrendabel slechts 15% van het niveau in de sociale tak. Dit zal voor een deel worden veroorzaakt doordat het percentage onrendabel bij commerciële investeringen lager is dan bij sociaal. Belangrijkste verklaring is toch de bescheiden omvang van het investeringsprogramma in de commerciële tak.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn ook in de commerciële tak zeer sterk toegenomen (meer dan een verdubbeling). Het totaalresultaat wordt voor 80% door deze post bepaald. De beleidswaarde bedraagt bijna 80% van de marktwaarde in verhuurde staat. Dus deze stijging is voor een belangrijk deel een reflectie van reële kasstromen rekening houdend met de gedaalde disconteringsvoet.

De rentelasten zijn na de incidentele stijging in 2020 (effectactiva/passiva transactie Vestia) nu duidelijk onder het niveau van 2019 uitgekomen. De afbouw van het schuldniveau is hier met name debet aan.

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 waardegroei in verbindingen draagt met name bij aan de toename van het resultaat op deelnemingen.

Tabel 15 Commerciële winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid maal € 1, functionele model (2019 tot en met 2021)

	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020
Huuropbrengsten	8.500	8.733	8.806	2,7%	0,8%
Opbrengsten servicecontracten	328	267	287	-18,6%	7,5%
Lasten servicecontracten	347	294	309	-15,2%	5,3%
Overheidsbijdragen	-8	0	0	-102,0%	-40,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	580	541	552	-6,7%	2,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.869	2.017	2.204	7,9%	9,3%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	799	857	853	7,3%	-0,5%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.225	5.291	5.176	1,3%	-2,2%
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.019	597	555	-41,4%	-7,1%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	695	435	481	-37,4%	10,7%
Toegerekende organisatiekosten	20	7	14	-67,0%	115,0%
Toegerekende financieringskosten	4	2	2	-52,8%	-9,6%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	300	154	58	-48,6%	-62,5%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.421	8.015	4.252	47,9%	-47,0%
Toegerekende organisatiekosten	70	51	34	-27,7%	-32,2%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.642	7.312	3.556	57,5%	-51,4%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	708	652	661	-8,0%	1,5%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-235	-494	-151	110,3%	-69,4%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.847	10.528	24.269	-18,0%	130,5%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	170	254	347	49,4%	36,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	40	7	6	-81,3%	-19,2%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.822	10.296	24.470	-19,7%	137,7%
Opbrengsten overige activiteiten	221	229	227	3,4%	-0,7%
Kosten overige activiteiten	177	164	149	-7,3%	-9,5%
Netto resultaat overige activiteiten	44	65	79	46,6%	21,6%
Overige organisatiekosten	158	188	237	19,3%	26,1%
Kosten omtrent leefbaarheid	65	71	69	10,2%	-3,5%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	15	-10	-4	-164,4%	-56,9%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-41	-40	-49	-1,2%	22,1%
Rentebaten	104	134	94	28,8%	-30,3%
Rentelasten	1.739	3.121	1.535	79,4%	-50,8%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.661	-3.036	-1.495	82,8%	-50,8%
Totaal van resultaat voor belastingen	17.217	13.162	28.642	-23,6%	117,6%
Belastingen	344	655	711	90,1%	8,6%
Resultaat uit deelnemingen	1.614	1.122	1.509	-30,5%	34,5%
Totaal van resultaat na belastingen	18.487	13.630	29.441	-26,3%	116,0%

2.3.4 Commerciële winst- en verliesrekening voor de verbindingen

Het huurniveau sluit redelijk goed aan bij de kascijfers van de verbindingen (tabel 15). In vergelijking met de commerciële cijfers voor de toegelaten instellingen ligt het resultaat duidelijk hoger. De hogere huur van de verhuureenheden vormt hierbij de belangrijkste verklaring. Het relatieve aandeel van niet woongelegenheden is kleiner dan bij de commerciële tak (24% versus 32%) en zal door met name het aanzienlijk lagere aantal gewogen parkeerplaatsen de hogere huur verklaren. Parkeerplaats telt voor 0,2 gewogen verhuureenheid. Dus 1 gewogen verhuureenheid parkeren zal veelal een lagere huur hebben dan een woongelegenheden.

Het direct rendement bij de commerciële verbindingen is hierdoor veel hoger dan bij de sociale tak van de TI. En daarnaast ook wat hoger dan bij de commerciële tak van de TI. De cijfers voor 2019, 2020 en 2021 zijn respectievelijk 3,0%, 2,9% en 2,5%. De daling van de cijfers in vergelijking tot 2020 illustreert het effect van de groei van de marktwaarde in verhuurde staat en de tegelijkertijd optredende daling van het exploitatieresultaat.

De omzet in de projectontwikkeling is sterk teruglopen en het resultaat nog meer. Hetzelfde geldt voor de verkoop van vastgoed uit de bestaande portefeuille.

Tabel 16 Commerciële winst- en verliesrekening voor geconsolideerde verbindingen, totaal en per verhuureenheid maal € 1, functionele model

	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020
Huuropbrengsten	9.963	10.095	9.931	1,3%	-1,6%
Opbrengsten servicecontracten	724	822	760	13,4%	-7,5%
Lasten servicecontracten	687	732	681	6,6%	-7,0%
Overheidsbijdragen	0	-	0	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	838	1.174	408	40,2%	-65,3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.881	3.145	2.213	67,2%	-29,6%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	780	-694	1.046	-189,0%	-250,7%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.503	6.559	6.344	0,9%	-3,3%
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	14.926	15.015	8.238	0,6%	-45,1%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.685	10.319	6.257	6,5%	-39,4%
Toegerekende organisatiekosten	178	313	232	75,7%	-26,0%
Toegerekende financieringskosten	2	3	-	104,0%	-100,0%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.060	4.379	1.749	-13,5%	-60,1%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.514	7.819	4.367	41,8%	-44,1%
Toegerekende organisatiekosten	201	96	126	-52,4%	30,8%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.522	6.304	3.797	39,4%	-39,8%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	791	1.418	444	79,4%	-68,7%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-290	-1.455	-1.451	402,3%	-0,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.382	12.474	28.411	-18,9%	127,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	126	275	510	118,8%	85,5%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-155	-36	256	-77,0%	-819,6%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.063	11.258	27.726	-25,3%	146,3%
Opbrengsten overige activiteiten	5.407	5.594	7.330	3,5%	31,0%
Kosten overige activiteiten	5.296	5.258	7.104	-0,7%	35,1%
Netto resultaat overige activiteiten	110	337	226	205,1%	-32,8%
Overige organisatiekosten	95	376	311	293,8%	-17,3%
Kosten omtrent leefbaarheid	55	52	51	-5,0%	-2,3%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-49	-103	-34	110,8%	-66,6%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	-32	-35	-2172,4%	10,8%
Rentebaten	185	193	95	4,0%	-50,7%
Rentelasten	2.137	2.427	2.043	13,6%	-15,8%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.999	-2.369	-2.018	18,5%	-14,8%
Totaal van resultaat voor belastingen	25.378	21.155	34.110	-16,6%	61,2%
Belastingen	836	885	1.199	5,8%	35,5%
Resultaat uit deelnemingen	1.010	48	2.506	-95,2%	5118,3%
Totaal van resultaat na belastingen	25.552	20.319	35.418	-20,5%	74,3%
AandeelResultDerden	105	-30	-40	-128,8%	33,3%
NettoResultNaBelast	25.657	20.288	35.378	-20,9%	74,4%

De stabilisatie van de overige waardeveranderingen indiceert dat het niveau van nieuw aangegane verplichtingen voor investeringen in nieuwbouw of de bestaande voorraad niet wezenlijk is veranderd in vergelijking tot het voorgaande jaar. Ook bij de geconsolideerde verbindingen is de post niet gerealiseerde waardeveranderingen enorm toegenomen en een belangrijke drager van het jaarresultaat. Aangezien de beleidswaarde bijna 90% bedraagt van de marktwaarde in verhuurde staat heeft deze post bij de geconsolideerde verbindingen een redelijk materiele betekenis. De opbrengsten en kosten op overige activiteiten zijn duidelijk toegenomen. Dit hangt met name samen met een verbetering van de verantwoording op basis van kostentoe rekening. Omzet van onderhoudsbedrijven die niet samenhangt met vastgoed in exploitatie in de verbindingen is nu meer onder deze post verantwoord. Het totaalresultaat is enorm toegenomen met name door de veel hogere niet gerealiseerde waardeveranderingen.

2.3.5 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 TI. 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 dubbeltellingen in het resultaat vinden ook enkele eliminaties plaats

Het totaalresultaat enkelvoudig sluit in beginsel aan op het totaalresultaat sociaal⁶. Gemiddeld per eenheid is het totaalresultaat echter wat lager (tabel 16). 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, naast het eenmalige effect van de leningenruil met Vestia zoals eerder is toegelicht.

Het resultaat uit deelnemingen betreft hier alle corporaties. Dus ook voor de 64 corporaties die geen geconsolideerde cijfers over verbindingen behoeven te verantwoorden.

Tabel 17 Verkorte winst- en verliesrekening (enkelvoudig) voor gezamenlijke toegelaten instellingen, per verhuureenheid maal € 1, functionele model, 2019 - 2021

	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.904	2.917	2.860	0,5%	-2,0%
nettoresultaat projectontwikkeling	22	11	5	-50,2%	-55,7%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	152	42	215	-72,0%	405,7%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.956	8.861	20.286	-11,0%	128,9%
Netto resultaat overige activiteiten	72	24	57	-66,2%	135,8%
Overige organisatiekosten	167	181	614	8,3%	239,5%
Kosten omtrent leefbaarheid	103	110	114	6,4%	3,7%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.319	-1.368	-776	3,8%	-43,3%
Belastingen	341	367	368	7,5%	0,3%
Resultaat uit deelnemingen	134	125	197	-6,7%	57,3%
Totaal van resultaat na belastingen	11.310	9.955	21.747	-12,0%	118,4%

⁶ Over het jaar 2020 is er een verschil van 0,2%. Dit wordt veroorzaakt door onnauwkeurigheden in de verantwoording bij enkele corporaties.

De totaalcijfers in tabel 18 laten zien dat het overgrote deel van het enkelvoudig verantwoorde resultaat ook is verwerkt in de cijfers van de 46 corporaties met de geconsolideerde verbindingen. Van de 62 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 € 21,5 miljoen. Voor 55 van deze 62 corporaties is het resultaat uit deelnemingen beperkt.

Er is 1 corporatie met een verlies van meer dan € 1 miljoen en 6 corporaties een winst van meer dan een € 1 miljoen. De corporaties met een geconsolideerde winst en verliesrekening voor verbindingen kennen enkelvoudig 11,7 miljoen meer resultaat doordat er ook nog niet geconsolideerde verbindingen wat resultaat in de enkelvoudige winst en verliesrekening zijn verwerkt. Op een resultaat van in totaal ruim 450 mln. een bescheiden verschil.

Tabel 18 Resultaat uit verbindingen naar verantwoordingsvorm maal € 1 miljoen⁷

	2019	2020	2021
Verantwoording geconsolideerde verbindingen	321	252,2	450,7
Verantwoording door toegelaten instellingen op enkelvoudig niveau	329	307,2	483,9
Verskil	-8	54,8	33,2

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

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

De analyse maakt verder inzichtelijk welke lasten wél en welke niet betrokken worden in de waardering op beleidswaarde. Voor de lasten die in de beleidswaarde moeten worden meegenomen is het belangrijk dat de norm voor deze lasten in de beleidswaarde aansluit bij het niveau van deze lasten in de W/V en de kas of uitlegbaar afwijkt. In dit verband is de spreiding in het verschil tussen de norm voor onderhoud in de beleidswaarde en de meerjarige onderhoudslasten uit de prognose 2022 tot en met 2026 (prijspeil 2021) voor het sociale bezit in kaart gebracht.

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

⁷ Verantwoording op TI niveau betreft alle deelnemingen, dus ook de verbindingen die buiten de verantwoording van geconsolideerde verbindingen vallen.

2.4.1 Sociale beheerlasten

Voor het sociale bezit in 2021 sluiten de beheerlasten in de kasstromen vergelijkbaar aan op die in de winst- en verliesrekening van in 2020 (tabel 19). De beheerlasten zijn in 2021 € 898 per eenheid in de winst en verliesrekening en ongeveer € 989 per eenheid in de kassfeer (exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten).

Bij de correctie van de netto bedrijfslasten voor overige organisatiekosten heeft een aanpassing van de cijfers uit de winst- en verliesrekening plaatsgevonden omdat in het cijfer van 2021 voor deze post de bijdrage aan Vestia was verwerkt waarin het effect van de leningenruil in kaart is gebracht.

Het 'memo Onderhoud, verbetering en beheer' van 3 juli 2019, de 'Handleiding toepassing functionele winst en verliesrekening' en het 'Handboek marktwaardering' dragen bij aan de kwaliteit van de verantwoording.

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 19 Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid maal € 1, voor de gezamenlijke toegelaten instellingen volgens de kasstromen (kas) en de winst- en verliesrekening (W/V)

	2019	2020	2021
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	307	317	325
Lasten servicecontracten	314	325	334
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	518	477	480
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.076	1.189	1.185
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.600	1.673	1.674
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	707	796	776
Totaal lasten beheer W/V vastgoedexploitatie	893	877	898
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten incl overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.165	1.126	1132
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebasserd op W/V)	94	159	143
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.071	966	989
Verschil kas en W/V voor lasten beheer vastgoedexploitatie	178	89	91
Onderhoud kas	1.916	1.985	2095
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	1.991	2.040	2187
Verschil kas versus W/V	-75	-55	-92
Verschil kas en W/V voor beheer en onderhoud samen	102	33	-1

Gemiddeld hanteerden de corporaties een bedrag van € 915 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 € 898 dat is afgeleid uit de W/V. Daarmee is er gemiddeld genomen een goede aansluiting.

