





Onderzoeksrapport bij de Staat van de corporatiesector 2023

Datum 14 februari 2024

Colofon

Uitgegeven door Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties

Postadres	Postbus 16191, 2500 BD Den Haag
Telefoon	088 489 00 00
Website	ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties
X/Instagram	@ILenT_Aw

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. Landelijke afspraken	5
3. Financieel presteren van de sector	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Kasstromen	7
3.3 Winst- en verliesrekening	19
3.4 Onderhoud en beheer in kasstromen, winst- en verliesrekening en beleidswaarde	25
3.5 Balans	30
4 Governance en beheersing organisatie	36
4.1 Toezichtbrieven over risico's	36
4.2 Rechtmatigheid	39
4.3 Preventief toezicht	39
5. Beschikbaarheid	40
5.1 Krapte op de sociale huurmarkt, uitgelicht voor regio's Amsterdam, Rotterdam en Haaglanden	40
5.2 Vooral het aantal sociale huurwoningen groeide in 2022	41
5.3 Verschillen tussen woondealregio's in ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen	41
5.4 Gat tussen voornemens nieuwbouw en realisatie, grondposities	43
6. Betaalbaarheid	44
6.1 Ontwikkeling huurprijsgrenzen	44
6.2 Gemiddelde huurprijs per huurprijsklasse en woondealregio	45
6.3 Huurprijzen nieuwbouw corporaties	46
6.4 Aantal toewijzingen stabiliseert	46
7. Kwaliteit	47
7.1 Grote verschillen per regio in opgave Uitfasering E, F en G-labels	47
7.2 Monitor ouderenhuisvesting	49
7.3 Leefbaarheid	49
8. Geraadpleegde literatuur	50

1. Inleiding

Dit onderzoeksrapport is een bijlage bij de Staat van de corporatiesector 2023. In de Staat van de corporatiesector geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een beeld van de belangrijke ontwikkelingen in de sector. De Aw stelt de Staat op vanuit haar verantwoordelijkheid voor het stelseltoezicht.

Het onderzoeksrapport bevat aanvullende informatie bij analyses uit de Staat van de corporatiesector. In dit onderzoeksrapport wordt het hoofdrapport, de 'Staat van de corporatiesector 2023', korthedshalve aangeduid als de Staat.

Leeswijzer

Binnen dit onderzoeksrapport geeft hoofdstuk 2 (Landelijke afspraken) een beeld van 3 afspraken die het Rijk en Aedes met elkaar maakten tussen 2020 en 2022. Deze reflectie heeft mede geleid tot hoofdsignaal A in de Staat (paragraaf 1.1.1 in de Staat).

Hoofdstuk 3 (Financieel presteren van de sector) presenteert de ontwikkelingen in de kasstromen, de winst- en verliesrekening en de 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 steeds uitgesplitst voor de sociale tak en commerciële tak van de toegelaten instellingen en de geconsolideerde verbindingen. De paragraaf over de kasstromen bevat dit jaar ook verdiepende informatie over de kwantitatieve effecten van de huurverlaging in 2023.

Hoofdstuk 4, Governance en beheersing organisatie, bevat verdiepende informatie over het toezicht op individuele corporaties. Inhoudelijk wordt extra informatie gegeven over de bevindingen over risico's in toezichtbrieven (paragraaf 3.1.1 in de Staat) en over de bevindingen van team rechtmatigheid (paragraaf 3.2). Ook is er aandacht voor het preventieve toezicht dat de Aw via de vergunningverlening uitoefent.

De hoofdstukken 5 (Beschikbaarheid), 6 (Betaalbaarheid) en 7 (Kwaliteit), sluiten aan op de gelijknamige hoofdstukken in het deel Volkshuisvesting van de Staat. De namen van deze hoofdstukken verwijzen naar de belangrijkste items voor het volkshuisvestelijk presteren van de sector.

2. Landelijke afspraken

Sinds 2020 zijn op nationaal niveau 3 afspraken gemaakt over prestaties die corporaties gaan leveren, namelijk

- **Bestuurlijke afspraken d.d. 14 september 2020**
Ondertekend door: Aedes, VNG, Minister van BZK
- **Prestatieafspraken tariefverlaging verhuurderheffing per 1 januari 2022**
Ondertekend door: Minister van BZK – Aedes (in dec 2021)
- **Nationale Prestatieafspraken (NPA),**
Ondertekend op 30 juni 2022 door: minister voor VRO, Aedes, VNG, Woonbond.

Reflectie

De snelle opvolging van de afspraken maakt dat de toets of de afspraken worden gehaald uit beeld verdwijnt. Daarnaast valt het ambitieuze doel van de eerste afspraak op. Namelijk versnelling van de woningbouw in 2021 en 2022 tot 25.000 per jaar en de bouw van 10.000 flexwoningen in die 2 jaar. En het stimuleren van corporaties tot aanbod van middenhuur en goedkope koop. Met de beschikbare kennis ten tijde van het maken van de afspraak was de realisatie van dit doel in feite al zeer onwaarschijnlijk. Een versnelling van de woningbouw binnen 15, respectievelijk 27, maanden (vanaf september 2020) is moeilijk vanwege de stappen die in een planproces moeten worden doorlopen. Versnellen in de eerste 15 maanden is alleen reëel als de processen rond aanbestedingen en bouwvergunningen al zijn afgerond ten tijde van het maken van de afspraak. Ook in een periode van 27 maanden kan slechts een beperkte versnelling plaatsvinden. In de praktijk realiseerden de corporaties 15.571 woningen in 2021. In 2022 werden het er 1.192 minder.

De doelen in de tweede afspraak van 1/1/2022 zijn explicieter dan de afspraken van 14/9/2020. Er is nu onder meer afgesproken dat de sector tot en met 2025 toewerkt naar een bouwproductie van 25.000 per jaar en in 2026 en 2027 een productie van 28.000 sociale huurwoningen per jaar zal halen. En dat de sector 20.000 flexwoningen bouwt van 2022 tot en met 2026. Echter, nergens is aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid en tijdige haalbaarheid van de kwantitatieve doelen. Wel is er aandacht voor monitoring. Ook behoudt Aedes zich het recht voor om de afspraken eenzijdig op te zeggen indien de minister tot nieuwe beleidskeuzes komt.

De NPA van juni 2022 sluiten aan op de prestatieafspraken van 1 januari en bevatten op onderdelen ook veel nieuwe afspraken. Bezien vanuit het perspectief van de afsprakencultuur zijn er een aantal kanttekeningen te plaatsen bij de NPA. De formulering van de 'realiteitscheck' die provincies en regio's nog konden uitvoeren (ondertussen gedaan) lijkt niet veel invloed te hebben gehad op de aantallen die in de periode 2022-2030 volgens de afspraken kunnen worden gerealiseerd. (De kanttekening van de verzamelde woningcorporaties MRA van 15 maart 2023 is als voorbeeld illustratief.) De provinciale en de regionale programma's blijven optellen tot de eerdere landelijke aantallen. Het effect van de 'realiteitscheck' is wel terug te lezen in alle voorwaarden en disclaimers zoals deze zijn verwoord in de woondealafspraken. Deze indiceren voor de relatief korte termijn (2022-2025) een beperkt stijgende productie en voor de periode 2026-2030 veel kanttekeningen bij een schaa sprong. Alleen de vraag om meer geld (subsidie) maakt al dat de programmering met zeer veel onzekerheden omgeven is.

3. Financieel presteren van de sector

3.1 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 2022, en voor de kasstromen ook in de prognoseperiode 2023-2027. De cijfers over 2020 en 2021 staan er veelal bij en opvallende ontwikkelingen worden toegelicht. In paragraaf 2.4 staat het verband centraal tussen onderhoud en beheer in de kasstromen, de 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 het 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 vergelijkbaar.

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

Tabel 1 Aantal gewogen verhuureenheden 2022 (x 1.000)

	Aantal
Sociaal bij toegelaten instellingen	2.286,3
Commercieel bij toegelaten instellingen	171,8
Commercieel bij verbindingen	12,8
Totaal gewogen verhuureenheden	2.470,9

Sinds 2017 is het aantal corporaties sterk gedaald door fusies. Ook het aantal corporaties met verlicht regime en administratieve scheiding daalde sterk (tabel 2). De splitsing van Vestia is in de verantwoording 2022 nog niet verwerkt.

Bij de 81 corporaties met verlicht regime zijn overigens nog slechts 2.558 commerciële eenheden. In deze groep vallen ook 2 corporaties die na sanering geen bezit meer hebben en waarvoor WSW de rente en aflossing op de nog uitstaande schulden betaalt.

Tabel 2 Aantal corporaties naar scheidingsregime 2017 en 2022

	2017	2022
Verlicht regime	116	81
Administratieve scheiding	206	184
Hybride scheiding	9	9
Juridische scheiding	3	3
Totaal	334	277

3.2 Kasstromen

3.2.1 Verantwoording

De cijfers voor het jaar 2022 zijn ontleend aan dVi 2022. De cijfers voor 2021 en 2020 zijn ontleend aan de dVi van 2021 respectievelijk 2020, tenzij anders is aangegeven. Hierdoor blijft er aansluiting met de vorig jaar gepresenteerde kascijfers.

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

3.2.2 Sociale kasstromen en verdien capaciteit toegelaten instellingen

De vastgoedexploitatiekasstroom per sociale verhuureenheid is in 2022 met 6,9% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De daling van de verhuurderheffing draagt hier met name aan bij. De relatief lage stijging van de huur in combinatie met de stijging van de beheer- en onderhoudslasten dempen dit effect nog. De huurstijging is het gevolg van de doorwerking van de huurverhoging per 1 juli 2021 (-/- 0,1%) in de eerste 6 maanden van 2022, de huursomruimte van 2,3% op 1 juli 2022, de huurstijging als gevolg van nieuwe verhuringen en de doorwerking van de huurverlaging (uit 2021) voor huishoudens met een inkomen waarvoor passend toewijzen geldt. Gecorrigeerd voor inflatie is er nog sprake van een daling van de vastgoedexploitatiekasstroom. De sector houdt dus minder over van de exploitatie van het sociale bezit.

De operationele kasstroom stijgt in 2022 percentueel fors. De groei van de vastgoedexploitatiekasstroom en de daling van de rente-uitgaven dragen hier het meest aan bij (tabel 3).

Tabel 3 Vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom per sociale verhuureenheid 2020-2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	2020/2021	2021/2022
Huur	6.469	6.557	6.651	1,4%	1,4%
Nettobedrijfslasten	-1.126	-1.132	-1.189	0,5%	5,1%
Onderhoud	-1.985	-2.095	-2.282	5,6%	8,9%
Erfpacht	-4	-4	-3	6,6%	-19,8%
Verhuurderheffing	-792	-771	-447	-2,6%	-42,1%
Overheidsbijdragen	3	9	11	221,7%	15,1%
Vastgoedexploitatiekasstroom	2.565	2.564	2.741	-0,1%	6,9%
Renteuitgaven	-1.263	-1.139	-1.087	-9,9%	-4,5%
Renteinkomsten	138	120	106	-13,5%	-11,4%
Sectorspecifieke heffing	-6	-25	-23	302,9%	-8,5%
Leefbaarheid	-97	-99	-109	2,7%	9,9%
VPB	-266	-303	-285	13,8%	-5,7%
Operationele kasstroom*	1.071	1.118	1.342	4,3%	20,1%
Inflatie consumentenprijsindex	1,3%	2,7%	10,0%		

* Operationele kasstroom na toerekening van de activeringen vanwege projecten

Instandhouding portefeuille

Met het passend toewijzen sinds 2016, de gerichte huurverlaging in 2021 en de huurverlaging in 2023 is het huurbeleid meer afgestemd op lage inkomens. De subparagraaf 'Huurverlaging 1 juli 2023 verkleint de verschillen in verdien capaciteit', gaat verder in op de effecten van deze huurverlaging. Hierbij wordt voortgebouwd op hetgeen in de Staat zelf al over dit onderwerp naar voren is gebracht. Op deze plek gaat het erom dat het huidige huurbeleid ertoe leidt dat het huidige reële huurniveau vooralsnog steeds meer het belangrijkste dekkingskader vormt 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 inflatie en investeringen tot een jaarlijkse waardegroei leiden, maken een beheerste groei van de schulden nog mogelijk). De huur en de beleids waarde nemen, scherp gesteld, immers nauwelijks reëel meer toe na de realisatie van deze investeringen. De betekenis van een duurzaam verdienmodel (in bepaalde uitwerkingen ook wel duurzaam prestatie model genoemd) heeft mede door de stijging van de exploitatielasten, de investeringskosten en de rentestijging in een jaar tijd een belangrijke plaats op de agenda gekregen.

Het achterliggende idee wordt hieronder in 4 stappen verkend. Allereerst wordt de operationele kasstroom weergegeven, vervolgens de kasstromen van de portefeuille, op basis van de verbeterinvesteringen en de operationele kasstroom. De onderliggende portefeuille kan hierbij krimpen omdat de effecten van sloop, verkoop, aankoop en nieuwbouw nog buiten beschouwing blijven. Een structureel negatieve kasstroom (te financieren met vreemd vermogen) zou, om de eerder genoemde redenen, een punt van zorg moeten zijn. De 3^e stap brengt in kaart wat in kasstroomtermen nodig is aan nieuwbouw naast de inzet op verkoop, sloop en aankoop om de omvang van de portefeuille in stand te houden. 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 of maar beperkt (direct) verbeteren.

De exercitie is uitgevoerd op sectorniveau en gebaseerd op de realisatiecijfers van 2022. De benadering leent zich goed voor een meerjarige verkenning. Zeker wanneer er meer consensus ontstaat over de uitwerking, en het onderliggende programma realistischer is dan de sectoraantallen uit de dPi 2022.

Zijn de verbeter-investeringen uit de operationele kasstroom te financieren?

De kasstroom verbeteruitgaven bedraagt in 2022 € 3,1 miljard. In deze kasstroom bevinden zich onderhoudsuitgaven, indien deze via clustering onderdeel zijn van een verbeterinvestering. De investeringen gericht op verduurzaming zijn ook onder deze post verantwoord. De operationele kasstroom inclusief de verbeterinvesteringen is negatief € 0,2 miljard, zoals tabel 4 laat zien, en leidt dus tot een financieringsbehoefte ter hoogte van hetzelfde bedrag. De vermindering van de verhuurderheffing in 2022 heeft tot een beter beeld geleid dan in 2021. Het volledig wegvallen van de verhuurderheffing vanaf 2023 leidt ook tot een verbetering. Het effect van de renteontwikkeling, de kostenontwikkeling en de sterkere inzet op betaalbaarheid zal het effect van deze 'vrijval' snel doen verminderen.

De ICR inclusief de verbeteruitgaven komt uit op 0,88. Dit is onder de indicatieve norm van 1,0 voor deze stap. Een harde norm is er (nog) niet voor deze benadering. Het hangt mede af van de vraag of de verdien capaciteit nog toeneemt als gevolg van verbeter- en verduurzamingsinvesteringen (direct en na mutatie) en of de huidige financiële positie (LTV) een periode van groei van de schuld omvang mogelijk maakt. Als de verdien capaciteit niet zou verbeteren is bijlenen mogelijk, tot de grenswaarden die de corporatie zichzelf stelt. (Verbeteren van de verdien capaciteit 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.)

Overige investeringen en desinvesteringen gericht op instandhouding omvang portefeuille

De kasstroom in- en desinvesteren exclusief verbetering ligt per saldo € 1,3 miljard lager 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 30% van de nieuwbouwinvesteringen. De substitutie tussen nieuwbouw enerzijds en verkoop en sloop anderzijds zou theoretisch moeten bijdragen aan een verbetering van de verdien capaciteit. Het huurbeleid remt deze verbetering echter sterk af. Ook de nieuwbouw zal immers onder de aftoppingsgrenzen moeten blijven bij toewijzing van de woningen aan de primaire doelgroep ofwel de doelgroep voor passend toewijzen. (En zal in 2023 eenmalig zelfs een verlaging kunnen krijgen naar de huurverlagingsgrens die nog onder de aftoppingsgrens ligt.) De afgelopen jaren (2021-2023) zijn niet erg standaard geweest wat betreft het huurbeleid. Daarnaast behoeft de discussie over aan te houden buffers door corporaties nog verdieping. Mede om deze redenen is het te vroeg voor de vraag of een kwantitatieve norm voor ICR inclusief instandhouding zinvol is. Dit laat onverlet dat een dergelijke analyse over meerdere jaren veel inzicht kan opleveren. Stap 3 resulteert in een kasstroom van -€ 2,0 miljard.

Kasstroom na correctie voor groei leningportefeuille

Stap 4 brengt eerst in kaart wat de groei van de leningen kan zijn, gegeven de waardegroei van de portefeuille. Terugkijkend is dit te koppelen aan de feitelijke procentuele groei van de waarde van de vastgoedportefeuille per eenheid (op basis van Beleidswaarde). Vooralsnog is slechts 2,5% aangehouden omdat de waardegroei met eenmalige effecten te maken had (wegvallen verhuurderheffing in beleidswaarde 2022). Deze stap laat uiteindelijk het saldo zien van alle stappen. De instandhouding laat in 2022 op sectorniveau, door het effect van de toegestane leninggroei een positief saldo zien van € 0,2 miljard. De vraag of en hoe lang er een leninggroei mogelijk is zolang ratio's onder de geldende normen liggen, komt in dit verband nog niet aan de orde.

Tabel 4 Operationele kasstroom sociaal (bedragen x € 1 miljard) en ICR 2022

	Bedrag	ICR
Operationele kasstroom	2,9	2,23
<i>Kasstroom verbetering</i>	-3,1	
Operationele kasstroom incl. verbetering	-0,2	0,88
Kasstroom nieuwbouw, sloop, aankoop en overig*	-4,1	
Kasstroom verkoopopbrengst verkoop bestaand bezit	2,3	
<i>Kasstroom in- en desinvesteren excl. verbetering*</i>	-1,8	
Operationele kasstroom incl. verbetering en instandhouding**	-2,0	0,11
<i>Groei leningen als gevolg van waarde groei portefeuille***</i>	2,2	
Saldo kasstroom na correctie voor groei leningen	0,2	

* Exclusief investeringen die leiden tot groei portefeuille

** Omvang van vastgoedportefeuille

*** Aangehouden waardegroei beleidswaarde mede door kwaliteitsverbetering

Huurverlaging 1 juli 2023 verkleint de verschillen in verdien capaciteit

De Staat schetst dat, na het wegvallen van de verhuurderheffing, de verdien capaciteit van corporaties sterker gaat samenhangen met de gemiddelde huur van hun woningbezit. Hierbij werd ook aangestipt dat de spreiding in de gemiddelde huren tussen regio's veel kleiner is geworden, als gevolg van het gevoerde huurbeleid (waarin de huurverlaging per 1 juli 2023 van zeer materiële betekenis is). Daarmee vermindert ook het verschil in verdien capaciteit tussen regio's en tussen corporaties. (Verdien capaciteit refereert aan de vastgoedexploitatie. In hoeverre een corporatie

veel of weinig leningen heeft is in dit verband niet van belang.) Achtergronden en effecten van de uitgevoerde huurverlaging komen in aanvulling op hetgeen in de Staat is weergegeven onderstaand aan bod.

Het effect van de toegepaste indexatiemethode (geen) van het minimuminkomensijpunt huurtoeslag (in vervolg sociaal minimum genoemd) op basis van de inkomensgegevens over 2021 maakt dat de huurverlaging in 2023 feitelijk wordt toegepast voor huishoudens met een inkomen tot 130% a 140% van het sociaal minimum. De tabellen 5 en 6 laten het verschil tussen beide benaderingen zien. Per saldo zou de groep voor huurverlaging ruim 80.000 huishoudens kleiner zijn geweest als de grens van 120% van het sociaal minimum strakker was uitgewerkt. De cijfers laten zien dat er ook in de commerciële tak de nodige huurwoningen met huishoudens met gereguleerde huren in aanmerking zijn gekomen voor de huurverlaging.