Tabel 20 Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid maal € 1, voor de gezamenlijke toegelaten instellingen volgens W/V, beleidswaarde en kas

	W/V	Beleidswaarde	Kas realisatie	Kas prognose*
Vergelijkbaar gemaakt 'beheer'	898	915	989	
Onderhoud	2.187	2.211	2.095	2.093

*Wegens ontbreken w/v in prognose niet af te leiden

2.4.2 Sociale onderhoudslasten

Ook de afleiding van een normbedrag voor onderhoud moet methodisch zijn gebaseerd op het begrippenkader uit bovengenoemde memo⁸. Voor een goede bepaling van deze norm voor de beleidswaarde heeft een corporatie wel een onderhoudsraming voor 10 tot 15 jaar nodig.

De aansluiting tussen de onderhoudsnorm in de beleidswaarde⁹ en de afleiding uit de winst- en verliesrekening is verbeterd. Het normbedrag is nu € 24 hoger dan de afleiding. Eerder was het € 35 lager. Dit is nog niet helemaal volgens verwachting. Allereerst moet de norm zijn gebaseerd op een doorkijk van 10 á 15 jaar en niet op een realisatiejaar. Overigens zal dit put op sectoraal niveau iets minder zwaar doorwerken dan bij afzonderlijke corporaties. Ten2^e biedt de winst- en verliesrekening en de kasverantwoording clusteringsmogelijkheden terwijl dit voor de normaflleiding in de beleidswaarde niet de bedoeling is. Binnen de winst en verliesrekening en de kas is het in specifiek omschreven situaties namelijk toegestaan om het onderhoud en de investeringen tot ingrijpende woningverbetering te clusteren en volledig als investering te verantwoorden. Meer gebruik van deze methodiek zal tot gevolg hebben dat verschil tussen normbedrag in beleidswaarde en bedrag onderhoud in winst- en verliesrekening en kas groter kan worden.

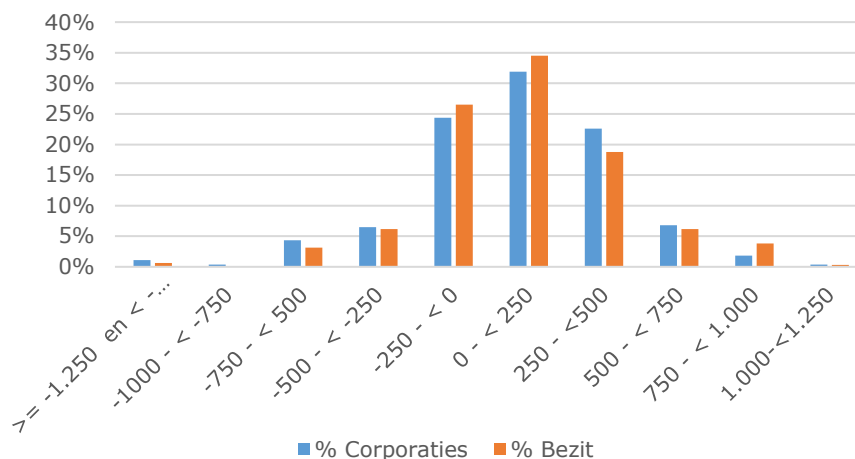
In dit verband is de vergelijking tussen het normbedrag voor onderhoud in de beleidswaarde en de gemiddelde onderhoudslasten in de kasprognose (prijsspeil 2021) 2022 tot en met 2026 nog veelzeggender. Tabel 20 laat zien dat in deze vergelijking het verschil € 118 per eenheid is.

De verschillen op sectorniveau voor het sociale bezit kunnen ook per corporatie in beeld worden gebracht. Gezien het gemiddelde verschil van € 118 per eenheid zal de spreiding in het verschil tussen de norm in de beleidswaarde en de onderhoudslasten in de 5-jaarsprognose meer aan de positieve kant liggen. De cijfers in figuur 1 illustreren dit ook. Een groot negatief verschil ligt dan minder voor de hand. Hoge onderhoudslasten zullen veelal voor een deel samenhangen met projecten die de mogelijkheid van clustering in zich hebben. De groep waar het verschil negatiever is dan € -250 per eenheid bedraagt als percentage van het bezit 9,9%. Binnen deze groep is de kans het grootste dat de gehanteerde norm door een corporatie aan de lage kant is. Spiegelbeeldig kan minder snel deze conclusie worden getrokken. Wat blijft is dat gegeven de beleidslijn in de memo en het ook volgen van deze lijn gemiddeld een nog wat groter verschil niet onlogisch zou zijn.

⁸ 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.

⁹ Zie tabel 26.

Figuur 1 Percentage corporaties en hun bezit verdeeld naar het verschil tussen onderhoud per sociale verhuureenheid in beleidswaarde versus gemiddelde onderhoud in de prognose 2022 tot en met 2026



2.4.3

Opbrengsten en lasten die niet meetellen in de sociale beleidswaarde

Er zijn een aantal opbrengsten en lasten die buiten de waardering op beleidswaarde blijven. Vanuit de winst- en verliesrekening gezien is dat in 2021 in totaal € 654 per eenheid (tabel 21). 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.

Als voor 2021 het verschil tussen de norm in de beleidswaarde¹⁰ en de afleiding uit de W/V, wordt gezien, blijft er in feite geen € 654, maar € 637 buiten de waardering.

Tabel 5 Buiten de waardering blijvende lasten en opbrengsten per sociale verhuureenheid van de toegelaten instellingen, maal € 1

	2019	2020	2021
Netto resultaat overige activiteiten	74	23	56
Overige organisatiekosten*	168	183	199
Kosten omtrent leefbaarheid	106	113	117
Belastingen**	279	266	303
Mogelijk nog onscherpe toerekening***	178	89	91
Totaal	658	627	654

* Bedrag overige organisatiekosten uit W/V met € 538 gecorrigeerd, vanwege bijdrage uit leningenruil die onder deze post is verantwoord.

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

*** Bedragen toegekend aan beheerlasten in exploitatie mogelijk nog te laag.

¹⁰ Zie tabel 20.

2.4.4 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 22). Bij onderhoud zijn de verschillen evenmin groot. Voor beheer en onderhoud samen is het verschil in 2021 iets groter dan bij sociaal.

Tabel 6 Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid maal € 1, voor de gezamenlijke toegelaten instellingen en volgens de kasstromen (kas) en de winst- en verliesrekening (W/V)

	2019	2020	2021
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	328	267	287
Lasten servicecontracten	347	294	309
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	580	541	552
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	799	857	853
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.397	1.425	1427
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	292	340	277
Totaal lasten beheer W/V exclusief verhuurderheffing en erfpacht	1.105	1.085	1150
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten (incl overige activiteiten en overige organisatiekosten)	1.124	1.299	1.282
Minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op W/V)	114	124	158
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.011	1.176	1.124
Verschil kas en W/V met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie	-95	91	-26
Onderhoud kas			
Onderhoud kas	1.804	1.995	2.127
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	1.869	2.017	2.204
Verschil kas versus W/V	-65	-22	-77
Verschil kas en W/V beheer en onderhoud samen	-159	70	-103

De norm voor beheer in de beleidswaarde verschilt bij het commerciële bezit wat meer van de W/V en kascijfers dan bij sociaal. Bij onderhoud is het beeld wat betreft de verschillen vergelijkbaar als bij sociaal.

Tabel 7 Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid maal € 1, voor de gezamenlijke toegelaten instellingen volgens W/V, beleidswaarde en kas

	Winst- en verlies- rekening (W/V)	Beleidswaarde	Kas realisatie
Vergelijkbaar gemaakt 'beheer'	1.150	964	1.124
Onderhoud	2.204	2.229	2.127

2.5 Balans

2.5.1 Verantwoording

De balanscijfers voor 2021, 2020 en 2019 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 die als onderlegger fungeert voor deze ratio's. De balans is op totale bedragen weergegeven. In de bijlage is de balans in bedragen per verhuureenheid opgenomen.

2.5.2 Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

De solvabiliteit, loan to value en dekkingsratio zijn in 2021 alle 3 opnieuw beter dan een jaar eerder. 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 tezamen groeien in 2021 licht in vergelijking tot 2020 (tabel 24). 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. De waardeontwikkeling heeft ook geleid tot een forse stijging van € 0,8 miljard van de post Verkoop onder voorwaarden (VOV) als recht. Ook de verplichting VOV is gestegen, maar € 0,2 miljard minder dan het recht.

Tabel 8 Sociale balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen maal € 1 miljard

	Marktwaarde		Beleidswaarde		Marktwaarde		Beleidswaarde	
	2019		2020		2021		2021	
Activa								
Vastgoed in exploitatie	296,0	139,1	320,9	152,7	371,6	180,0		
VOV	4,8	4,8	5,1	5,1	5,9	5,9		
Vastgoed in ontwikkeling	2,0	2,0	2,2	2,2	2,5	2,5		
Vastgoed t.d.v. exploitatie	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1		
Financiële vaste activa	40,1	31,9	42,0	34,6	46,1	37,5		
Voorraden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2		
Vorderingen	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5		
Liquide middelen	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6		
Totaal activa	347,1	182,1	374,4	198,8	430,5	230,4		
Passiva								
Eigen vermogen	252,4	87,3	276,9	101,3	330,6	130,5		
Voorzieningen	2,8	2,8	3,1	3,1	3,0	3,0		
Lange schulden	80,3	80,3	82,5	82,5	84,7	84,7		
VOV	4,5	4,5	4,7	4,7	5,3	5,3		
Korte schulden	7,1	7,1	7,1	7,1	6,9	6,9		
Totaal passiva	347,1	182,1	374,4	198,8	430,5	230,4		
Solvabiliteit	72,7%	48,0%	74,0%	51,0%	76,8%	56,6%		
Dekkingsratio	37,7%		36,6%		29,7%			
LTV		50,4%		47,6%		42,0%		
Rendement op EV	12,7%	6,1%	9,7%	16,0%	19,4%	28,7%		
gemiddeld over 2 jaren			11,8%	11,6%	15,5%	24,7%		

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 2021 ook doorwerkt op deze post. De financiële vaste activa bevatten ook de zogenaamde leningen die de sociale tak bij de scheiding in 2017 heeft verstrekt aan de commerciële tak in de TI 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 niet gefinancierd op basis van ongeborgde leningen. De overheveling van sociaal bezit naar commercieel bezit vergrootte nog de noodzaak om via deze leningen meer financiële evenwichtig te krijgen tussen sociaal en commercieel.

Het aflossingspatroon van de geborgde leningen ten tijde van de scheiding geldt als minimumniveau voor deze leningen die sociaal bij de scheiding verstrekte. Sneller mag ook. In 2017 was het totaalbedrag van deze leningen € 12,4 miljard. Eind 2021 is de omvang van deze schuld al teruggelopen naar ongeveer € 8,0 miljard. Over het algemeen houden de corporaties zich goed aan het schema van aflossing, waarbij eind 2021 na 5 jaar daadwerkelijk volgens het schema minimaal moet zijn afgelost.

In het kader van rechtmatigheidstoezicht is nagegaan of corporaties voldoende hebben afgelost. De uitkomsten hiervan worden teruggelagd naar de corporaties. Het overgrote deel van de corporaties heeft voor 1 december 2022 hierover een terugkoppeling gehad. Voor een kleine groep corporaties vindt deze teruglegging in het eerste kwartaal van 2023 plaats. Per saldo wordt er gemiddeld 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 de aflossingen op de interne leningen wordt de relatie tussen de geborgde schuld en het sociale bezit in de loop der jaren eenduidiger. In de commerciële tak heeft de aflossing overigens niet tot een groeiende ongeborgde schuld geleid; de commerciële investeringen zijn namelijk zeer bescheiden geweest.

De schulden in de sociale tak zijn in 2021 met ongeveer € 2 miljard toegenomen. Dat is ongeveer hetzelfde als in 2020. Dit komt met name doordat de investeringen voor een deel met vreemd vermogen moeten worden gefinancierd. De operationele en verkoopkasstroom (zie de eerdere analyse totale kasstromen sociaal) kunnen niet de investeringskasstroom volledig opvangen. Daarnaast komt dit ook door de activa/passiva transacties en doorzakconstructies met derivaten in 2021. Het rendement op het eigen vermogen op basis van zowel markt- als beleidswaarde is ook in 2021 hoog. De waardegroei van het bezit vormt de belangrijkste factor.

2.5.3 Beleidswaarde neemt sterk toe

De beleidswaarde per eenheid is vanaf de introductie van de beleidswaarde in de jaarrekening 2018 sterk gestegen (tabel 25). In 2021 stijgt de beleidswaarde per sociale eenheid met 16,5%. Voor de sociale woonegelegenheden kan de ontwikkeling van de beleidswaarde meer diepgaand worden geanalyseerd. Met 18,7% sluit de groei van de beleidswaarde van deze woonegelegenheden (tabel 26) redelijk goed aan bij de 16,5% groei op totaal niveau.