Tabel 5 Aantal HVL op basis van 120% minimum inkomensgrens HT uit 2023 (conform regelgeving)

	Huurverlaging?			
	Nee	Ja	Totaal	%
DAEB TI	1.401.682	605.593	2.007.275	30,2%
Niet-DAEB TI	89.789	18.483	108.272	17,1%
Totaal	1.491.471	624.076	2.115.547	29,5%

Tabel 6 Aantal HVL op basis van 120% minimum inkomensgrens HT uit 2021

	Huurverlaging?			
	Nee	Ja	Totaal	%
DAEB TI	1.482.440	524.835	2.007.275	26,1%
Niet-DAEB TI	92.620	15.652	108.272	14,5%
Totaal	1.575.060	540.487	2.115.547	25,5%

In tabel 7 en 8 is het geïsoleerde effect van de huurverlaging weergegeven op de verdeling van de woningen naar klassen maximaal redelijke huur. Voor de overige woningen is, zoals in de Staat is uiteengezet, de huur voor 1 juli 2023 gebruikt. Duidelijk zichtbaar is de verschuiving naar klassen met een lager percentage maximaal redelijk. Doordat de huren steeds meer georiënteerd zijn op een nominaal niveau is de verdeling over de klassen afhankelijk van de kwaliteit in termen van het woningwaarderingssysteem. Regionaal bestaan hier forse verschillen. Die worden mede veroorzaakt doordat bijvoorbeeld het aandeel eengezinshuurwoningen sterk kan verschillen. Deze woningen hebben gemiddeld een duidelijk hoger puntenaantal.

Tabel 7 Aantal woningen naar huur als % van maximale huur, voor huurverlaging (afrondding tientallen)

Woondealregio	<60%	60-65%	65-70%	70-75%	75-80%	80-90%	>90%	Totaal
1 Groningen-Assen	13.860	12.030	14.090	10.610	5.770	6.730	1.770	64.850
2 Eemsdelta	1.370	1.030	1.270	1.190	500	400	290	6.040
3 Oost-Groningen	1.310	2.250	4.370	4.050	1.530	1.020	370	14.890
4 De Wadden	400	210	130	10	0	0	0	760
5 Leeuwarden	2.560	2.600	4.940	2.080	1.510	2.100	870	16.640
6 Noordoost Friesland	5.520	3.820	2.930	360	170	160	50	13.020
7 Noordwest Friesland	1.690	2.480	2.110	270	160	170	50	6.920
8 Zuidoost Friesland	6.670	5.970	7.140	1.280	500	390	110	22.060
9 Zuidwest Friesland	4.440	3.500	3.240	1.600	890	840	310	14.810
10 Zuid-Oost Drenthe	4.180	4.370	7.300	2.430	420	330	180	19.210
11 Zuid-West Drenthe	5.350	3.590	4.220	2.140	660	380	150	16.480
12 Twente	12.900	11.230	13.260	13.730	8.230	7.680	2.700	69.750
13 West-Overijssel	12.850	10.610	9.900	7.720	6.030	5.460	2.180	54.750
14 Flevoland	3.260	2.560	2.570	1.570	770	450	110	11.280
15 Amersfoort	8.150	5.420	5.610	5.020	4.430	3.490	1.230	33.350
16 Foodvalley	4.240	4.470	5.480	5.530	3.950	4.690	1.610	29.970
17 Achterhoek	5.050	4.670	5.870	3.560	1.820	1.660	660	23.290
18 Arnhem-Nijmegen	18.620	18.100	20.170	17.130	12.440	7.920	3.080	97.470
19 Cleantech	8.180	6.480	7.350	5.530	4.100	4.500	1.720	37.850
20 Noord-Veluwe	5.970	3.680	3.360	2.270	1.270	930	410	17.890
21 Rivierenlanden / Fruitdelta	5.950	4.470	5.260	3.410	1.790	1.500	450	22.830
22 U16 / Regio Utrecht	20.700	15.770	16.890	16.430	13.020	12.410	6.420	101.640
23 MRA	63.040	47.800	56.930	52.720	40.350	43.790	22.670	327.300
24 Noord-Holland-Noord	15.700	13.330	13.120	14.380	4.820	2.460	890	64.700
25 Drechtsteden	7.430	6.970	9.550	10.650	9.390	11.200	4.740	59.920
26 Haaglanden	9.870	12.990	19.910	22.660	22.190	34.190	15.330	137.130
27 Holland Rijnland	10.080	9.100	11.750	10.830	8.050	6.580	2.140	58.540
28 Midden-Holland	4.030	4.300	5.110	4.870	3.060	2.930	710	25.000
29 Regio Rotterdam	21.660	21.110	28.540	32.950	33.270	41.330	13.310	192.160
30 Zeeland	6.430	6.980	9.320	7.280	3.690	3.360	1.000	38.070
31 Stedelijke Regio Breda-Tilburg	16.640	16.640	19.290	16.260	13.120	9.870	2.370	94.190
32 Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	18.380	14.320	15.280	11.110	5.300	3.210	980	68.580
33 West-Brabant West	5.930	5.120	6.890	4.280	4.240	2.830	1.110	30.390
34 Zuidoost-Brabant	35.720	21.290	16.200	7.100	4.600	3.480	990	89.370
35 Limburg	17.050	15.650	20.940	22.280	18.740	20.900	7.020	122.570
Totaal	385.200	324.900	380.280	325.250	240.760	249.320	97.950	2.003.650

Tabel 8 Aantal woningen naar huur als % van maximale huur, na huurverlaging (afrondding tientallen)

Woondealregio	<60%	60-65%	65-70%	70-75%	75-80%	80-90%	>90%	Totaal
1 Groningen-Assen	17.350	12.950	13.270	9.270	5.240	5.220	1.560	64.850
2 Eemsdelta	1.630	1.100	1.200	1.070	420	360	250	6.040
3 Oost-Groningen	1.960	2.690	4.180	3.510	1.370	870	320	14.890
4 De Wadden	430	200	110	10	0	0	0	760
5 Leeuwarden	3.290	2.720	4.450	2.020	1.470	1.890	800	16.640
6 Noordoost Friesland	6.140	3.770	2.440	380	130	120	40	13.020
7 Noordwest Friesland	2.280	2.200	1.850	260	180	120	40	6.920
8 Zuidoost Friesland	8.240	5.810	6.010	1.160	460	300	80	22.060
9 Zuidwest Friesland	5.280	3.410	2.890	1.390	810	770	280	14.810
10 Zuid-Oost Drenthe	5.390	4.820	6.350	1.860	330	330	130	19.210
11 Zuid-West Drenthe	6.420	3.710	3.530	1.790	570	340	110	16.480
12 Twente	18.240	12.210	12.180	12.480	6.600	5.910	2.130	69.750
13 West-Overijssel	17.240	10.530	8.980	6.930	4.850	4.430	1.780	54.750
14 Flevoland	4.390	2.790	1.920	1.180	560	350	110	11.280
15 Amersfoort	11.160	5.520	5.240	4.280	3.340	2.870	950	33.350
16 Foodvalley	6.340	4.760	5.260	4.720	3.570	4.020	1.300	29.970
17 Achterhoek	7.010	4.910	4.850	3.070	1.550	1.430	470	23.290
18 Arnhem-Nijmegen	26.360	19.360	18.170	14.550	9.890	6.450	2.690	97.470
19 Cleantech	11.110	7.240	6.150	4.750	3.550	3.790	1.280	37.850
20 Noord-Veluwe	7.410	3.550	2.890	1.930	1.000	800	320	17.890
21 Rivierenlanden / Fruitdelta	7.840	4.930	4.230	2.830	1.420	1.240	340	22.830
22 U16 / Regio Utrecht	28.460	16.760	16.030	14.920	10.560	10.420	4.490	101.640
23 MRA	87.480	52.090	54.700	47.570	34.550	34.470	16.440	327.300
24 Noord-Holland-Noord	19.800	14.060	11.890	12.070	4.050	2.110	720	64.700
25 Drechtsteden	10.200	8.240	9.460	10.140	8.460	9.740	3.700	59.920
26 Haaglanden	17.060	15.850	20.180	21.790	20.260	29.540	12.450	137.130
27 Holland Rijnland	14.360	9.530	10.710	9.750	6.830	5.510	1.860	58.540
28 Midden-Holland	5.640	4.680	4.560	4.260	2.790	2.550	520	25.000
29 Regio Rotterdam	30.520	27.190	31.080	31.940	28.480	33.400	9.550	192.160
30 Zeeland	9.120	7.910	8.330	6.060	2.990	2.930	720	38.070
31 Stedelijke Regio Breda-Tilburg	24.720	18.010	17.280	13.940	10.360	7.970	1.920	94.190
32 Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	24.570	13.860	13.140	9.080	4.230	2.860	840	68.580
33 West-Brabant West	8.060	5.600	6.170	4.140	3.310	2.190	920	30.390
34 Zuidoost-Brabant	42.120	20.350	13.480	6.000	3.660	2.960	800	89.370
35 Limburg	24.670	19.410	20.520	20.340	15.180	17.110	5.330	122.570
Totaal	522.280	352.690	353.670	291.420	203.000	205.390	75.210	2.003.650

De Pearson correlatie tussen aantal WWS-punten en kale huur illustreert dat deze relatie zwakker wordt (tabel 9). De uitkomst ligt altijd tussen -1 en 1, waarbij -1 een perfect negatief verband betekent, 0 geen verband, en 1 een perfect positief verband. De uitkomst moet binnen een specifieke context gewogen worden. Na de huurverlaging bedraagt deze gemiddeld in de sector 0,611 terwijl deze maatstaf in de regio MRA 0,518 bedraagt en 0,797 in Zuid-Oost Drenthe. De afgelopen jaren is deze score op sectorniveau duidelijk teruggelopen: van 0,670 naar nu dus 0,611.

Tabel 9 Pearson correlatie tussen aantal WWS-punten en kale huur voor en na de eenmalige huurverlaging

Woondealregio	Aantal woningen	Voor verlaging	Na verlaging
1 Groningen-Assen	64.698	0,724	0,695
2 Eemsdelta	6.014	0,674	0,631
3 Oost-Groningen	14.877	0,830	0,784
4 De Wadden	742	0,747	0,727
5 Leeuwarden	16.565	0,765	0,720
6 Noordoost Friesland	12.972	0,802	0,774
7 Noordwest Friesland	6.918	0,799	0,762
8 Zuidoost Friesland	22.037	0,761	0,724
9 Zuidwest Friesland	14.795	0,749	0,723
10 Zuid-Oost Drenthe	19.152	0,827	0,797
11 Zuid-West Drenthe	16.460	0,754	0,721
12 Twente	69.459	0,692	0,645
13 West-Overijssel	54.648	0,657	0,611
14 Flevoland	11.283	0,658	0,594
15 Amersfoort	33.146	0,608	0,546
16 Foodvalley	29.965	0,728	0,674
17 Achterhoek	23.276	0,682	0,648
18 Arnhem-Nijmegen	97.388	0,693	0,643
19 Cleantech	37.829	0,658	0,616
20 Noord-Veluwe	17.882	0,624	0,595
21 Rivierenlanden / Fruitdelta	22.789	0,636	0,594
22 U16 / Regio Utrecht	101.350	0,620	0,565
23 MRA	326.205	0,572	0,518
24 Noord-Holland-Noord	64.641	0,713	0,671
25 Drechtsteden	59.803	0,689	0,644
26 Haaglanden	136.304	0,757	0,684
27 Holland Rijnland	58.251	0,732	0,676
28 Midden-Holland	24.968	0,723	0,674
29 Regio Rotterdam	191.470	0,651	0,599
30 Zeeland	38.019	0,749	0,701
31 Stedelijke Regio Breda-Tilburg	93.958	0,714	0,660
32 Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	68.295	0,708	0,649
33 West-Brabant West	30.298	0,679	0,636
34 Zuidoost-Brabant	89.104	0,694	0,667
35 Limburg	122.215	0,669	0,617
Totaal	1.997.776	0,658	0,611

De huurruimte voor corporaties wordt in de sociale tak op verschillende manieren begrensd.

De 3 meest relevante elementen zijn:

- Passend toewijzen in het licht van de Regeling huurtoeslag. Ongeveer 76% van de huishoudens die in 2022 een nieuwe corporatiewoning hebben betrokken hadden een inkomen onder de inkomens passendheidsgrenzen. Tenminste 95% van deze huishoudens moet een woning krijgen met een huur onder de van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Bij 5% van de toewijzingen mag de corporatie dus eventueel hogere huren vragen.
- Jaarlijkse regels voor de huurverhoging voor individuele huurders met een gereguleerd contract.
- Het huursombeleid waarin wordt bepaald dat corporaties voor de relevante gereguleerde huurwoningen gemiddeld niet meer dan een bepaald percentage huurstijging mogen vragen.

De eerste conditie heeft de grootste betekenis voor het wel of niet kunnen sturen op een prijs-kwaliteitsverhouding. Door passend toewijzen en door de huurverlaging van 2023 is er steeds minder ruimte om kwaliteit onderscheidend te laten zijn in de huurprijs. Ook voor woningen die voor 1 juli 2023 nog onder de huurverlagingsgrens zaten, kan deze grens beperkend zijn geweest

voor de hoogte van de 1 juli-huurverhoging. Als er huishoudens huurden die tot de zogenaamde 120% sociaal minimum-grens behoren mag de huurverhoging in feite niet leiden tot een huur die hoger is dan de eerder genoemde grens. De tabellen in de Staat en het onderzoeksrapport laten dat zien. De indexatie van de aftoppingsgrenzen heeft hierbij ook invloed op de verdien capaciteit. Als gevolg van de huurverlaging is de gemiddelde 1 juli-huurverhoging 2023 vrijwel verwaarloosbaar. Dit betekent dat de aftoppingsgrenzen in 2024 ook gelijk blijven, omdat de huurverlaging in dit verband niet buiten beschouwing mag worden gehouden (regulering is op dit punt ongewijzigd gebleven). Dus ook in 2024 werkt de huurverlaging van 1 juli 2023 door in een lagere huurruimte.

De Aw heeft eerder al een signaal afgeven dat het goed zou zijn als er in de huurkaders weer meer ruimte komt om investeringen in kwaliteit (via nieuwbouw en verbetering en verduurzaming) te honoreren met meer huurruimte. De inzet op verduurzaming vergroot volgens de Aw de druk om deze stappen ook te gaan zetten. In de Staat is dit punt al uitgebreid neergezet in signaal 7 en in paragraaf 2.5. Het is in dit verband interessant dat bij nieuwe verhuringen de labelkwaliteit aanzienlijk beter is dan bij de overige huurwoningen (zie tabel 10). Dit is logisch omdat nieuwe verhuringen vaak voortvloeien uit nieuwbouw of verbetering en verduurzaming. Daarnaast vindt er na mutatie vaak nog een aanpassing in de woning plaats voordat deze in de verhuur gaat. De energievraag van woningen met een beter label is in beginsel lager. Feitelijk is dit effect bij de lagere labels (C en D) vaak kleiner dan theoretisch bepaald. Gedragseffecten spelen hier ook een rol in. Echter, bij label A en B zal dit effect zich wel degelijk voordoen. Dit maakt dat in toenemende mate het perspectief van woonlasten centraal kan komen te staan. Dit kan mogelijkheden bieden om de aftoppingsgrenzen hoger te stellen, in de wetenschap dat de huurder minder kwijt is aan energielasten, en dat de verhuurder daarnaast zicht krijgt op meer huurruimte als hij investeert in kwaliteit. De uitwerking zou mogelijk minder fijnmazig hoeven te zijn omdat bij verhuur de woningen met een beter label meer aan de beurt komen. Maar ook omdat een nieuwe grens door corporaties op een genuanceerde manier toegepast zal worden. De corporatie zal niet elke woning (zeker met een minder label) precies op de aftoppingsgrens gaan verhuren.

Het onderzoek 'Passend toewijzen en energielabels' uitgevoerd door Aedes, Woonbond en BZK en 26 september 2023 gepubliceerd, is in dit verband van belang. Het besteedt echter weinig aandacht aan het feit dat woningen een gelijke huur kunnen hebben (zeker na het huurbeleid van de afgelopen jaren), terwijl de energievraag (theoretisch maar ook feitelijk) en de kwaliteit sterk uiteen kunnen lopen. Nieuwe of verduurzaamde woningen bieden immers een wezenlijk andere kwaliteit wat betreft de energievraag dan oudere woningen die niet of amper zijn verduurzaamd. De woonlasten van de woningen met een redelijke gelijke huur zullen zowel voor als na het effect van huurtoeslag sterk verschillen. Vanuit het oogpunt van prijs en kwaliteit alsook betaalbaarheid is dit geen optimale situatie. Bezien vanuit het verdienmodel van corporaties zouden investeringen in nieuwbouw en verduurzaming moeten leiden tot extra huurruimte. Een deel van de verbetering van de energievraag komt dan ten goede aan de corporatie als 'vergoeding' voor een deel van de hiermee gemoeide investering. Het huidige passend toewijzen beleid biedt hier echter geen ruimte voor.

Tabel 10 Energielabel naar wel of niet verhuisd in afgelopen 2 jaar

Energielabel	Nee	Ja	Totaal
A	23%	32%	25%
B	18%	19%	18%
C	30%	24%	29%
D	15%	12%	15%
E	6%	6%	6%
F	3%	2%	2%
G	1%	1%	1%
Onbekend	4%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%

Kasstroomen in de prognoseperiode

De sterke macro-economische veranderingen (met name rente en bouw- en onderhoudskosten) die zich in 2023 hebben voorgedaan, de uitwerking van de huurverlaging voor de groep met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en de onrealistische programmering maken het minder zinvol om nu veel aandacht te besteden aan de ICR zoals deze voortvloeit uit de dPi 2022. De ingediende prognoses leiden in het laatste prognosejaar 2027, op een enkele uitzondering na, niet tot een overschrijding van de ICR-norm van 1,4.

Tabel 11 toont de totale kasstroom voor de sociale tak. De investeringsuitgaven voor vernieuwing van de bestaande voorraad in de prognoseperiode 2022-2027 groeien fors in vergelijking tot de vorige 5-jaarsprognose (€ 80 miljard versus € 60 miljard.) De investeringen bestaan voornamelijk uit nieuwbouw, woningverbetering en aankopen. Met gemiddeld € 16 miljard per jaar zijn de investeringen in deze prognose gemiddeld € 8,2 miljard hoger dan de realisatie in 2022. De raming voor de prognoseperiode is helaas onrealistisch. Het verloop van het bedrag aan investeringsuitgaven voor alleen 2022 (begroting eerste jaar, forecast en realisatie) illustreert de kloof tussen begroten en uitvoeren, terwijl het verloop in de tijd slechts 16 maanden is (1 september 2021 tot en met 31 december 2022). Van de geraamde € 12 miljard werd slechts € 7,8 miljard gerealiseerd.