Tabel 9 Gemiddelde beleidswaarde per sociale eenheid maal € 1.000

	2019	2020	2021	Stijging 2019-2020	Stijging 2020-2021
Marktwaaarde per eenheid	130,1	142,4	162,9	9,4%	14,4%
Beleidswaarde per eenheid	61,1	67,7	78,9	10,8%	16,5%

Tabel 26 toont de ontwikkeling van de belangrijkste elementen in de beleidswaarde voor de sociale woonegelegenheden. De actuele huur is eind 2021 nauwelijks gegroeid vergeleken met het niveau eind 2020. De streefhuur laat een groei zien die vergelijkbaar is met de inflatie in 2021. De huurbevrozing en de huurverlaging in 2021 hebben de actuele huur dus gemiddeld genomen niet doen toenemen. De afstand ten opzichte van de markthuur is hiermede verder toegenomen. De beheernorm is beperkt toegenomen en de norm voor onderhoud groeit fors door. De contante waarde van de verhuurderheffing is duidelijk afgenomen als gevolg van de tariefaanpassing. De disconteringsvoet daalt opnieuw fors en is hiermee de belangrijkste drijver van deze waardegroei, naast de tariefverlaging voor de verhuurderheffing. De actuele huur, de beheer- en de onderhoudsnorm samendragen niet bij aan de groei van de beleidswaarde.

Tabel 10 Relevante elementen voor de beleidswaarde van sociale woonegelegenheden

	2019	2020	2021	Stijging 2019-2020	Stijging 2020-2021
actuele huur per maand	529	548	549	3,6%	0,1%
streefhuur per maand	571	592	608	3,7%	2,7%
markthuur per maand	813	846	882	3,7%	4,2%
beheernorm in BW	895	910	915	1,7%	0,6%
onderhoudsnorm in BW	1.855	2.005	2.211	8,1%	10,3%
CW verhuurderheffing*	10.031	10.050	7.685	0,2%	-23,5%
disconteringsvoet doorexploitatie	6,21%	5,90%	5,48%	-5,0%	-7,18%
Beleidswaarde per eenheid	59.292	65.277	77.486	10,1%	18,70%

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

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 ook direct door op het gemiddelde rentepercentage dat corporaties moeten betalen op hun schulden. Ondertussen is in 2022 een trendbreuk opgetreden en is er weer sprake van een stijging van zowel de rente als de disconteringsvoet.

2.5.4 Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

Bij de commerciële balans verbeteren de solvabiliteit en loan to value ook sterk. Dit is het gecombineerde effect van sterke groeiende waarden en dalende schulden. Dit laatste komt mede doordat de sterke cashflow in het commerciële bezit deels is ingezet voor schuldreductie door af te lossen op de interne lening van de sociale tak. De dekkingsratio (verhouding marktwaarde schuld versus marktwaarde bezit) verbetert zich door deze ontwikkelingen en de gestegen rente (marktwaarde schuld daalt dan) sterk.

Het activiteitenpatroon is in de commerciële tak niet echt veranderd. De balansposten vastgoed in ontwikkeling, voorzieningen en voorraden zijn tezamen niet wezenlijk veranderd. De omvang van de liquide middelen blijft relatief groot in vergelijking tot de sociale balans. De balansratio's en de ICR bieden ruimte aan een aanzienlijk grotere investeringsinzet. De Nationale prestatieafspraken noodzaken corporaties veel explicieter een uitspraak te doen wat ze strategisch met deze positie voor ogen hebben. Bijdragen aan investeringen in het middensegment en/of de ruimte in de commerciële tak aanwenden om in de sociale tak de opgave meer op te pakken. Niets doen verhoudt zich slecht met het volkshuisvestelijke belang om middelen in te zetten voor de volkshuisvesting, voor zover niet nodig voor de borging van de continuïteit.

Tabel 11 Commerciële balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen maal € 1 miljard

	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde
	2019	2019	2020	2020	2021	2021
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	31,7	24,0	33,0	25,9	37,2	28,9
VOV	2,5	2,5	2,5	2,5	2,9	2,9
Vastgoed in ontwikkeling	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Vastgoed tdv exploitatie	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Financiële vaste activa	3,1	2,9	3,2	3,1	3,2	3,0
Voorraden	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
Vorderingen	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
Liquide middelen	1,0	1,0	1,2	1,2	1,2	1,2
TOTAAL ACTIVA	39,2	31,3	40,8	33,6	45,4	36,9
PASSIVA						
Eigen vermogen	26,7	18,8	29,0	21,8	33,9	25,5
Voorzieningen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Lange schulden	9,5	9,5	9,0	9,0	8,2	8,2
VOV	2,3	2,3	2,3	2,3	2,7	2,7
Korte schulden	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
TOTAAL PASSIVA	39,2	31,3	40,8	33,6	45,4	36,9
Solvabiliteit	68,2%	60,1%	70,9%	64,7%	74,8%	69,0%
Dekkingsratio			26,8%		21,7%	
LTV obv beleidswaarde		38,3%		33,5%		28,1%
Rendement op EV gemiddeld over 2 jaren	14,1%	18,3%	8,3%	15,8%	17,2%	17,0%
			11,8%	18,5%	13,5%	17,7%

2.5.5 Enkelvoudige balans voor de toegelaten instellingen

De enkelvoudige balans is een consolidatie van de sociale en de commerciële balans. Onderlinge financiële relaties zijn hierbij geëlimineerd. Doordat de sociale tak de 'eigenaar' is van de commerciële tak 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 geduid als de vennootschappelijke balans van de toegelaten instelling.

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

Tabel 12 Enkelvoudige balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen, bedragen maal € 1 miljard

	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde	Marktwaarde	Beleidswaarde
	2019	2019	2020	2020	2021	2021
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie totaal	327,7	163,1	353,9	178,6	408,8	209,8
VOV	7,2	7,2	7,6	7,6	8,8	8,8
Vastgoed in ontwikkeling	2,2	2,2	2,3	2,3	2,7	2,7
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Financiële vaste activa	7,5	7,0	8,0	7,7	8,0	7,6
Voorraden	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
Vorderingen	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3
Liquide middelen	2,5	2,5	2,4	2,4	2,7	2,7
TOTAAL ACTIVA	350,0	184,9	377,3	201,7	433,9	233,7
PASSIVA						
Eigen vermogen	252,4	87,4	276,9	101,3	330,6	130,4
Voorzieningen	3,0	3,0	3,3	3,3	3,2	3,2
Lange schulden	80,6	80,6	82,9	82,9	85,2	85,2
VOV	6,8	6,8	7,1	7,1	8,0	8,0
Korte schulden	7,2	7,2	7,0	7,0	6,9	6,9
TOTAAL PASSIVA	350,0	184,9	377,3	201,7	433,9	233,7
Solvabiliteit	72,1%	47,2%	73,4%	50,2%	76,2%	55,8%
Dekkingsratio	36,8%		35,7%		28,8%	
LTV		48,5%		45,2%		39,9%

2.5.6 Balans voor geconsolideerde verbindingen

Ook in deze balans verbeteren de balansratio's solvabiliteit en loan to value zich verder (tabel 29). De balansposten laten geen toenemend activiteitenpatroon zien.

De omvang van de liquide middelen blijft verhoudingsgewijs zeer hoog. Enkele corporaties dragen hier met name aan bij. Deze positie maar ook de balansratio's en de ICR vragen om een meer expliciete strategiekeuze. Ook voor verbindingen geldt dat corporaties zich moeten verantwoorden over de inzet van middelen. Als er geen of een beperkte inzet is op (commerciële) activiteiten is de vraag aan de orde of de financiële positie meer kan worden ingezet voor de sociale activiteiten.

Tabel 13 Balans voor geconsolideerde verbindingen, bedragen maal € 1 miljard

	Marktwaaarde	Beleidswaarde	Marktwaaarde	Beleidswaarde	Marktwaaarde	Beleidswaarde
	2019	2019	2020	2020	2021	2021
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	2,7	2,2	2,8	2,2	3,2	2,9
VOV	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Vastgoed in ontwikkeling	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	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	0,1	0,1	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	0,4	0,4
TOTAAL ACTIVA	4,0	3,5	4,2	3,9	4,4	4,1
PASSIVA						
Eigen vermogen*	2,6	2,1	2,8	2,5	3,2	2,8
Voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lange schulden	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9
VOV	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Korte schulden	0,2	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2
TOTAAL PASSIVA	4,0	3,5	4,2	3,9	4,4	4,1
Solvabiliteit	66,2%	61,4%	66,9%	64,6%	71,7%	69,2%
Dekkingsratio			40,0%		23,8%	
LTV		45,7%		40,6%		30,3%

3. Toezicht op individuele corporaties

3.1 Inleiding

De corporaties zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen goede en betaalbare woonruimte kunnen krijgen. Dat gaat het best als ze goed functioneren. De Aw ziet toe op hun functioneren en zet corporaties zo nodig aan tot verbetering. Bij het toezicht op de corporaties maakt de Aw ook gebruik van bevindingen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

In het toezicht van de Aw staat de governance centraal: een goede besturing van de corporatie voorkomt veel problemen. Ook kijkt de Aw of corporaties financieel op orde zijn, integer handelen en zich houden aan de regels uit de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). De Aw gebruikt hiervoor verschillende toezichtinstrumenten:

- In het basisonderzoek beoordeelt de Aw de risico's volgens het beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierbij focust de Aw op de governance en vaart ze voor het bedrijfsmodel op het WSW. De Aw en het WSW beoordelen de financiële continuïteit in afstemming met elkaar.
- Met governance inspecties beoordeelt de Aw de risico's in de governance van corporaties.
Tot 1 april 2022 kreeg elke corporatie in beginsel eens in de 4 jaar een governance inspectie, waarbij deze inspectie plaatsvond 2 jaar na de 4-jaarlijkse visitatie door de SVWN. Sinds 1 april geldt dit vaste ritme niet meer. Vanaf 1 april 2022 wordt deze inspectie risicogericht uitgevoerd, namelijk als de Aw een dieper onderzoek naar de governance bij een corporatie nodig vindt. Dit kan in combinatie met of na een basisonderzoek gebeuren.
- Het team Rechtmatigheid toetst elk jaar de naleving van een aantal specifieke regels uit de Woningwet.
- De Aw behandelt de meldingen over integriteitschendingen door corporaties of derden.
- Ook behandelt de Aw de meldingen van commissarissen op grond van artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).
- Inspecteurs checken de naleving van de Wet Normering Topinkomens

Dit hoofdstuk presenteert de bevindingen uit het toezicht aan de hand van deze instrumenten. Tenzij anders is aangegeven gaat het hierbij om de toezichtactiviteiten die tussen 1 juli 2021 en 1 juli 2022 zijn afgerond. In vergelijking met het [hoofdrapport van de Staat](#) wordt in het hoofdstuk hier dieper ingezoomd op gedetailleerde kwantitatieve uitkomsten van het toezicht door de Aw.

3.2 Toezichtbrieven naar aanleiding van basisonderzoeken

3.2.1 Inleiding

Tussen 1 juli 2021 en 1 juli 2022 ontvingen 198 corporaties een toezichtbrief naar aanleiding van het basisonderzoek¹¹ op grond van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW dat vanaf 2019 in gebruik is. Deze paragraaf geeft een beeld van de bevindingen in deze 198 basisonderzoeken. Hierbij wordt eerst ingegaan op de vraag in hoeverre er risico's zijn gesignaleerd bij de 198 corporaties en hoe dit zicht verhoudt tot de bevindingen vorig jaar.

Daarna wordt ingezoomd op de risicogebieden waarbij de gesignaleerde risico's zich voordeden. Tenslotte wordt ingegaan op de interventies die zijn opgelegd in de toezichtbrieven.

In maart 2022 is het gezamenlijke beoordelingskader geactualiseerd. Er zijn onder meer enkele risicogebieden toegevoegd aan het onderdeel Governance in het beoordelingskader. De Aw hanteert sinds 1 april 2022 dit geactualiseerde kader voor nieuw te starten onderzoeken. In totaal zijn er tot 1 juli 14 onderzoeken afgerond op basis van het geactualiseerde gezamenlijke beoordelingskader¹². Deze 14 onderzoeken zijn niet verwerkt in de bevindingen van deze paragraaf. De reden hiervoor is het lage aantal en de verandering in risicogebieden en vastlegging. Deze 14 onderzoeken zullen volgend jaar worden verwerkt in de analyse voor de Staat van de corporatiesector 2023.

3.2.2 Corporaties met risico's

Van de 198 corporaties met een basisonderzoek zijn er bij 145 alleen lage risico's geconstateerd (tabel 30). Bij 52 andere corporaties zijn risico's op middenniveau geconstateerd voor een of meer risicogebieden en bij 1 corporatie is zelfs een hoog risico geconstateerd. Deze corporatie met hoog risico staat al langere tijd onder verscherpt toezicht.

Al met al heeft dus ruim een kwart van de corporaties een verhoogd risico. Doordat er onder hen relatief wat meer grotere corporaties zijn, bezitten zij samen ongeveer 31% van alle woongelegenheden van de onderzochte corporaties.