Door de voorgenomen investeringen neemt het saldo tussen aan te trekken leningen en de aflossing sterk toe in de prognose. De verkoopontvangsten zijn 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 11 Totale sociale kasstroom (bedragen x €1 miljard)

	realisatie		forecast	prognose				
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstroom voor toerekeningen	2,41	2,92	2,78	2,86	3,18	3,46	3,65	3,60
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	2,09	2,51	2,63	2,59	2,42	2,09	2,06	2,10
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-6,93	-8,32	-9,22	-14,12	-17,21	-17,37	-15,92	-15,22
Saldo kasstromen verbindingen	1,18	1,02	1,17	0,64	0,54	0,53	0,71	0,66
Aantrekken nieuwe leningen	6,73	7,00	7,72	10,63	13,90	14,11	12,26	11,64
Aflossen leningen	-5,20	-5,13	-5,10	-3,13	-3,00	-2,92	-2,81	-2,80
Toename geldmiddelen	0,28	-0,01	-0,03	-0,54	-0,18	-0,11	-0,06	-0,03
Wijzing kortgeld	-0,02	-0,07	-0,01	0,04	-0,00	-0,00	-0,00	0,00
Einstand liquide middelen	1,44	1,36	1,39	0,90	0,72	0,61	0,56	0,53

3.2.3 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 (tabel 12). De huuropbrengsten zijn namelijk ruim € 2.400 per eenheid hoger (jaar 2022), terwijl de lasten per saldo lager zijn. De rente-uitgaven laten nu een behoorlijke stijging zien ten opzichte van 2021. De stijging in 2022 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 12 Commerciële vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom voor de gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Huur	8.714	8.803	9.049	1,0%	2,8%
Nettobedrijfslasten	-1.299	-1.282	-1.510	-1,4%	17,8%
Onderhoud	-1.995	-2.127	-2.174	6,6%	2,2%
Erfpacht	-18	-13	-15	-29,0%	18,7%
Verhuurderheffing	-312	-264	-204	-15,2%	-22,9%
Overheidsbijdragen	0	1	14	98,7%	1450,8%
Vastgoedexploitatiekasstroom	5.091	5.118	5.160	0,5%	0,8%
Renteuitgaven*	-3.167	-1.612	-1.893	-49,1%	17,5%
Renteinkomsten	90	76	53	-15,3%	-30,0%
Sectorspecifieke heffing	-4	-7	-7	54,6%	3,7%
Leefbaarheid	-66	-71	-85	7,2%	19,5%
VPB	-282	-412	-346	46,0%	-16,0%
Operationele kasstroom na toerekeningen	1.661	3.092	2.882	86,2%	-6,8%

* effect Vestia activa-passiva-transactie in rente 2020

Voor het commerciële vastgoed komen de netto bedrijfslasten in 2022 weer hoger uit dan voor sociaal. Het verschil is in 2022 duidelijk groter geworden. Wat betreft het onderhoud laten de cijfers geen constant beeld zien in de vergelijking tussen sociaal en commercieel. De aanmerkelijk kleinere omvang van het commerciële vastgoed maakt dat de cijfers gevoeliger zijn voor incidentele effecten. Een vergelijking op het niveau van de toegelaten instelling blijft van belang om inzichtelijk te krijgen of kostentoe rekeningen tussen sociaal en commercieel plausibel zijn.

Tabel 13 Netto bedrijfslasten en onderhoud per verhuureenheid voor het sociale en commerciële vastgoed bij de gezamenlijke toegelaten instellingen (bedragen x € 1)

	Sociaal			Commercieel		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Nettobedrijfslasten	1.126	1.132	1.189	1.299	1.282	1.510
Onderhoud	1.985	2.095	2.282	1.995	2.127	2.174

De totale kasstroom van de commerciële tak is weergegeven in tabel 14. De laatste 5-jaarsprognose laat wat betreft de investeringen in huur en koop een voorzichtige stijging zien ten opzichte van het niveau in de vorige 5-jaarsprognose. Gemiddeld € 0,2 miljard (30% hoger). Het verschil tussen begroting en realisatie in 2022 voor deze investeringen bedraagt 20%. Een duidelijk iets beter trackrecord dan bij sociaal. De verkoopontvangsten nieuwbouw koop blijven in de prognoseperiode bescheiden en laten niet veel ontwikkeling zien in vergelijking met de voorgaande periode.

Het buiten werking plaatsen van de markttoets heeft mogelijk bijgedragen aan de toename van investeringen in de bestaande voorraad als in de koop. Mogelijk zet deze ontwikkeling zich verder door nu in de Nationale prestatieafspraken de corporaties nadrukkelijk een opgave in het middensegment op zich hebben genomen en in de regulering de markttoets nu definitief uit beeld is. De prognose 2023-2027 laat voor het eerst zien dat de uitvoering van het onderliggende programma zou leiden tot een groei van de schulden. De realisaties laten voorsnog nog steeds een daling van de schulden zien. De verdien capaciteit wordt zeker nog niet volledig benut met de investeringsplannen. Met het verdwijnen van de formele obstakels zal bij het doorzetten van deze trend het financieringsvraagstuk meer centraal komen te staan.

Tabel 14 Totale commerciële kasstroom (bedragen x €1 miljard)

	realisatie		forecast		prognose			
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstroom voor toerekeningen	0,53	0,48	0,54	0,54	0,59	0,64	0,67	0,69
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0,07	0,04	0,10	0,04	0,07	0,07	0,10	0,06
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	0,89	1,08	0,97	0,89	0,79	0,71	0,72	0,76
Investeringsuitgaven nieuwbouw koop	-0,03	-0,02	-0,05	-0,05	-0,04	-0,06	-0,10	-0,07
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-0,65	-0,99	-1,14	-1,20	-1,55	-1,68	-1,72	-1,62
Saldo kasstromen verbindingen	-0,08	-0,17	-0,12	-0,08	-0,09	-0,05	-0,08	-0,18
Aantrekken nieuwe leningen	0,22	0,21	0,27	0,31	0,52	0,62	0,91	0,85
Aflossen leningen	-0,90	-0,63	-0,73	-0,57	-0,41	-0,37	-0,57	-0,47
Toename geldmiddelen	0,05	0,00	-0,17	-0,12	-0,13	-0,11	-0,07	0,02
Wijziging kortgeld	0,03	-0,02	-0,00	-0,00	0,00	0,00	0,00	-0,00
Einstand liquide middelen	1,23	1,21	0,91	0,79	0,66	0,55	0,48	0,50

3.2.4 Commerciële kasstroom bij verbindingen

Corporaties moeten zich in de dVl 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 15 Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen (2020-2022)

	2020	2021	2022
Aantal corporaties met geconsolideerde verbindingen	52	46	41

In totaal hebben overigens 99 corporaties in 2022 in de winst en verliesrekening een resultaat verantwoord dat betrekking heeft op deelnemingen (verbindingen). Dat betekent dat 58 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 16). Het valt op dat er ook nog 3 corporaties met een verlicht regime zijn die dit moeten. Bij deze 3 is het activiteitenpatroon bij deze verbindingen overigens vrij beperkt. Meer algemeen blijkt vastgoedexploitatie bij slechts 20 van de 41 corporaties voor te komen in de geconsolideerde verbindingen. Het aantal verhuureenheden is vrijwel gelijk gebleven.

Tabel 16 Aantal corporaties met geconsolideerde verantwoording naar scheidingsregime (2022)

	Aantal	Waarvan met vastgoedexploitatie
Administratieve scheiding	27	9
Hybride scheiding	8	7
Juridische scheiding	3	3
Verlicht regime	3	1
Totaal	41	20

De gemiddelde netto bedrijfslasten komen bij de verbindingen nog positiever uit dan in 2021. Daarmee zijn het per saldo inkomsten in plaats van lasten. 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 12.800 verhuureenheden.

Als onderhoud en netto bedrijfslasten samen worden gezien, ontstaan cijfers die enigszins zijn te vergelijken met de cijfers van de toegelaten instelling (TI).

De huur per verhuureenheid ligt in de verbindingen (tabel 17) fors hoger dan de commerciële huur van de TI. Dit komt mede doordat de verbindingen relatief veel bedrijfs-onroerend goed verhuren en relatief minder parkeerplaatsen dan in de niet-Daeb tak van de TI. Het niveau van de verhuurderheffing indiceert dat in de verbindingen het aantal woningen met een gereguleerd contract sneller afneemt dan in de commerciële tak van de TI.

De VPB per eenheid blijft hoger uitvallen dan bij 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 8,7% en voor de commerciële tak van de gezamenlijke TI's 12,1%.

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 beoordelen. De ICR is om deze reden niet altijd even veelzeggend.

Tabel 17 Commerciële kasstroom per verhuureenheid voor geconsolideerde verbindingen (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022
Huur	10.080	9.995	10.373
Nettobedrijfslasten	393	1.498	1.654
Onderhoud	-3.572	-4.410	-4.353
Erfpacht	-38	-44	-204
Verhuurderheffing	-352	-345	-54
Overheidsbijdragen	-	-	-
Vastgoedexploitatiekasstroom	6.511	6.693	7.416
Renteuitgaven	-2.198	-1.982	-1.253
Renteinkomsten	22	20	45
Sectorspecifieke heffing	-1	-0	0
Leefbaarheid	-63	-42	-24
VPB	-581	-556	-496
Operationele kasstroom na toerekeningen	3.691	4.133	5.688

De verkoopontvangsten en de investeringsuitgaven voor nieuwbouw koop liggen bij de geconsolideerde verbindingen (tabel 18) op een relatief veel hoger niveau dan bij de commerciële tak van de TI's. De verantwoording (realisatie) over 2021 en 2022 laat echter nog steeds geen plausibele relatie zien tussen de investeringsuitgaven en de verkoopopbrengsten nieuwbouw verkoop. Enkele corporaties lijken uitgaven die zijn gelieerd aan de nieuwbouwverkoop in de verantwoording te hebben opgenomen als investeringsuitgaven in de huurvoorraad. Opvallend is dat de investeringen in nieuwbouwverkoop in de prognose 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. In vergelijking tot de vorige prognose is er overigens wel sprake van een forse groei van de investeringen bij zowel koop als huur (tezamen ongeveer 15%). De eindstand van de geldmiddelen blijft bij dit activiteitsniveau relatief erg hoog. 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

expliciet uitspreken over strategie en keuzes met betrekking tot de meer structurele inzet van beschikbare liquide middelen.

Tabel 18 Totale commerciële kasstroom voor geconsolideerde verbindingen (bedragen x €1 miljoen)

	Realisatie		Forecast	Prognose				
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstroom voor toerekeningen	38	60	41	33	40	42	44	50
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	290	371	338	756	687	606	456	316
Verkoopontvangsten bestaande voorraad	82	84	154	60	60	54	46	42
Investeringsuitgaven nieuwbouw koop	-29	-47	-313	-676	-662	-598	-430	-299
Investeringsuitgaven vernieuwing bestaande voorraad	-303	-350	-100	-113	-205	-185	-166	-230
Saldo kasstromen verbindingen	-77	-93	-128	-38	-18	-67	-81	-19
Aantrekken nieuwe leningen	227	15	32	73	156	129	157	171
Aflossen leningen	-309	-34	-59	-26	-17	-20	-65	-23
Toename geldmiddelen	-80	6	-35	70	41	-38	-40	8
Wijzing kortgeld	2	1	0	-1	-0	-0	-0	-0
Einstand liquide middelen	447	449	388	456	498	459	420	428

3.3 Winst- en verliesrekening

3.3.1 Verantwoording

De cijfers voor de sociale en commerciële winst- en verliesrekening van de toegelaten instellingen zijn voor de jaren 2020, 2021 en 2022 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.