Tabel 14 Corporaties en hun woongelegenheden naar zwaarst geconstateerde risico

	Corporaties		Woongelegenheden	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Hoog risico	1	0,5%	7.161	0,4%
Midden risico	52	26,3%	517.720	31,0%
Laag risico	145	73,2%	1.146.426	68,6%

Ruim twee derde (142) van de 198 corporaties zijn 2 jaar geleden ook beoordeeld op grond van het gezamenlijk beoordelingskader (tabel 31). De vergelijking tussen de opeenvolgende beoordelingen laat zien dat sommige corporaties er in slagen geconstateerde risico's beter te gaan beheersen. Zo heeft van de 4 corporaties bij

¹¹ Enkele corporaties kregen binnen deze periode 2 keer een basisonderzoek. Voor hen is het laatste basisonderzoek verwerkt in de bevindingen. Dat sommige corporaties 2 basisonderzoeken binnen een jaar krijgen, kan komen doordat bijvoorbeeld nieuwe informatie over de corporatie attendeert op mogelijke risico's.

¹² Onderzoeken die op 1 april al gestart waren op basis van het oorspronkelijke kader zijn namelijk afgerond volgens dat oorspronkelijke kader.

welke 2 jaar geleden een hoog risico is geconstateerd, er slechts 1 nog steeds een hoog risico. Bij 2 andere is het zwaarst geconstateerde risico gedaald naar middenniveau, en bij de vierde is het zelfs teruggebracht naar laag risico. Evenzo wisten 15 van de 35 corporaties waarvoor 2 jaar geleden het zwaarst geconstateerde risico op middenniveau lag, dit risico terug te brengen naar laag niveau. Voor de andere 20 bleef het gelijk. Daarnaast zijn er ook 12 corporaties waarbij vorig jaar een risico op middenniveau is geconstateerd terwijl er 2 jaar geleden alleen lage risico's zijn waargenomen bij ze. De ontwikkeling in het zwaarst geconstateerde risiconiveau bij een corporatie kan afhangen van ontwikkelingen binnen en buiten de corporatie en van de aard van het risico.

De Aw spreekt de corporaties aan op de risico's die zij waarneemt en stimuleert corporaties tot een betere beheersing van de risico's. Ze doet dit vooral met het goede gesprek en toezichtafspraken. Als dit nodig is, kan de Aw interventies opleggen.

Tabel 15 Ontwikkeling van het zwaarst geconstateerde risico bij corporaties die 2 jaar achtereenvolgens een basisonderzoek kregen

	Totaal Aantal corporaties	Juli 2021- juli 2022		
		Laag risico	Midden risico	Hoog risico
Juli 2020- juli 2021				
Laag risico	103	91	12	
Midden risico	35	15	20	
Hoog risico	4	1	2	1
Total aantal	142	107	34	1

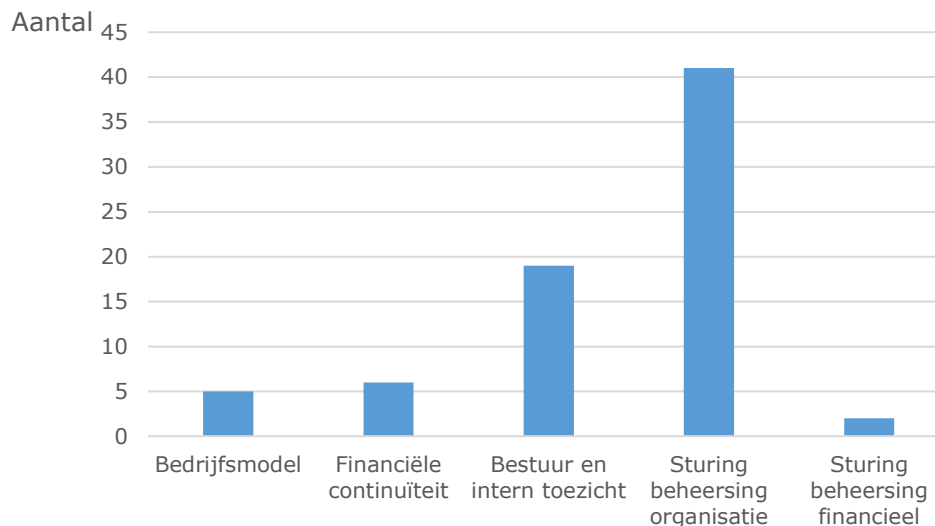
3.2.3 Verhoogd risico naar risicogebied

De Aw onderscheidt 5 verschillende risicogebieden binnen haar basisonderzoeken op grond van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW uit 2019. Als de Aw een verhoogd risico constateert op een risicogebied, legt de Aw aan de corporatie uit waarom ze het risico verhoogd vindt. Zo weet de corporatie waarom een betere risicobeheersing wenselijk is.

Voor de groep van 53 corporaties met risico's op hoog of middenniveau in het afgelopen jaar heeft de Aw in totaal 73 keer een verhoogd risico geconstateerd op 1 of enkele risicogebieden. Bij bijna twee derde van deze corporaties (34) ging het om een verhoogd risico op 1 risicogebied. Bij de andere corporaties lag het verhoogde risico meestal op 2 verschillende risicogebieden. Bij 1 corporatie echter was er op 3 verschillende risicogebieden een verhoogd risico.

De Aw constateerde vooral op het risicogebied 'Sturing en beheersing van de organisatie' vaak (41 keer) een verhoogd risico (figuur 2). Het risicogebied 'Bestuur en intern toezicht' volgt op afstand op de 2^e plaats. De verhoogde risico's op deze 2 gebieden liggen alle op middenniveau. De enige corporatie waarvoor de Aw een hoog niveau risico constateerde, behaalde dit niveau op het risicogebied 'Financiële continuïteit'.

Figuur 2 Aantal corporaties met verhoogd risico per risicogebied (n=53)

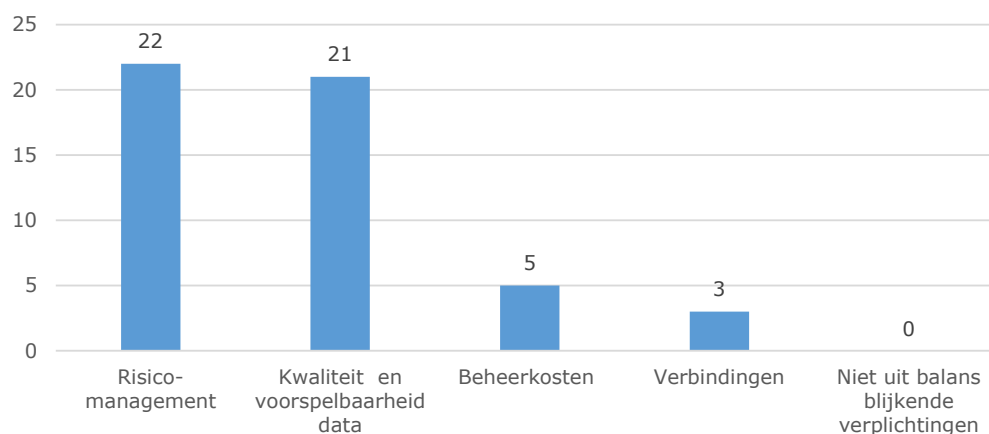


3.2.4

Verhoogd risico op sturing en beheersing organisatie naar deelterrein

Bij het overgrote deel van de corporaties met een verhoogd risico gaat het dus om het risicogebied 'Sturing en beheersing organisatie'. Binnen dit risicogebied onderscheidt de Aw nog weer 5 deelterreinen (figuur 3). De deelterreinen 'Risicomanagement' en 'Kwaliteit en voorspelbaarheid data' waren het vaakst reden voor het verhoogd risico. Op de deelterreinen 'Beheerkosten' en 'Verbindingen' zag de Aw dit jaar veel minder vaak reden om een verhoogd risico te constateren. Het deelterrein 'Niet uit balans blijkende verplichtingen' was zelfs nooit aanleiding. In totaal kwam het 51 keer voor dat een deelterrein uit het risicogebied 'Sturing en beheersing organisatie' aanleiding gaf voor de constatering van een verhoogd risico op dit gebied. Bij een deel van de 41 corporaties met een risico op dit gebied zijn dus meerdere deelterreinen in het geding.

Figuur 3 Aantal corporaties met verhoogd risico per deelterrein van risicogebied 'Sturing en beheersing organisatie' (n=41)



3.2.5 Interventies

Aan 8 corporaties zijn in de toezichtbrief over het basisonderzoek interventies opgelegd. Deze interventies hebben alle te maken met het niet naleven van regels op grond van de Woningwet. Rechtmatigheid valt buiten de scope van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Het is echter wel onderwerp van het toezicht door de Aw. Als er aanleiding voor is, kan het daarom in de toezichtbrief aan de orde komen¹³.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de 2 interventies met een prescriptief karakter en daarna op de 6 waarschuwingen die zijn gegeven. Het niet opvolgen van een waarschuwing kan leiden tot een zwaardere interventie.

Bij een corporatie was in de RvC een lid benoemd zonder dat er een positieve zienswijze van de Aw was aangevraagd en verkregen. Volgens de interventie mag dit RvC lid niet deelnemen aan de besluitvorming in de Raad totdat een positieve zienswijze is verkregen en het lid vervolgens is herbenoemd. Ook moet deze RvC bezien of eerder genomen besluiten waar dit lid aan deelnam nietig zijn gezien het quorum en het feit dat dit RvC lid functioneerde zonder positieve zienswijze. De Raad moet de nietige besluiten opnieuw en rechtsgeldig nemen. Daarnaast moet de Raad deze overtreding correct melden in haar jaarverslag. Een 2^e corporatie is opgedragen om een onrechtmatigheid te herstellen die plaatsvond op het vlak van verkoopregels. De corporatie moet de inspecteur laten weten hoe ze voornemens is de onrechtmatigheid te herstellen.

3 corporaties zijn gewaarschuwd omdat hun RvC artikel 30 van de Woningwet niet naleeft. Op grond van dit artikel moet de RvC 1 keer per 2 jaar de zelfevaluatie onder externe begeleiding uitvoeren. Deze regel beoogt de kwaliteit van het functioneren van de RvC te bevorderen.

3 andere corporaties zijn gewaarschuwd in verband met overtreding van andere regels.

- Bij de 1^e corporatie betreft de overtreding artikel 45 in de Woningwet en artikel 48 in het Btiv. De corporatie heeft een financiële bijdrage verstrekt die niet is toegestaan. Deze bijdrage is overigens al terugbetaald. De inspecteur waarschuwt de corporatie dat ze binnen een maand moet laten weten hoe ze haar interne regels gaat aanpassen zodat deze de corporatie niet nogmaals deze overtreding begaat. En dat anders een bestuurlijke interventie volgt. De inspecteur volgt de corporatie op dit punt.
- De 2^e corporatie leverde haar jaarstukken niet tijdig aan en overtrad daarmee artikel 38 lid 2 van de Woningwet. Naast de feitelijke overtreding verbaast het de inspecteur dat de corporatie zelf niet al vroegtijdig inzag dat termijnen niet gehaald zouden worden. De corporatie is gewaarschuwd dat de inspecteur bestuursrechtelijke maatregelen kan nemen als de overtreding nogmaals voorkomt.
- Bij de 3^e corporatie wordt nog onderzocht of haar financiële bijdragen aan twee welzijnsinstellingen onrechtmatig zijn. Deze corporatie is gewaarschuwd dat de Aw een interventie kan opleggen tot beëindiging van de bijdragen als deze onrechtmatig blijken.

¹³ Corporaties ontvangen jaarlijks ook een 'rechtmatigheidsbrief'. Deze gaat over de naleving van een aantal specifieke regels uit de Woningwet waar het team rechtmatigheid van de Aw jaarlijks op controleert. Zie paragraaf 3.4.

3.3 Governance inspecties

3.3.1 Inleiding

Deze paragraaf presenteert de bevindingen uit de 58 governance inspecties die zijn afgerond tussen 1 juli 2021 en 1 juli 2022. In dit tijdvak is een majeure wijziging doorgevoerd in deze inspecties. Hierdoor zijn de 58 inspecties in 2 groepen te verdelen:

- 17 inspecties waarbij de bevindingen zijn vastgelegd op dezelfde manier als in voorgaande jaren, namelijk via scores op een 5 punts-schaal. Deze schaal geeft aan in welke mate de corporatie voldoet aan de criteria voor good governance.
- 41 inspecties waarvoor de bevindingen zijn vastgelegd met een 3-puntsschaal die aangeeft hoe hoog de Aw het risico inschat bij de corporatie op het vlak van governance¹⁴.

De wijziging is het gevolg van de keuze om in het governancetoezicht over te gaan op een risicogericht oordeel, net zoals bij de oordeelsvorming in het gezamenlijk beoordelingskader.

Met de 58 afgeronde governance inspecties is bij bijna 21% van de corporaties de governance beoordeeld. Dit zijn er meer dan in de 2 voorgaande jaren, toen er mede door corona maar 48, respectievelijk 34 corporaties zijn geïnspecteerd. De 58 corporaties bezitten gezamenlijk ruim 507.000 woongelegenheden, dit is ruim 21% van het totale corporatiebezit.

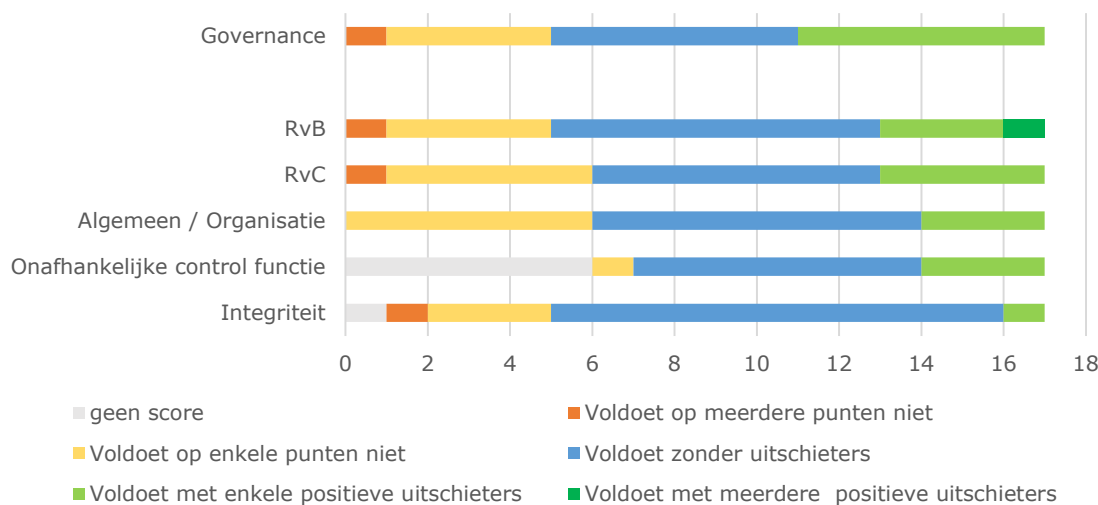
In onderstaande subparagrafen wordt ingegaan op de bevindingen van de Aw bij deze inspecties. Hierbij ligt de focus eerst op de bevindingen bij de 17 inspecties volgens de oordeelsvorming over good governance (paragraaf 3.3.2). Daarna volgen de bevindingen uit de 41 inspecties met de risicogerichte oordeelsvorming (paragraaf 3.3.3). De overallconclusie op basis van beide groepen inspecties volgt in paragraaf 3.3.4.

3.3.2 Bevindingen bij 17 inspecties met oordeelsvorming over good governance

Bij 17 afgeronde inspecties is de kwaliteit van de governance beoordeeld met behulp van een 5-punts schaal. Deze geeft aan of de corporatie voldoet aan de criteria voor governance en of er negatieve of positieve uitschieters zijn. Na de oordeelsvorming over de verschillende deelterreinen is ook oordeel gegeven over de governance in het algemeen. De onderstaande figuur toont de scores voor de governance in het algemeen en per deelterrein.

¹⁴ Zie ook: [nieuwsbericht 'Aw stapt over op risicogericht oordeel over governance'](#).

Figuur 4 Aantal corporaties naar scores per deelterreinen in de governance (n=17), inspecties volgens de methodiek van de 5-puntschaal, afgerond tussen 1 juli 2021-1 juli 2022



In totaal voldeden 12 corporaties (ruim 70%) volgens het oordeel over de governance in het algemeen aan de criteria voor good governance. Van hen voldeden er 6 zelfs met één of meer positieve uitschieters. Bij de 5 andere corporaties (29%) constateerde de Aw dat de governance in het algemeen niet voldeed op een of meerdere punten. Deze groep van 5 bestaat uit kleine en middelgrote corporaties. Zij bezitten samen 29.149 woongelegenheden. Dit is 16% van het totaal aantal woongelegenheden van de 17 geïnspecteerde corporaties. Bij de 6 corporaties met de positieve uitschieters betreft dit vooral de (kwaliteit van) de RvC en de RvB, en de interactie tussen beiden. Zo is de relatie tussen RvB en RvC bijvoorbeeld open en zakelijk en er is sprake van een gezond spanningsveld met ruimte voor discussie en reflectie. Het gaat hier om zowel kleine, middelgrote als grote corporaties.

In totaal 8 corporaties voldeden op een of meer deelterreinen niet geheel. Bij 5 van hen had dit ook zijn weerslag op het oordeel over de governance in het algemeen. Bij deze 5 speelden onder meer bestuurderswisselingen een rol, evenals het niet voldoende op orde zijn van de organisatie doordat bijvoorbeeld noodzakelijke vooruitgang (te) traag verloopt en processen of systemen niet voldoen. Ook het verbeteren van de kracht en tegenkracht binnen de RvC en tussen RvC en RvB is hier aan de orde.

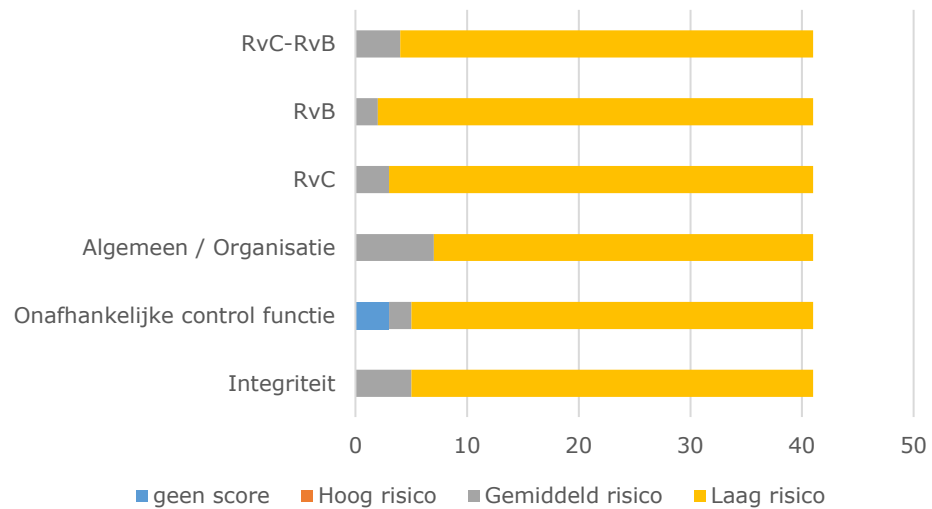
3.3.3 Bevindingen bij 41 inspecties met risicogerichte oordeelsvorming

Bij 41 corporaties is de governance risicogericht beoordeeld. Het oordeel betreft de beheersing van de risico's op deelterreinen. Per deelterrein is het risiconiveau geduid als laag, midden of hoog. De basis voor het risicogerichte oordeel is het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW (versie 2018) waarin de risico's staan beschreven. Er is verder geen oordeel gegeven over de governance in het algemeen.

Bij 27 van de 41 corporaties is op alle aspecten een laag risico geconstateerd. Bij 14 corporaties (34%) is op één of meer deelterreinen een risico op middenniveau geconstateerd. Dit zijn zowel kleine, middelgrote als grote corporaties. Zij bezitten gezamenlijk een substantieel aantal van 172.753 woongelegenheden, dit is 52,5% van het totale bezit van deze groep van 41 corporaties. Dit geeft aan dat bij (midden)grote corporaties wat vaker een risico op middenniveau is geconstateerd. Geen enkele corporatie heeft te maken gekregen met de score 'hoog risico'.

Figuur 5 laat de uitkomsten voor de 6 deelterreinen zien. De analyse van de resultaten van elk deelterrein volgt hierna. De focus ligt daarbij op de beoordelingen met een risico op middenniveau, want dat zijn de corporaties waar het niet geheel goed gaat. Bij een laag risico is er geen reden tot zorg.

Figuur 5 Aantal corporaties naar scores per deelterreinen in de governance (n=41), inspecties volgens de methodiek van de 3-puntschaal, afgerond tussen 1 juli 2021 tot en met 1 juli 2022



Deelterrein 'Relatie bestuur en RvC'

Verreweg de meeste geïnspecteerde corporaties hebben op dit deelterrein een laag risico. Slechts 4 corporaties hebben de risicoscore 'midden' ontvangen. Bij elk van hen is de balans tussen bestuur en RvC onvoldoende. De exacte vorm waarin varieerde. Bij de eerste variatie ging het om de mate van tegenkracht. Zo vraagt een sterke en gedreven bestuurder ook adequate tegenkracht van de RvC. De RvC kan zich dan bijvoorbeeld meer initiërend opstellen zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten. De 2^e variatie ging over het op één lijn brengen en krijgen van wederzijdse verwachtingen. Hiertoe is het voeren van een dialoog tussen RvC en bestuur van belang. Bij de 3^e variatie miste de bestuurder de betrokkenheid van de RvC als werkgever en vond de RvC het op haar beurt opmerkelijk dat de bestuurder het eigen vertrek eerder meldde aan de medewerkers dan aan de RvC die feitelijk de werkgever is. Ook hier ging het niet goed genoeg in de onderlinge relatie.

Deelterrein 'Het functioneren van de RvC'

Bij 3 corporaties is hier een risico op middenniveau geconstateerd. Bij alle 3 is de zelfevaluatie een punt van aandacht¹⁵. Eén corporatie heeft deze sinds 2016 niet uitgevoerd, een andere corporatie heeft deze wel extern laten uitvoeren maar zonder verslaglegging en de laatste corporatie evalueert wel jaarlijks, maar de laatste jaren zonder externe begeleiding. Bij 2 van deze corporaties speelt daarnaast dat de RvC haar verschillende rollen niet voldoende invult. Bij de ene corporatie is meer aandacht nodig voor het beter uitvoeren van haar werkgeversrol, en bij de andere corporatie voor het versterken van de klankbordrol.

Deelterrein 'Het functioneren van het bestuur'

Slechts bij 2 geïnspecteerde corporaties is op dit gebied een midden risico geconstateerd. Bij beide corporaties is sprake van een wisseling van bestuurders en is inmiddels een verbetering opgetreden. In één situatie is aangegeven dat de corporatie op de goede weg is met betrekking tot de integriteit, schijn van belangenverstremming en onverenigbaarheden. Bij beide corporaties gaat onevenredig veel aandacht uit naar specifieke vastgoedprojecten. Zo geeft de Aw bij één van deze inspecties aan dat het niet enkel gaat om wat juist is volgens een financiële ratio, maar ook om wat in de brede context maatschappelijk aanvaardbaar is.

Deelterrein 'Het functioneren van de organisatie en de systemen'

7 corporaties hebben op dit deelterrein een risicoscore 'midden' ontvangen. Bij 3 van de 7 zijn daarnaast ook midden risico's gescoord op een of meerdere andere deelterreinen van governance. Bij sommige van deze 7 corporaties is te zien dat de organisaties risico's lopen rond 'cultuur en gedrag' binnen de organisatie zelf. Zoals het geven van meer ruimte en vertrouwen aan medewerkers wat tegelijk nog wennen is; of juist veel informeel samenwerken, waarbij afspraken minder concreet en transparant zijn gedocumenteerd. Bij andere corporaties risico's liggen de risico's meer aan de harde kant van de organisatie en zijn de interne beheersing, het risicomanagement of datakwaliteit onvoldoende.

Deelterrein 'Het functioneren van de onafhankelijke controlfunctie'

De onafhankelijke controlfunctie is apart beoordeeld bij 38 corporaties. Bij slechts 2 is hier sprake van een midden-risico. Bij een corporatie voert de controller relatief veel interne controles uit; deze kunnen beter op een lager niveau worden belegd zodat de controller meer aandacht kan geven aan het macroperspectief en de doelstellingen van de organisatie. Bij de andere corporatie zijn de inrichting van de controlfunctie en de verdere uitwerking van het integraal risicomanagement beide in ontwikkeling. Ten tijde van de inspectie waren ze dus nog niet het gewenste niveau.

Deelterrein 'Integriteit'

Bij 5 geïnspecteerde corporaties is het risico voor integriteit geclassificeerd op middenniveau. Bij 3 van deze corporaties spelen ook midden risico's op andere deelterreinen, waaronder bij alle 3 het deelterrein Relatie RvC-RvB. Er zijn verschillende redenen voor het midden-risico op integriteit. Zo is bij sommige het integriteitsbeleid niet meer actueel. Ook komt het voor dat het onderwerp

¹⁵ Een van hen kreeg in de toezichtbrief naar aanleiding van het basisonderzoek een waarschuwing vanwege de zelfevaluatie. Met de 2 andere corporaties is een toezichtafpraak gemaakt over de zelfevaluatie van de RvC.

integriteit wel op papier is gezet, maar dat er geen zorg is voor het doorleven en levend houden van integriteit binnen de organisatie. Nog weer een andere corporatie is op de goede weg met de verbetering van zijn integriteitsbeleid en zal de toenemende verankering in de organisatie verder moeten zien vast te houden.

3.3.4 Conclusie

Het algeheel beeld van deze 58 inspecties is dat de verreweg het grootste deel van de corporaties (62%; 36 van de 58) de governance op orde heeft op orde heeft. Deze groep corporaties voldoet op alle punten aan de criteria of heeft op alle deelterreinen een laag risico geconstateerd. Samen bezitten deze 36 corporaties 57% van de woongelegenheden van alle corporaties waar de Aw een governance inspectie uitvoerde.

22 Corporaties (38%) voldoen op een of meerdere deelterreinen niet aan criteria voor good governance of er is een midden risico geconstateerd. Zij bezitten samen 43% van alle woongelegenheden van alle corporaties die een governance inspectie hebben gehad. De 22 corporaties bestaan uit 8 kleine, 11 middelgrote en 3 grote corporaties. Deze 3 grote corporaties bezitten samen meer dan de helft (54%) van alle woongelegenheden van de 22 corporaties waarbij de governance niet voldoende op orde is.