3.3.2 Sociale winst- en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is in 2022 gestegen ten opzichte van 2021. De lage huurgroei en 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 2022 vergelijkbaar gebleven met 2021. Deze beperkte verschillen worden veroorzaakt door het verschil in begrippenkader (verplichting op basis van huur in contract versus feitelijke ontvangsten van huurpenningen).

Het direct rendement bedraagt in 2020, 2021 en 2022 respectievelijk: 1,9%, 1,7% en 1,7%. Het rendement is laag maar is stabiel gebleven door de daling van de hoogte van de verhuurderheffing die de lastenstijging van onderhoud en beheer compenseert. Het vrijwel gelijk blijven van de marktwaarde draagt hier ook aan bij. Het direct rendement wordt berekend door het nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille te delen door de marktwaarde van het vastgoed einde verslagjaar.

Tabel 19 Sociale winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid
- functionele model 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Huuropbrengsten	6.449	6.538	6.645	1,4%	1,6%
Opbrengsten servicecontracten	317	325	341	2,5%	5,0%
Lasten servicecontracten	325	334	348	2,9%	4,3%
Overheidsbijdragen	1	0	8	-80,4%	4175,7%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	477	480	511	0,7%	6,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.040	2.187	2.402	7,2%	9,8%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.189	1.185	934	-0,4%	-21,2%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.736	2.678	2.800	-2,1%	4,5%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.113	799	1.152	-28,2%	44,2%
Toegerekende organisatiekosten	18	18	17	2,4%	-5,9%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.081	581	1.055	-46,3%	81,7%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	14	200	79	1318,4%	-60,3%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.095	-1.002	-1.434	-8,5%	43,1%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.791	20.854	-2.082	113,0%	-110,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille vov	54	97	22	79,9%	-77,7%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-16	1	-3	-105,4%	-382,7%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.734	19.951	-3.497	128,4%	-117,5%
Opbrengsten overige activiteiten	77	100	86	30,2%	-13,6%
Kosten overige activiteiten	54	45	50	-17,0%	11,5%
Netto resultaat overige activiteiten	23	56	37	139,6%	-33,8%
Overige organisatiekosten	183	637	216	249,0%	-66,1%
Kosten omtrent leefbaarheid	113	117	131	4,0%	11,5%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-104	81	229	-178,1%	182,6%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-10	6	4	-163,9%	-38,4%
Rentebaten	136	603	143	344,2%	-76,2%
Rentelasten	1.263	1.412	992	11,8%	-29,8%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.241	-722	-615	-41,8%	-14,8%
Totaal van resultaat voor belastingen	9.970	21.407	-1.543	114,7%	-107,2%
Belastingen	345	342	239	-0,8%	-30,0%
Resultaat uit 'deelnemingen'	1.071	2.220	-636	107,3%	-128,6%
Totaal van resultaat na belastingen	10.697	23.286	-2.418	117,7%	-110,4%

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille is weer toegenomen, mede door een aantal activa/passiva transacties, net zoals in 2020. Desondanks is het resultaat lager dan in 2021. Dit komt doordat een belangrijk deel van de verkoop tegen de marktwaarde in verhuurde staat is gegaan, wat ook de grondslag voor de boekwaarde is.

De omvang van de negatieve overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is wat hoger dan in de voorgaande jaren. Deze post indiceert het onrendabel (prijs- en volume-effect) op basis van marktwaarde bij de investeringen in nieuwbouw en verbetering. Naar verwachting draagt het prijseffect hier het meest aan bij. Hogere stichtingskosten en de daling van de marktwaarde zijn hier de belangrijkste oorzaken. Bij waardering tegen beleidswaarde is dit onrendabel overigens substantieel hoger. De ontwikkeling geeft dus echt geen signaal dat de investeringen sterk zijn toegenomen.

De post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille laat een bescheiden daling zien van de marktwaarde in verhuurde staat in vergelijking tot het voorgaande jaar. Het totaalresultaat na belastingen slaat met name hierdoor om naar een negatief resultaat. 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 van 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 53% bedraagt van de marktwaarde in verhuurde staat.

De post Nettoresultaat overige activiteiten laat een daling zien. De overige organisatiekosten zijn weer genormaliseerd na de incidentele piek vanwege de verwerking van de leningenruil met Vestia in 2021.

De daling van de rentelasten is nu eindelijk zichtbaar omdat ook hier het incidenteel effect vanwege de leningenruil niet meer aan de orde is. Het tegengestelde effect speelt ook bij de daling van de rentebaten. En tenslotte is zichtbaar dat het resultaat uit deelnemingen (grotendeels betrekking hebbend op de commerciële tak van de TI) is omgeslagen naar een negatieve bijdrage. Dit hangt met name samen met de waardedaling die zich ook in de portefeuille commercieel heeft voorgedaan. De VPB last is licht gedaald.

3.3.3 Commerciële winst- en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

De huurstijging in 2022 is duidelijk beter dan voor het sociaal bezit (tabel 20). De verschillen in de kaders voor huurstijging (geliberaliseerd versus gereguleerd; huurverlaging tot aftoppingsgrenzen bij sociaal bezit) en toewijzing (aanvangshuren) veroorzaken dit verschil. De gemiddelde commerciële huur in 2022 sluit goed aan bij de kascijfers.

De trend bij de beheer- en onderhoudskosten is wat rustiger dan bij sociaal. De onderhoudskosten stijgen nauwelijks. Het nettoresultaat op de exploitatie van vastgoed ligt aanzienlijk hoger dan bij sociaal en laat ook een stijging zien. Het direct rendement komt voor deze jaren uit op respectievelijk 2,8%, 2,4% en 2,6%. De daling van de waarde in combinatie met een hoger nettoresultaat resulteert in deze rendementsverbetering. Vergeleken met het direct rendement 'sociaal' ligt het rendement in 2022 0,9% hoger.

De omzet op het verkochte vastgoed in ontwikkeling is in 2022 verder gedaald. Het wegvallen van de markttoets laat nog geen groei zien. Het resultaat is gestabiliseerd omdat de uitgaven zijn gedaald.

De verkoopopbrengsten per eenheid in exploitatie komen in 2022 weer uit op het niveau van 2019 (in 2020 was er een eenmalig effect van de activa/passiva transacties). Door de hogere boekwaarde (marktwaarde in verhuurde staat) daalt het resultaat echter.

De sterke stijging van de post Overige waardeveranderingen indiceert dat investeringen in nieuwbouw en woningverbetering meer onrendabel zijn geworden en de omvang van de investeringen is toegenomen (prijs- en volume-effect). Per eenheid in exploitatie is het onrendabel op een gelijk niveau gekomen als in de sociale tak. Het prijseffect lijkt hierbij een fors effect te hebben omdat de kascijfers wel een groei van de investeringen laten zien maar niet een heel sterke. De daling van de marktwaarde en de sterke groei van de stichtingskosten zijn hierbij belangrijke elementen.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen laten ook in de commerciële tak een omslag zien naar een waardedaling. Deze is echter veel sterker dan in de sociale tak, doordat het effect van de wegvallende verhuurderheffing in de commerciële tak veel kleiner is. Minder gereguleerd bezit en ook een groter aandeel niet woongelegenheden in de portefeuille. Het totaalresultaat wordt voor 65% door deze post bepaald.

De rentelasten laten een stevige stijging zien ten opzichte van 2021. Echter, ook in 2022 zijn de rentelasten beïnvloed door activa/passiva transacties. 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 waardedaling in verbindingen draagt met name bij aan de daling van het resultaat op deelnemingen.

Tabel 20 Commerciële winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen per verhuureenheid - functionele model 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Huuropbrengsten	8.733	8.806	9.046	0,8%	2,7%
Opbrengsten servicecontracten	267	287	312	7,5%	8,5%
Lasten servicecontracten	294	309	346	5,3%	11,7%
Overheidsbijdragen	0	0	13	-40,2%	13997,4%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	541	552	583	2,0%	5,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.017	2.204	2.211	9,3%	0,3%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	857	853	895	-0,5%	4,9%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.291	5.176	5.336	-2,2%	3,1%
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	597	555	368	-7,1%	-33,7%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	435	481	290	10,7%	-39,8%
Toegerekende organisatiekosten	7	14	8	115,0%	-43,4%
Toegerekende financieringskosten	2	2	1	-9,6%	-23,7%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	154	58	69	-62,5%	19,0%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.015	4.252	5.713	-47,0%	34,4%
Toegerekende organisatiekosten	51	34	30	-32,2%	-13,2%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.312	3.556	5.099	-51,4%	43,4%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	652	661	584	1,5%	-11,7%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-494	-151	-1.408	-69,4%	830,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.528	24.269	-10.877	130,5%	-144,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	254	347	30	36,6%	-91,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	7	6	-5	-19,2%	-181,3%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.296	24.470	-12.260	137,7%	-150,1%
Opbrengsten overige activiteiten	229	227	184	-0,7%	-19,1%
Kosten overige activiteiten	164	149	142	-9,5%	-4,2%
Netto resultaat overige activiteiten	65	79	41	21,6%	-47,3%
Overige organisatiekosten	188	237	224	26,1%	-5,8%
Kosten omtrent leefbaarheid	71	69	79	-3,5%	14,8%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-10	-4	24	-56,9%	-690,2%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-40	-49	9	22,1%	-118,7%
Rentebaten	134	94	76	-30,3%	-19,2%
Rentelasten	3.121	1.535	1.908	-50,8%	24,3%
Totaal van financiële baten en lasten	-3.036	-1.495	-1.799	-50,8%	20,4%
Totaal van resultaat voor belastingen	13.162	28.642	-8.332	117,6%	-129,1%
Belastingen	655	711	-142	8,6%	-120,0%
Resultaat uit deelnemingen	1.122	1.509	-383	34,5%	-125,4%
Totaal van resultaat na belastingen	13.630	29.441	-8.572	116,0%	-129,1%

3.3.4 Commerciële winst- en verliesrekening voor de verbindingen

Het huurniveau sluit goed aan bij de kascijfers van de verbindingen (tabel 21). 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 (23% versus 32%) en zal door met name het aanzienlijk lagere aantal gewogen parkeerplaatsen de hogere huur verklaren. Een parkeerplaats telt voor 0,2 gewogen verhuureenheid. Dus 1 gewogen verhuureenheid parkeren zal veelal een lagere huur hebben dan een woongelegenheid.