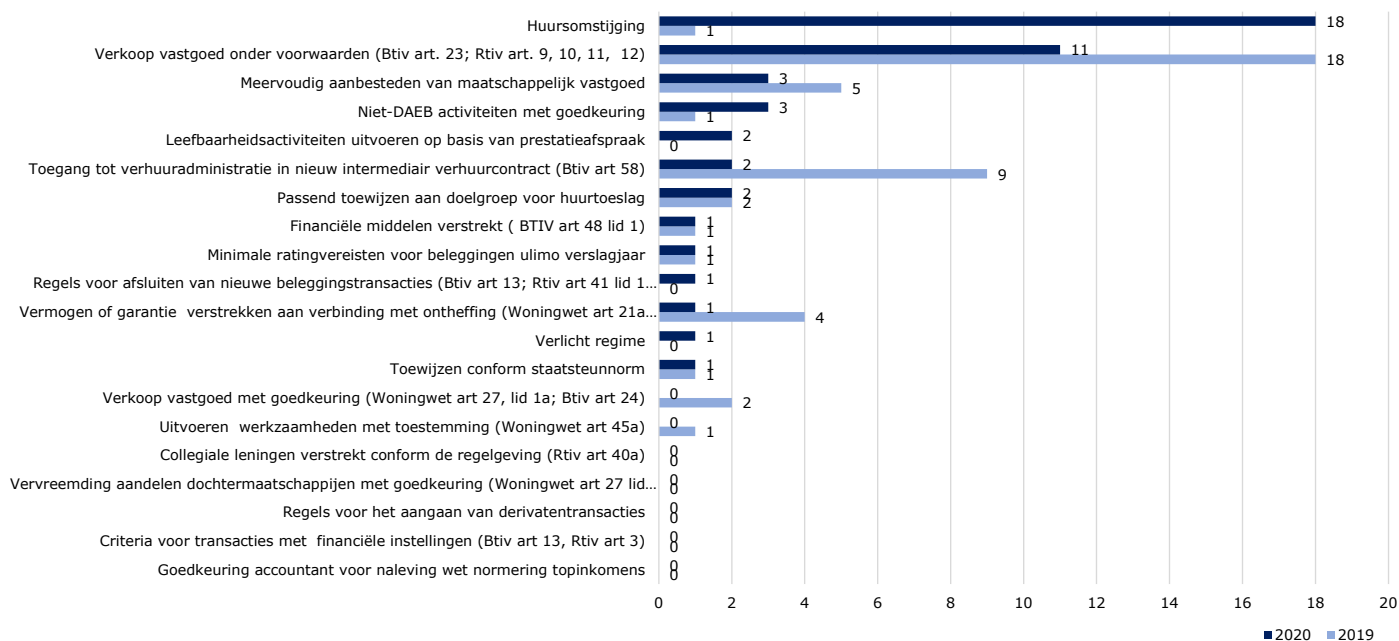
Bij deze governance inspecties is over de kwaliteit van de organisatie het vaakst gesignaleerd dat er een midden risico is of dat het niet voldoet aan de criteria. Het gaat dan zowel om onvoldoende interne beheersing van processen, beperkte datakwaliteit, weinig vooruitgang bij beoogde verbetering, als om de zachtere kant van 'cultuur en gedrag' zoals het geven van meer ruimte en vertrouwen aan medewerkers of weinig transparantie doordat er veel informeel wordt samengewerkt. Al deze aspecten kunnen ook een wisselwerking hebben met de kwaliteit van Bestuur, RvC en hun onderlinge interactie. De sector staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave. Corporaties moeten weer gaan presteren. Voor het realiseren van die opgave is het belangrijk dat de governance op orde is. De Aw zal hier de komende jaren aandacht aan blijven schenken.

3.4 Team rechtmatigheid

Jaarlijks toetst het team rechtmatigheid of de corporaties een aantal specifieke regels uit de Woningwet naleven. Het team rechtmatigheid gaat hierbij uit van informatie die de corporaties zelf in de dVi aanleveren over de naleving. De hier gerapporteerde bevindingen van het team rechtmatigheid betreffen de naleving van de regels in 2020. De toetsing van de naleving van de regels in 2021 loopt namelijk nog ten tijde van het schrijven van dit rapport.

In 2020 hebben in totaal 42 corporaties 47 keer een regel overtreden (figuur 6). De meesten overtraden 1 regel. In totaal 19 corporaties kregen hierbij de mogelijkheid om in 2022 compensatie te bieden voor het niet geheel naleven van de regels inzake de huursomstijging (18) of toewijzen (1). Zij en anderen zijn gewaarschuwd de regels na te leven.

Figuur 6 Aantal waarschuwingen voor het niet naleven van een specifieke regel, 2019 en 2020



In vergelijking met 2019 zijn er in 2020 iets meer overtredingen begaan door een eveneens iets groter aantal corporaties: in 2019 overtraden 37 corporaties 46 regels. Deze stijging lijkt geheel veroorzaakt door de complexiteit van de nieuwe regelgeving voor de huursomstijging in 2020. Niet alle corporaties waren daar direct vertrouwd mee. In totaal overtraden 18 corporaties de regel voor de huursomstijging in 2020. In 2019 gebeurde dit slechts 1 corporatie (figuur 5). Na de huursomstijging leidde de verkoop van vastgoed het meest tot een overtreding van de regels, maar dit gebeurde minder vaak dan in 2019.

Bij 16 corporaties is het onderzoek naar de naleving van een of meerdere regels overgedragen aan de toezichthouder. Deze kan binnen het reguliere toezicht meer diepgaand nagaan of de corporatie tekortschoot bij de naleving en welke consequenties dat heeft.

Ten slotte kregen liefst 74 van de 288 corporaties een opmerking over de onvoldoende datakwaliteit van hun antwoorden op vragen in de dVi over de naleving van de regels.

3.5 Integriteitsmeldingen

Op grond van de Woningwet ziet de Aw toe op de governance en integriteit van beleid en beheer. Integriteit is nauw verbonden met governance. Bij toezicht op integriteitsrisico's is nadruk op governance en de interne checks and balances binnen een corporatie essentieel.

Over de periode 1 juli 2021 tot en met 1 juli 2022 zijn op 2 manieren meldingen binnengekomen over potentiële integriteitsproblemen die corporaties raken:

- Via het Meldpunt Integriteit Woningcorporaties kwamen 53 meldingen binnen. Na een eerste analyse heeft de Aw er 3 onderzocht. Voor de overige 50 meldingen bleek uit de eerste analyse dat ze geen betrekking hebben op integriteit. Dit waren vaak meldingen die werden gedaan door (voormalige) huurders. Meldingen van huurders bevatten vaak klachten over de huur of over medewerkers van corporaties en daarnaast ook vragen over de rechtmatigheid van toewijzingen van woningen in de directe woonomgeving. De Aw heeft geen rol bij klachten van huurders en/of geschillen tussen huurders en de corporatie. Deze melders zijn doorverwezen naar de juiste loketten.
- 16 andere meldingen bereikten de Aw buiten het genoemde meldpunt om. Deze 16 meldingen kwamen deels van corporaties die direct contact opnamen met de toezichthouder en daarnaast ook via de Inlichtingen en Opsporingsdienst (IOD). Voor 11 van deze 16 meldingen is het onderzoek inmiddels afgerond. De overige 5 meldingen zijn nog in onderzoek.

In totaal ontving de Aw dus 19 meldingen die betrekking hadden op potentiële integriteitproblemen. Voor 14 van deze meldingen is het onderzoek afgerond., terwijl 5 andere meldingen nog in onderzoek zijn.

Bij 6 van de 14 afgeronde onderzoeken bleek er sprake van een integriteitsincident. Bij de overige 8 afgeronde onderzoeken is geen schending van de integriteit geconstateerd. De aard van de geconstateerde integriteitsschendingen varieert. Bij een corporatie bleek dat de bestuurder te veel kosten had gedeclareerd. Deze bestuurder heeft inmiddels alle kosten vergoed aan de corporatie. Bij een andere corporatie zijn een bestuurder en manager ontslagen in verband met onverenigbaarheden in nevenfuncties en de schijn van belangenverstrengeling. Een derde corporatie is een rechtszaak gestart tegen een medewerker in verband met het onrechtmatig gebruik van bedrijfsmiddelen. 2 corporaties maakten binnen een inkoop Samenwerkingsverband prijsafspraken over aanbesteding. De ACM is gevraagd dit verder te behandelen. Bij de 6^e casus is de integriteitsschending begaan door een aannemer en waren corporaties het slachtoffer. De aannemer verhoogde de offertes van onderaannemers ten nadele van de corporaties. De onderaannemers zelf wisten van niets.

Over het onderwerp integriteit stemt de Aw secuur af met de Inlichtingen en Opsporingsdienst (IOD) van de ILT. Deze werkwijze borgt een effectieve inzet van zowel het strafrechtelijke als bestuursrechtelijke instrumentarium dat beschikbaar is voor de handhaving in de corporatiesector.

3.6 Dreigende probleemsituaties: meldingen op grond van artikel 29 Btiv

Op grond van artikel 29 uit het Btiv kunnen RvC's een melding doen aan de Aw. Deze meldingen zijn bedoeld om door te geven dat er bij hun corporatie een (dreigende) probleemsituatie is die de corporatie mogelijk niet zelf kan oplossen en waar de bestuurder geen melding van heeft gemaakt aan de Aw. Ook kunnen ze op grond van dit artikel een toelichting geven op de achtergronden van een onoverbrugbaar geschil binnen de raad of met het bestuur. Tussen 1 juli 2021 en 1 juli 2022 ontving de Aw in totaal 3 meldingen op grond van artikel 29.

Een melding ging over de verhoudingen binnen de RvC. De Aw sprak met verschillende commissarissen die aangaven dat de verhouding tussen de voorzitter van de RvC en de overige RvC leden was verstoord. De voorzitter is vervolgens uit zichzelf opgestapt.

Een andere melding betrof een onoverbrugbaar meningsverschil binnen een corporatie rond de werving en selectie van een nieuwe bestuurder. De Aw sprak hierover met alle betrokken partijen: de RvC, de huidige bestuurder en de adviescommissie rond deze vacature. De gesprekken maakten duidelijk dat de RvC en de adviescommissie geen overeenstemming hadden over de keuze van de kandidaat voor de vacature. Na verdere ontwikkelingen binnen de corporatie eindigde het meningsverschil met het per direct opstappen van de hele RvC. De Aw heeft de huidige bestuurder daarop geadviseerd te handelen volgens het artikel in de statuten van de corporatie dat voorziet in een oplossing bij het collectief opstappen van de RvC collectief. Mede hierdoor zijn er najaar 2022 in ieder geval 2 interim leden RvC-leden actief bij de corporatie en wordt er ingezet op het compleet maken van de RvC.

Bij de derde melding legde de voorzitter van de RvC uit dat een van de commissarissen was opgestapt nadat de andere raadsleden hun vertrouwen in deze commissaris hadden verloren. Aanleiding hiervoor was de ontdekking dat de commissaris in kwestie hen niet had geïnformeerd over zijn veroordeling door de rechter in een integriteitskwestie bij een andere organisatie. De aard van deze melding was informerend. De Aw hoefde geen actie te ondernemen.

3.7 Wet Normering Topinkomens (WNT)

De naleving van de WNT gaat goed. Bijna iedereen voldoet aan de regels voor de hoogte van bezoldiging en beëindigingsuitkeringen voor topfunctionarissen. In 2021 betaalden 2 corporaties te veel aan een leidinggevende topfunctionaris. Bij 1 van de 2 heeft de topfunctionaris dit al terugbetaald. Bij de andere heeft de corporatie het teveel betaalde teruggevorderd in opdracht van de Aw. Het is nog niet terugbetaald, omdat er een discussie loopt over de hoogte van het terug te betalen bedrag. Bij een 3^e corporatie ten slotte is een onverschuldigde betaling uit eerdere jaren terugbetaald in 2021. Er zijn geen andere corporaties waar nog onverschuldigde betalingen uit eerdere jaren openstaan.

4. Beschikbaarheid

4.1 Inleiding

[In het hoofdrapport](#) is ingegaan op de krapte op de sociale huurmarkt. Het aanbod voor de corporatiedoelgroep neemt nauwelijks toe, terwijl de koop en particuliere huursector steeds minder een alternatief zijn. Dit resulteert in krapte op de sociale huurmarkt. Hierbij is op korte termijn niet te verwachten dat de sociale corporatievoorraad sterk toeneemt. Het lijkt althans onwaarschijnlijk dat de nieuwbouwproductie zo snel toeneemt zoals nu is opgenomen in voornemens van corporaties in de dPi. De Aw roept corporaties daarom op om in de begroting en lokale afspraken realistisch te zijn over de voornemens. Binnen de planvoorraad van de corporatie is er daarnaast ruimte voor hoge ambities. Dat is zeker ook belangrijk; op termijn kunnen de ambities in de planvoorraad de productie immers verhogen.

In dit hoofdstuk van het onderzoeksrapport zijn extra cijfers gepresenteerd tegen de achtergrond van het hierboven geschetste.

4.2 Steeds minder alternatieven voor corporatiedoelgroep

In het hoofdrapport is aangegeven dat particuliere huur en koop in steeds mindere mate een alternatief zijn voor de corporatiedoelgroep. Tabel 32 laat zien dat op grond van het aantal punten volgens het woningwaarderingssysteem (WWS) meer dan de helft van de gereguleerde voorraad particuliere huurwoningen bij mutatie kan worden geliberaliseerd.

Tabel 16 Particuliere huurwoningen gereguleerd en vrije sector naar aantal WWS-punten in 2021

	WWS < 143	WWS 143 of meer	WWS ontbreekt
Huur gereguleerd	41%	56%	3%
Huur vrije sector*	13%	86%	1%
Eindtotaal	27%	71%	2%

* Woningen van private huurders worden niet altijd volgens WWS verhuurd. Dit verklaart waarschijnlijk waarom er in 2021 woningen in vrije sector zijn verhuurd met minder dan 143 WWS-punten.

Bron: WoON2021 (eigen bewerking)

4.3 Stagnerende doorstroom sociale huursector

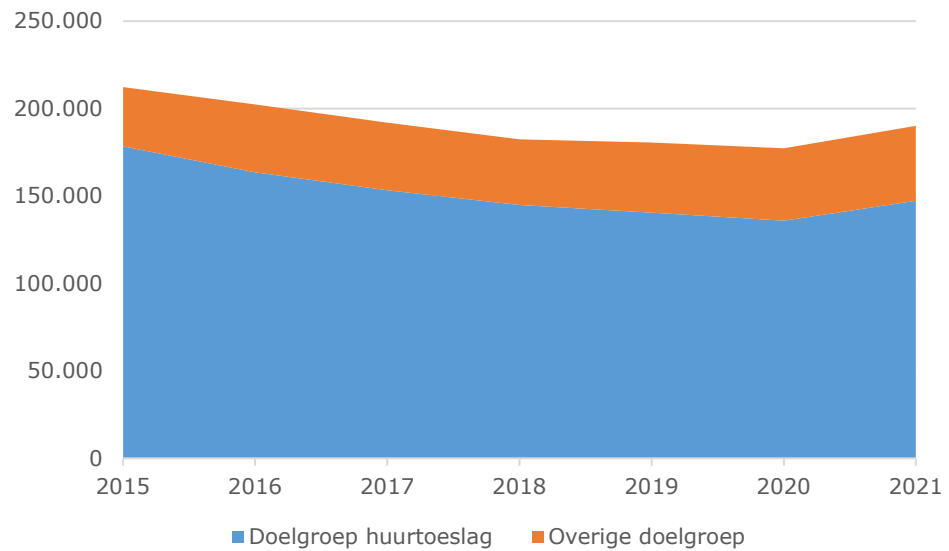
Het aantal jaarlijks door corporaties toegewezen woningen daalt vanaf 2015. In 2021 is een toename te zien van het aantal toewijzingen aan de doelgroep huurtoeslag (zie figuur 7). Er zijn echter aanwijzingen dat deze toename gevolg is van een technische oorzaak waarbij een aantal corporaties de dVi 2021 net anders invulden dan in voorgaande jaren. De Aw zoekt dit nog verder uit. Vooralsnog lijkt veeleer sprake van een dalende trend in het aantal toewijzingen die in 2021 mogelijk stabiliseert. Ook volgens het Woononderzoek Nederland (WoON) daalt sinds 2015 het aantal huishoudens dat in de 2 jaar voorafgaand aan het WoON verhuisde uit corporatiewoningen. In 2021 ligt dit aantal recent verhuisden bijna even hoog als in 2018.

Tabel 17 Aantal verhuisde huishoudens in de afgelopen 2 jaar naar huursegment

	2015	2018	2021
Corporatiehuur	330.210	279.530	287.190
Private huur	225.880	314.120	332.970

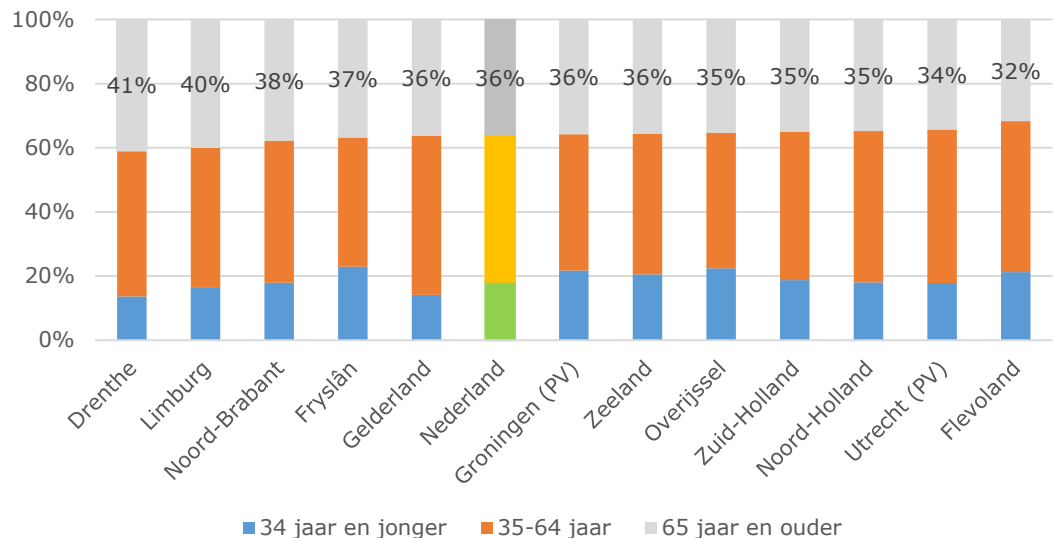
Bron: WoON2021

Figuur 7 Aantal toegewezen sociale huurwoningen door corporaties tussen 2015 en 2021 verdeeld naar doelgroep huurtoeslag en overige doelgroep



In het hoofdrapport is aangestipt dat het aandeel ouderen (65 jaar en ouder) in corporatiewoningen verschilt per provincie. Onderstaande figuur toont deze verdeling.

Figuur 8 Huishoudens in corporatiewoningen naar leeftijdscategorie per provincie



Bron: WoON2021

4.4 Sociale voorraad groeit nog in een laag tempo

Met de aantallen nieuwbouw¹⁶, sloop en verkoop van corporaties die in 2021 tot stand zijn gekomen, groeit de voorraad sociale huurwoningen in een laag tempo. Onderstaande tabel laat zien dat de toename van de voorraad in 2021 vooral uit sociale huurwoningen bestaat. Het aantal commerciële woningen nam iets af en bij de overige wooneenheden (onzelfstandig en intramuraal) is nauwelijks een verandering te zien.

Tabel 18 Ontwikkeling wooneenheden in 2021

	Woningen		Onzelfstandige wooneenheden		Intramurale zorgeenheden		Totaal
	sociaal	commercieel	sociaal	commercieel	sociaal	commercieel	
Beginstand 2021	2.094.020	126.656	68.639	240	87.736	1.642	2.378.934
Nieuwbouw	14.733	838	449	1	879	0	16.900
Aankoop	1.713	211	143	0	75	0	2.142
Sloop	-7.072	-13	-309	0	-979	0	-8.373
Verkoop totaal	-6.224	-1.084	-194	-1	-568	-1	-8.072
Transformaties tussen sociaal en commercieel	91	-91	1	-1	16	-16	0
Saldo overige mutaties	12	-2	-60	-2	-135	-1	-188
Onbekend	1.364	-5	-38	0	698	-15	2.004
Eindstand 2021	2.098.637	126.510	68.631	237	87.722	1.609	2.383.346

4.5 Nieuwbouwvoornemens corporaties niet realistisch op korte termijn

Tabel 35 laat zien dat de sociale nieuwbouwvoornemens van corporaties volgens de dPi in de periode 2022-2026 met ruim 20.000 toenemen ten opzichte van de vorige dPi over de periode 2021-2025. Dit terwijl de realisatie van sociale nieuwbouw wel toeneemt, maar geen grote sprong laat zien.

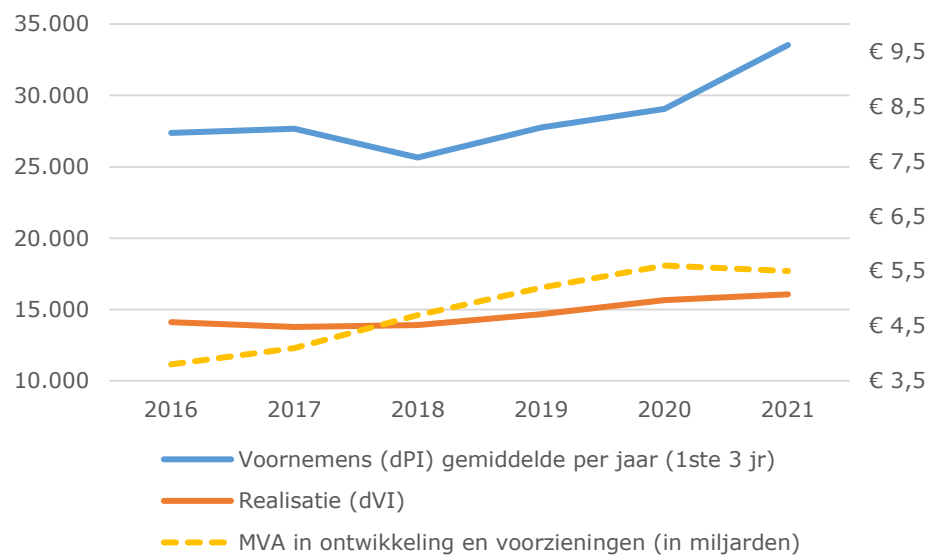
Tabel 19 Prognose ontwikkeling wooneenheden in 2021

	Verandering huurwoningvoorraad				Saldo (aantal)	Overige investeringen	
	Nieuwbouw (aantal)	Aankoop (aantal)	af: Verkoop (aantal)	af: Sloop (aantal)		Woningverbetering (x 1 miljard)	Nieuwbouw koop (aantal)
2022-2026 Sociaal	170.831	18.286	-46.276	-60.939	81.902	19,6	nvt
2022-2026 Commercieel	12.294	1.325	-9.016	-1.760	2.843	1,3	3.461
2022-2026 Totaal	183.125	19.611	-55.292	-62.699	84.745	21	3.461
Gemiddeld per jaar	36.625	3.922	-11.058	-12.540	16.949	4,2	692
2021-2025 Sociaal	149.551	13.238	-48.152	-55.254	59.383	18,3	nvt

Figuur 9 toont dat de nieuwbouw die de sector zich gemiddeld per jaar voorneemt veel sneller groeit dan dat de realisatie stijgt per jaar. De ontwikkeling van de maatschappelijke vaste activa in ontwikkeling en voorzieningen op de balans van corporaties lijkt er zelfs op te wijzen dat de te verwachten realisatie na 2021 afvlakt.

¹⁶ Aedes Benchmark 2022 vermeldt een iets hoger aantal nieuwbouw, want is inclusief 243 eenheden nieuwbouw koopwoningen (Aedes 2022).

Figuur 9 Gemiddelde voornemens eerste 3 jaar dPi, realisatie dVi en MVA in ontwikkeling en voorzieningen



5. Betaalbaarheid

[In het hoofdrapport](#) is aangegeven dat corporaties binnen het gegeven beleid maximaal bijdragen aan betaalbaarheid. Het overheidsbeleid was en is voor een belangrijk deel gericht op betaalbaarheid. Aan diverse parameters zoals passend toewijzen en de gemiddelde jaarlijks huurverhoging is te zien dat corporaties zich binnen deze beleidsgrenzen maximaal inspannen.

In dit hoofdstuk van het onderzoeksrapport zijn extra cijfers gepresenteerd tegen de achtergrond van het hierboven geschetste.

5.1 Vooral toename in prijsklasse tot de lage aftoppingsgrens

In 2021 is het aantal woningen in de prijsklasse tot de lage aftoppingsgrens fors toegenomen (zie tabel 14 hoofdrapport). Tabel 36 laat zien dat de gemiddelde huur van alle woningen in december 2021 op hetzelfde niveau ligt als in december 2020. Voor de woningen per huurprijsklasse is er echter wel een stijging van de gemiddelde huur. Dit komt doordat woningen zijn verschoven tussen de huurprijsklassen en door dat de huurprijsgrenzen wel zijn geïndexeerd terwijl door de huurbevrozing in 2021 het huurniveau gelijk bleef.

Tabel 20 Gemiddelde huurprijs zelfstandige sociale huurwoningen naar huurprijsklasse, december 2020 en 2021

Prijsklasse	Gemiddelde netto huur per eenheid 2020	% van bovengrens huurprijsklasse 2020 (kwaliteitskortings- resp. liberalisatiegrens)	Gemiddelde netto huur per eenheid 2021	% van bovengrens huurprijsklasse 2021 (kwaliteitskortings- resp. liberalisatiegrens)
Tot kwaliteitskortingsgrens	€ 370	86%	€ 381	86%
Tot aftoppingsgrens laag	€ 541	87%	€ 561	89%
Tot aftoppingsgrens hoog	€ 640	97%	€ 660	97%
Tot liberaliseringsgrens	€ 702	95%	€ 719	96%
Boven liberaliseringsgrens	€ 787 n.v.t.		€ 821	n.v.t.
Totaal gemiddeld	€ 559		€ 560	

5.2 Verschillende huurprijsniveaus per provincie

Tabel 37 toont de gemiddelde actuele-, streef- en markthuur per provincie. Deze liggen in de provincies Utrecht, Zuid- en Noord-Holland en Flevoland hoger dan het landelijk gemiddelde. In deze 4 provincies ligt de gemiddelde actuele huur relatief het laagst ten opzichte van de streefhuur en is daarnaast de streefhuur ook het laagst ten opzichte van de markthuur. Dus ondanks de hogere gemiddelde actuele huur hanteren de corporaties in deze provincies wel relatief de grootste afslag ten opzichte van de markthuur. In Flevoland heeft dit te maken met de verhoudingsgewijs kleine voorraad die grotendeels bestaat uit grotere en nieuwere woningen. Voor de andere 3 provincies (Utrecht, Zuid- en Noord-Holland) is het een gevolg van de druk op de woningmarkt (het verschil tussen de sociale huurprijs en de marktconforme huur is hier het grootst).