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 2020, 2021 en 2022 zijn respectievelijk 2,9%, 2,5% en 2,75%. De stijging van de cijfers in vergelijking tot 2021 illustreert het effect van de gelijkblijvende marktwaarde en het stijgende resultaat vastgoedexploitatie.

De omzet in de projectontwikkeling is na de sterke terugloop in 2021 in 2022 weer beperkt toegenomen. Het resultaat laat echter een verdere daling zien. De opbrengst van de verkoop van vastgoed uit de bestaande portefeuille daalt opnieuw verder. Het resultaat verbeterde wel. De verkoopopbrengst per verkochte huurwoning ligt duidelijk boven de marktwaarde in verhuurde staat.

Tabel 21 Commerciële winst- en verliesrekening voor geconsolideerde verbindingen, totaal en per verhuureenheid - functionele model 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Huuropbrengsten	10.095	9.931	10.427	-1,6%	5,0%
Opbrengsten servicecontracten	822	760	711	-7,5%	-6,5%
Lasten servicecontracten	732	681	761	-7,0%	11,9%
Overheidsbijdragen	-	0	0	-	-89,9%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.174	408	270	-65,3%	-33,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.145	2.213	2.458	-29,6%	11,1%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-694	1.046	884	-250,7%	-15,5%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.559	6.344	6.764	-3,3%	6,6%
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	15.015	8.238	10.624	-45,1%	29,0%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.319	6.257	9.149	-39,4%	46,2%
Toegerekende organisatiekosten	313	232	225	-26,0%	-3,1%
Toegerekende financieringskosten	3	-	-	-100,0%	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.379	1.749	1.250	-60,1%	-28,5%
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.819	4.367	3.999	-44,1%	-8,4%
Toegerekende organisatiekosten	96	126	73	30,8%	-41,7%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	6.304	3.797	2.510	-39,8%	-33,9%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.418	444	1.416	-68,7%	218,7%
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.455	-1.451	-796	-0,3%	-45,2%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.474	28.411	-8.107	127,8%	-128,5%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	275	510	-68	85,5%	-113,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-36	256	-143	-819,6%	-155,8%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.258	27.726	-9.113	146,3%	-132,9%
Opbrengsten overige activiteiten	5.594	7.330	7.389	31,0%	0,8%
Kosten overige activiteiten	5.258	7.104	7.101	35,1%	0,0%
Netto resultaat overige activiteiten	337	226	288	-32,8%	27,0%
Overige organisatiekosten	376	311	385	-17,3%	23,8%
Kosten omtrent leefbaarheid	52	51	107	-2,3%	110,9%
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-103	-34	17	-66,6%	-149,6%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-32	-35	0	10,8%	-100,7%
Rentebaten	193	95	162	-50,7%	70,0%
Rentelasten	2.427	2.043	1.573	-15,8%	-23,0%
Totaal van financiële baten en lasten	-2.369	-2.018	-1.394	-14,8%	-30,9%
Totaal van resultaat voor belastingen	21.155	34.110	-1.282	61,2%	-103,8%
Belastingen	885	1.199	1.377	35,5%	14,9%
Resultaat uit deelnemingen	48	2.506	279	5118,3%	-88,9%
Totaal van resultaat na belastingen	20.319	35.418	-2.380	74,3%	-106,7%
Aandeel resultaat derden	-30	-40	-36	33,3%	-10,5%
Netto resultaat na belast	20.288	35.378	-2.416	74,4%	-106,8%

De daling van de overige waardeveranderingen indiceert dat het niveau van nieuw aangegane verplichtingen voor investeringen in nieuwbouw of de bestaande voorraad is gedaald in vergelijking tot het voorgaande jaar. Ook bij de geconsolideerde verbindingen is de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen behoorlijk negatief uitgevallen. Aangezien de beleidswaarde bijna 90% bedraagt van de marktwaarde in verhuurde staat heeft deze post bij de geconsolideerde verbindingen een redelijk materiële betekenis.

De opbrengsten en kosten op overige activiteiten zijn redelijk stabiel gebleven in vergelijking tot 2021. Het totaalresultaat is negatief uitgevallen, met name doordat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen negatief zijn uitgekomen.

3.3.5 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 sociaal. (NB: Over het jaar 2022 is er een verschil van 0,2%. Dit wordt veroorzaakt door onnauwkeurigheden in de verantwoording bij enkele corporaties.) Gemiddeld per eenheid is het totaalresultaat echter wat minder negatief (tabel 22). Voor de enkelvoudige winst- en verliesrekening wordt dit gemiddelde namelijk berekend over het aantal sociale en commerciële eenheden samen. In de sociale winst- en verliesrekening wordt het gemiddelde berekend per sociale eenheid. De beelden uit deze enkelvoudige winst en verliesrekening wijken niet veel af van hetgeen is besproken voor de afzonderlijke takken. Een paar punten verdienen aparte aandacht.

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

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

Tabel 22 Verkorte winst- en verliesrekening (enkelvoudig) voor gezamenlijke toegelaten instellingen, per verhuureenheid - functionele model 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	2021/2020	2022/2021
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.917	2.860	2.977	-2,0%	4,1%
Nettoresultaat projectontwikkeling	11	5	5	-55,7%	0,3%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	42	215	91	405,7%	-57,7%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.861	20.286	-4.085	128,9%	-120,1%
Netto resultaat overige activiteiten	24	57	37	135,8%	-35,0%
Overige organisatiekosten	181	614	216	239,5%	-64,8%
Kosten omtrent leefbaarheid	110	114	127	3,7%	11,6%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.368	-776	-698	-43,3%	-10,1%
Belastingen	367	368	213	0,3%	-42,2%
Resultaat uit deelnemingen	125	197	-26	57,3%	-113,1%
Totaal van resultaat na belastingen	9.955	21.747	2.255	118,4%	-110,4%

De totaalcijfers in tabel 23 laten zien dat in 2022 slechts de helft van het enkelvoudig verantwoorde negatieve resultaat van de 41 corporaties met de geconsolideerde verbindingen in 2022 ook is verwerkt in de cijfers. Dit wil zeggen dat deze groep van corporaties verbindingen hebben die zich niet kwalificeren als deelneming en om die reden niet hoeven te worden

meegenomen in de cijfers van de geconsolideerde verbindingen. Van de 58 corporaties die een resultaat uit deelnemingen rapporteren zonder dat zij een verantwoording over geconsolideerde verbindingen hoeven te leveren, bedraagt het gesaldeerde resultaat uit deelnemingen € 0,8 miljoen. Voor 20 van deze 58 corporaties is het resultaat uit deelnemingen beperkt.

Tabel 23 Resultaat uit verbindingen naar verantwoordingsvorm 2020 t/m 2022 (bedragen € 1 miljoen)*

	2020	2021	2022
Verantwoording geconsolideerde verbindingen	252,2	450,7	-31,0
Verantwoording door toegelaten instellingen op enkelvoudig niveau	307,2	483,9	-63,7
Verschil	54,8	33,2	-32,6

* Verantwoording door toegelaten instellingen betreft alle deelnemingen, ook waarover geen verantwoording over de geconsolideerde verbindingen behoeft te worden gegeven

3.4 Onderhoud en beheer in kasstromen, winst- en verliesrekening en 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 winst- en verliesrekening en de kas, of uitlegbaar afwijkt. In dit verband is de spreiding in het verschil tussen de norm voor onderhoud in de beleidswaarde en de meerjarige onderhoudslasten uit de prognose 2023 tot en met 2027 (prijspeil 2022) 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.

3.4.1 Sociale beheerlasten

Voor het sociale bezit in 2022 sluiten de beheerlasten in de kasstromen goed aan op die in de winst- en verliesrekening van 2022 (tabel 24). De beheerlasten zijn in 2022 € 1.002 per eenheid in de winst en verliesrekening en € 1.009 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 voor 2021 uit de winst- en verliesrekening plaatsgevonden omdat in deze cijfers 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 24 Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid voor de gezamenlijke toegelaten instellingen volgens de kasstromen (kas) en de winst- en verliesrekening (W/V) 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	317	325	341
Lasten servicecontracten	325	334	348
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	477	480	511
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.189	1.185	934
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.673	1.674	1.452
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	796	776	450
Totaal lasten beheer W/V vastgoedexploitatie	877	898	1.002
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten inclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.126	1.132	1.189
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op W/V)	159	143	180
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	966	989	1.009
Verschil kas en W/V voor lasten beheer vastgoedexploitatie	89	91	7
Onderhoud kas	1.985	2.095	2.282
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	2.040	2.187	2.402
Verschil kas versus W/V	-55	-92	-119
Verschil kas en W/V voor beheer en onderhoud samen	33	-1	-112

Gemiddeld hanteerden de corporaties een bedrag van € 962 per verhuureenheid aan beheerlasten bij de berekening van de beleidswaarde van de sociale huurwoningen, onzelfstandige woonruimten en extramurale eenheden. Dat bedrag ligt iets lager dan het bedrag van € 1.002 dat is afgeleid uit de winst- en verliesrekening. Daarmee is er gemiddeld genomen een redelijk goede aansluiting.