Tabel 21 Gemiddelde actuele huur, streefhuur en markthuur van sociale huurwoningen per provincie eind 2021

	Gemiddelde actuele huur	Actuele huur als % van streefhuur	Gemiddelde streefhuur	Streefhuur als % van markthuur	Gemiddelde markthuur
Friesland	€ 513	93%	€ 554	74%	€ 749
Groningen	€ 522	92%	€ 569	71%	€ 799
Drenthe	€ 523	91%	€ 577	76%	€ 760
Zeeland	€ 546	93%	€ 588	77%	€ 764
Limburg	€ 557	91%	€ 613	76%	€ 808
Overijssel	€ 557	91%	€ 611	78%	€ 786
Nederland	€ 559	90%	€ 620	69%	€ 900
Noord-Brabant	€ 560	91%	€ 612	71%	€ 865
Gelderland	€ 562	92%	€ 608	70%	€ 864
Zuid-Holland	€ 563	89%	€ 635	71%	€ 897
Noord-Holland	€ 566	88%	€ 641	61%	€ 1.056
Utrecht	€ 576	90%	€ 642	64%	€ 1.007
Flevoland	€ 589	91%	€ 644	66%	€ 982

5.3 Ook nieuwbouw corporaties steeds betaalbaarder

Onderstaande tabel 38 laat zien dat corporaties de laatste jaren meer nieuwbouwwoningen tot de lage aftoppingsgrens zijn gaan bouwen. Dit kan verband houden met de eerdere Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

Tabel 22 Nieuwbouwwoningen (sociaal en commercieel) gemiddelde huur naar prijsklasse, 2019-2021

	2019		2020		2021	
	Nieuwbouw	Gemiddelde huur	Nieuwbouw	Gemiddelde huur	Nieuwbouw	Gemiddelde huur
Kwaliteitskortingsgrens	16,4%	€ 395	3,5%	€ 383	11,9%	€ 367
Aftoppingsgrens laag	49,4%	€ 581	58,6%	€ 599	63,5%	€ 608
Aftoppingsgrens hoog	10,6%	€ 640	12,2%	€ 651	5,0%	€ 669
Duur tot huurtoeslag	19,8%	€ 704	22,2%	€ 718	15,4%	€ 731
Geliberaliseerd	3,5%	€ 1.073	3,1%	€ 892	3,9%	€ 962
Huur ontbreekt	0,3%	-	0,4%	-	0,3%	-
Totaal	100%		100%		100%	
Aantal	13.699	€ 597	14.739	€ 631	15.571	€ 614

5.4 Corporaties wijzen maximaal passend toe

Tabel 39 toont dat corporaties maximaal passend toewezen in 2021. Slechts 1.753 woningen van de 147.222 die in 2021 zijn toegewezen aan de doelgroep voor huurtoeslag hadden een huur boven de aftoppingsgrens. Dit betekent dat 99% passend is toegewezen (4% boven de norm). Van de woningen die zijn toegewezen aan de overige doelgroep had in 2021 ruim de helft een huur boven de aftoppingsgrens (zie tabel 40).

Tabel 23 Aantal toegewezen sociale huurwoningen aan doelgroep huurtoeslag naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse, 2021

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	53.005	1.777	259	55.041
Kwaliteitskortingsgrens tot	55.299	17.977	17.152	90.428
aftoppingsgrens (passend voor huishoudensgrootte)				
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	836	428	489	1.753
Totaal	109.140	20.182	17.900	147.222

Tabel 24 Aantal toegewezen sociale huurwoningen overige doelgroep naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse, 2021

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	2.566	216	56	2.838
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens (passend voor huishoudensgrootte)	11.037	3.006	1.542	15.585
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	13.065	6.378	4.968	24.411
Totaal	26.668	9.600	6.566	42.834

6. Kwaliteit

[In het hoofdrapport](#) is onder andere de aandacht gevestigd op de toenemende kosten voor onderhoud en verbetering en voor de zwakkere relatie tussen prijs en kwaliteit. De explosief gestegen kosten voor gas en elektriciteit maken dat de focus op verduurzaming van het corporatiebezit verder is verscherpt. Daarnaast is er een forse opgave op het gebied van woningverbetering, waardoor een eenduidige meting van de woon- en bouwtechnische kwaliteit steeds relevanter wordt. De steeds zwakkere relatie tussen de prijs en kwaliteit van corporatiewoningen maakt dat zittende huurders steeds minder een prikkel voelen om door te stromen naar een andere woning. Dit hoofdstuk van het onderzoeksrapport presenteert extra cijfers tegen de achtergrond van het hierboven geschetste.

6.1 Kosten onderhoud en verbetering nemen verder toe

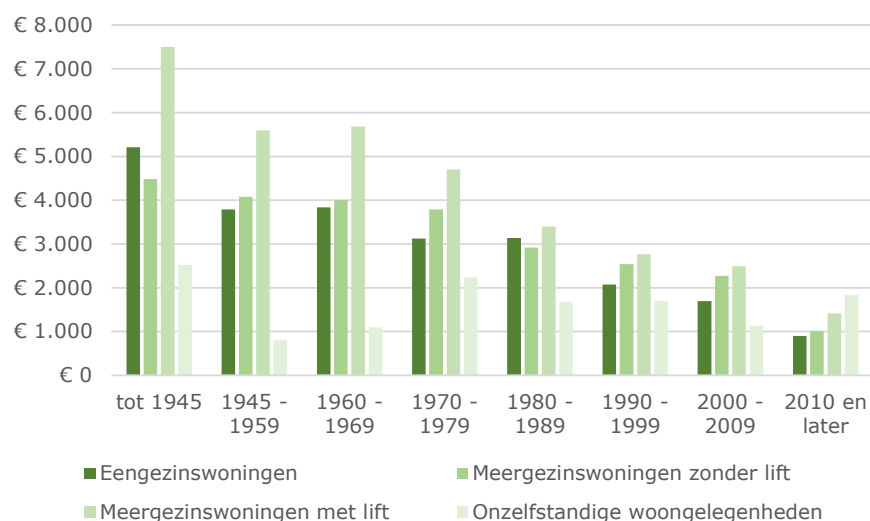
Het hoofdrapport laat zien dat de kosten voor onderhoud en verbetering zijn toegenomen. Tabel 41 toont de totaalbedragen en het bedrag per verhuureenheid. Driekwart van de corporatievoorraad is 30 jaar of ouder.

Tabel 25 Kasstroom voor onderhoud en verbetering van de sociale voorraad

	2018	2019	2020	2021
Onderhoud (x € 1 miljard)	4,03	4,36	4,52	5,14
Verbetering (x € 1 miljard)	1,98	2,40	2,55	3,10
Onderhoud per verhuureenheid (x € 1)	1.781	1.916	1.985	2.257
Verbetering per verhuureenheid (x € 1)	874	1.055	1.119	1.359

Figuur 10 laat zien dat de gemiddelde instandhoudingskosten toenemen naarmate corporatiewoningen ouder zijn.

Figuur 10 Gemiddelde instandhoudingskosten per woongelegenhed in 2021¹⁷



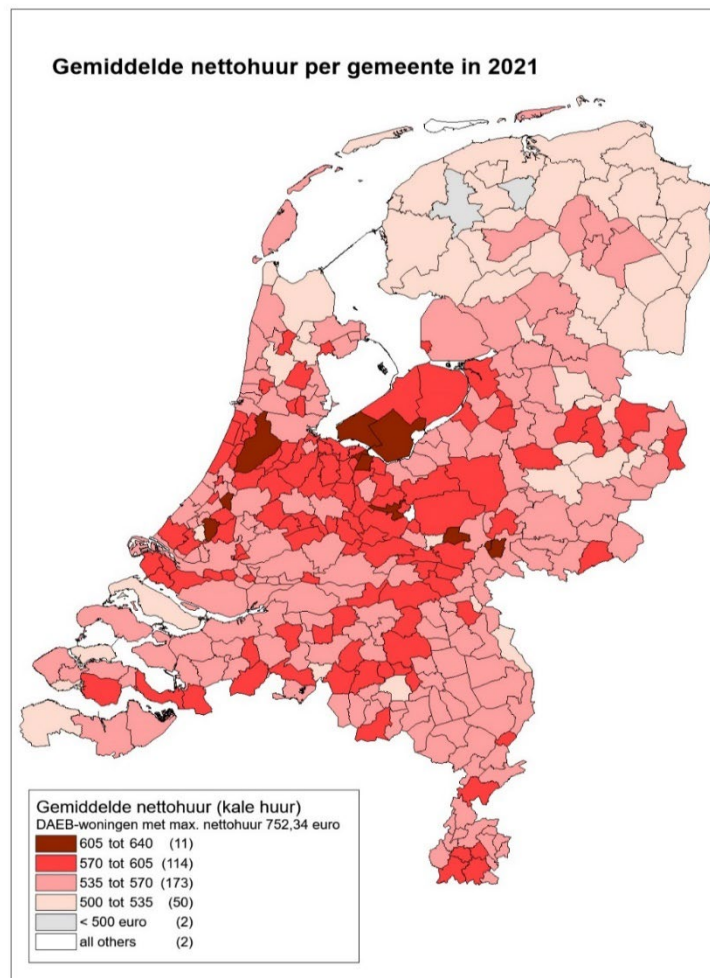
Bron: Aedes benchmark 2022

¹⁷ Instandhoudingskosten: de Aedes benchmark maakt gebruik van de geharmoniseerde instandhoudingskosten. Dit houdt in dat organisatiekosten gerelateerd aan onderhoud en verbetering (zoals personeelslasten) zijn opgeteld bij de directe kosten.

6.2 Verhouding tussen prijs en kwaliteit corporatiebezit wordt steeds zwakker

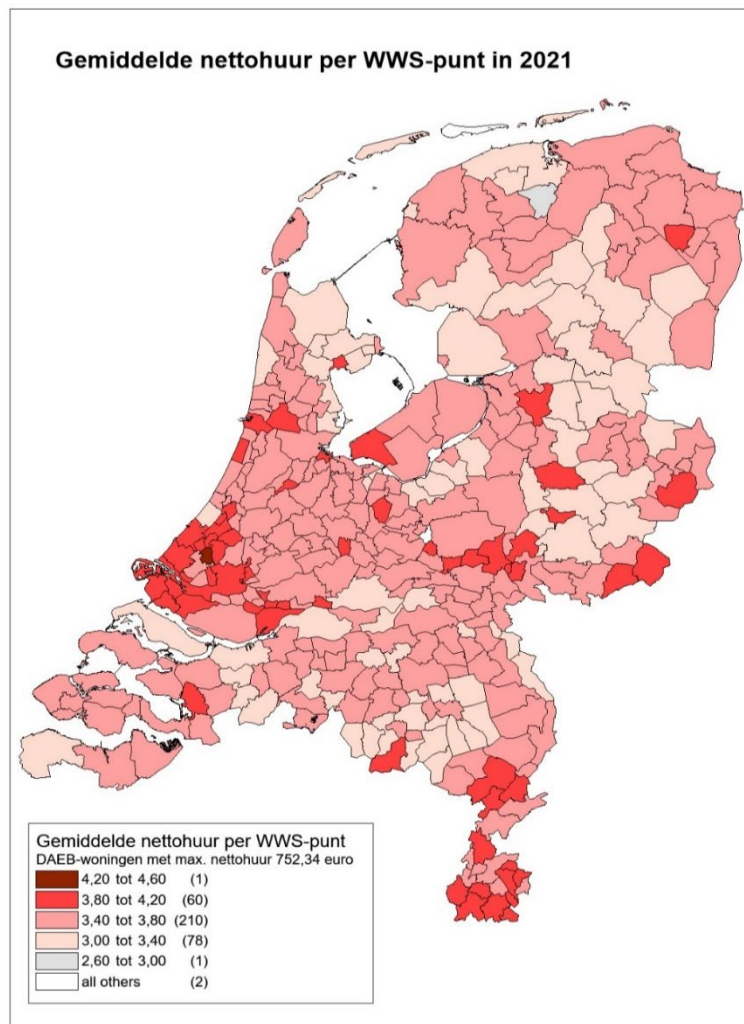
Het hoofdrapport vraagt aandacht voor de zwakker wordende relatie tussen prijs en kwaliteit van corporatiewoningen. Figuur 10 laat per gemeente de gemiddelde netto huurprijs van corporatiewoningen zien. De prijsniveaus liggen het hoogst in de Randstad met een piek in Almere en de Haarlemmermeer. Dit komt hier waarschijnlijk door het hoge aandeel nieuwbouwwoningen in deze gemeenten. Meer algemeen weerspiegelen gemiddelde prijsniveaus per gemeente in zekere mate de krapte.

Figuur 1 Gemiddelde netto huur corporatiewoningen per gemeente in 2021



Dit beeld wordt deels bevestigd als naar de gemiddelde prijs per WWS-punt (puntprijs) per gemeente wordt gekeken (zie figuur 12). De puntprijs is het hoogste in de regio Rotterdam/Haaglanden. Tegelijk echter is de puntprijs ook hoog is op diverse plekken met een minder gespannen woningmarkt zoals bijvoorbeeld Noordoost Groningen, of Limburg.

Figuur 12 Gemiddelde netto huurprijs per WWS punt in 2021



7. Geraadpleegde literatuur

- Aedes (2022b). [Enquête grondbeleid](#).
- Autoriteit Woningcorporaties (Aw) (2022). [Staat van de corporatiesector 2021](#).

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