Tabel 25 Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid voor de gezamenlijke toegelaten instellingen volgens W/V, beleidswaarde en kas 2022 (bedragen x € 1)

	W/V	Beleidswaarde	Kas realisatie	Kas prognose*
Vergelijkbaar gemaakt 'beheer'	1.002	962	1.009	
Onderhoud	2.402	2.526	2.282	2.297

* Wegens ontbreken W/V in prognose is 'beheer' in kasprognose niet af te leiden

3.4.2 Sociale onderhoudslasten

Ook de afleiding van een normbedrag voor onderhoud moet methodisch zijn gebaseerd op het begrippenkader uit bovengenoemde memo. (Hierbij is overigens wel van belang dat de clusteringsmogelijkheid die wordt geboden voor de verantwoording in de winst- en verliesrekening en in de kasverantwoording, niet aan de orde is bij de afleiding van de norm voor de beleidswaarde.) Voor een goede bepaling van deze norm voor de beleidswaarde heeft een corporatie wel een onderhoudsraming voor 10 tot 15 jaar nodig.

De aansluiting tussen de onderhoudsnorm in de beleidswaarde (zie tabel 25) en de afleiding uit de winst- en verliesrekening is verbeterd. Het normbedrag is nu € 124 hoger dan de afleiding. In het verslagjaar 2021 was het slechts € 24 hoger. Dit hogere verschil begint steeds meer gemiddeld aan

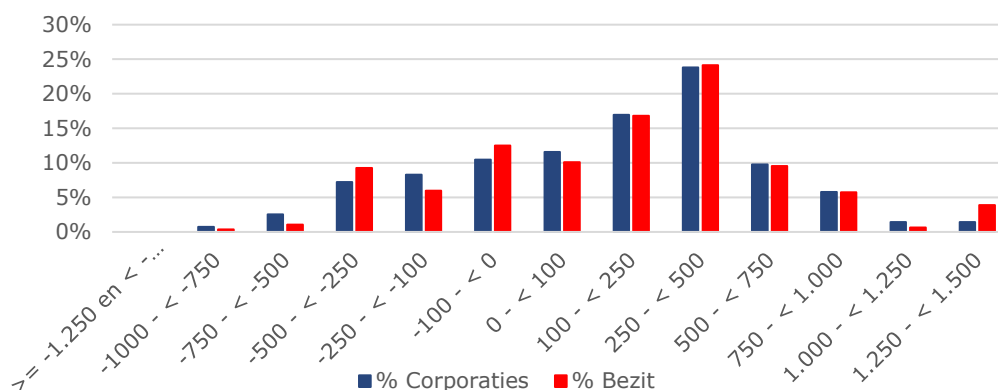
te sluiten bij de verwachting. Allereerst moet de norm zijn gebaseerd op een periode van 10 tot 15 jaar en niet op een realisatiejaar.

Overigens zal dit punt op sectoraal niveau iets minder zwaar doorwerken dan bij afzonderlijke corporaties. Ten 2e bieden de winst- en verliesrekening en de kasverantwoording clusteringsmogelijkheden van onderhoud en investeringen terwijl dit voor de normafleiding 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. Het betere gebruik van deze methodiek heeft tot gevolg dat het verschil tussen normbedrag in beleidswaarde en bedrag voor onderhoud in winst- en verliesrekening en kas groter is geworden.

In dit verband is de vergelijking tussen het normbedrag voor onderhoud in de beleidswaarde en de gemiddelde onderhoudslasten in de kasprognose (prijsspeil 2022) voor 2023 tot en met 2027 nog veelzeggender. Tabel 25 laat zien dat het gemiddelde verschil € 229 per eenheid is in deze vergelijking.

De verschillen op sectorniveau voor het sociale bezit kunnen ook per corporatie in beeld worden gebracht. Gezien het gemiddelde verschil van € 229 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. In vergelijking tot vorig jaar is het aantal corporaties dat in de kasstroomraming een hoger bedrag had dan het normbedrag in de waardering sterk afgenomen. Ook de omvang van het sociale bezit van deze corporaties als percentage van het totale sociale bezit van alle corporaties is afgenomen. Een groot negatief verschil ligt dan minder voor de hand. De groep corporaties waar het verschil negatiever is dan € -100 per eenheid heeft 16,6% van het totale sociale bezit (in 2021 was dit 23,2%). Binnen deze groep corporaties is de kans het grootste dat de gehanteerde norm door een corporatie aan de lage kant is. Andersom kan minder snel deze conclusie worden getrokken. Het normbedrag is namelijk de neerslag van een onderhoudsbegroting van 10 a 15 jaar, waarbij nog geen correctie heeft plaatsgevonden voor de eerder aangestipte clusteringsmogelijkheid. In combinatie met de mogelijkheid dat er in latere jaren een piek in uitgaven kan liggen is het juist logisch dat er een hogere norm in de waardering is. Een norm die aanzienlijk hoger is dan de onderhoudskosten in de 5-jaarsbegroting duidt er veelal op dat in deze prognose relatief veel gebruik is gemaakt van de clusteringsmogelijkheid. De normbedragen in de waardering zijn in deze gevallen namelijk niet extreem hoog.

Figuur 1 Percentage corporaties en hun bezit, verdeeld naar het verschil tussen onderhoud per sociale verhuureenheid in beleidswaarde versus gemiddeld onderhoud in de prognose 2023 tot en met 2027.



3.4.3 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 2022 in totaal € 603 per eenheid (tabel 26). 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. In 2022 is dit mogelijke effect, met € 7, overigens zeer beperkt.

Als voor 2022 het verschil tussen de norm in de beleidswaarde en de afleiding uit de winst- en verliesrekening, wordt gezien, blijft er in feite geen € 603, maar € 643 buiten de waardering.

Tabel 26 Buiten de waardering blijvende lasten en opbrengsten per sociale verhuureenheid van de toegelaten instellingen 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022
Netto resultaat overige activiteiten	23	56	37
Overige organisatiekosten*	183	199	216
Kosten omtrent leefbaarheid	113	117	131
Belastingen**	266	303	285
Mogelijk nog onscherpe toerekening***	89	91	7
Totaal	627	654	603

* Bedrag overige organisatiekosten uit W/V voor 2021 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.

3.4.4 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 27). Bij onderhoud zijn de verschillen evenmin groot, eigenlijk kleiner dan mag worden verwacht (zie toelichting bij sociaal). Voor beheer en onderhoud samen is het verschil in 2022 kleiner dan bij sociaal, maar dat is gezien eerdere opmerkingen geen indicatie dat de cijfers meer plausibel zijn.

Tabel 27 Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid voor de gezamenlijke toegelaten instellingen en volgens de kasstromen (kas) en de winst- en verliesrekening (W/V) (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022
W/V beheer			
Opbrengsten servicecontracten	267	287	312
Lasten servicecontracten	294	309	346
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	541	552	583
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	857	853	895
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	1.425	1.427	1.512
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	340	277	219
Totaal lasten beheer W/V exclusief verhuurderheffing en erfpacht	1.085	1.150	1.294
Kas beheer			
Nettobedrijfslasten (inclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten)	1.299	1.282	1.510
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op W/V)	124	158	182
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.176	1.124	1.328
Verschil kas en W/V met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie	91	-26	34
Onderhoud kas			
Onderhoud kas	1.995	2.127	2.174
Lasten onderhoudsactiviteiten W/V	2.017	2.204	2.211
Verschil kas versus W/V	-22	-77	-36
Verschil kas en W/V beheer en onderhoud samen	70	-103	-2

De norm voor beheer in de beleidswaarde verschilt bij het commerciële bezit wat meer van de winst- en verliesrekening en kascijfers dan bij sociaal. Bij onderhoud is dat in mindere mate ook het geval wat betreft de verschillen zoals bij sociaal.

Tabel 28 Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid voor de gezamenlijke toegelaten instellingen volgens W/V, beleidswaarde en kas 2022 (bedragen x € 1)

	Winst- en verlies- rekening (W/V)	Beleidswaarde	Kas realisatie
Vergelijkbaar gemaakt 'beheer'	1.294	1.020	1.328
Onderhoud	2.211	2.584	2.174

3.5 Balans

3.5.1 Verantwoording

De balanscijfers voor 2022, 2021 en 2020 zijn ontleend aan de respectievelijke dVi's voor deze jaren, tenzij anders is aangegeven. De balans wordt weergegeven op basis van marktwaarde en beleidswaarde. De laatste is het meest relevant, omdat de balansratio's gericht op continuïteit gebaseerd zijn op de beleidswaarde. Het draagt bij aan inzicht en transparantie als de 'beleidswaardebalans' in beeld wordt gebracht die als onderlegger fungeert voor deze ratio's. De balans is op totale bedragen weergegeven.

3.5.2 Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

De solvabiliteit (exclusief op basis van marktwaarde), loan to value en dekkingsratio zijn in 2022 allemaal opnieuw beter dan een jaar eerder. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komt apart aan de orde. De resterende posten krijgen hieronder een toelichting voor zover relevant.

De posten Vastgoed in ontwikkeling en Voorzieningen tezamen groeien in 2022 in vergelijking tot 2021 (tabel 29). De prijzen lopen op en ook wordt er wat meer vastgoed ontwikkeld. De voorzieningen geven aan dat bij projecten die in de aanloopfase zijn en waarvoor al juridische verplichtingen zijn aangegaan, het onrendabel groter is dan de al gemaakte kosten. Zolang het vastgoed nog niet in exploitatie is, worden de kosten ervan (minus het onrendabele deel) geboekt op de post Vastgoed in ontwikkeling. De waardeontwikkeling van de post Verkoop onder voorwaarden (VOV) als recht is gestabiliseerd. Dit geldt ook voor de verplichting VOV.

De waarde van de financiële vaste activa is afgenomen. Dit komt voort uit de lagere waardering van de commerciële portefeuille van de toegelaten instellingen en de verbindingen. In de balans tegen waardering op beleidswaarde is zichtbaar dat de gemiddeld beperkte daling van de beleidswaarde in 2022 in de commerciële portefeuilles ook doorwerkt, maar minder op deze post. De financiële vaste activa bevatten ook de zogenaamde interne 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 namelijk meestal niet gefinancierd op basis van ongeborgde leningen. De overheveling van sociaal bezit naar commercieel bezit vergrootte nog de noodzaak om via deze leningen meer financieel evenwicht te krijgen tussen sociaal en commercieel.

Het aflossingspatroon van de geborgde leningen ten tijde van de scheiding geldt als minimumniveau voor deze leningen die sociaal bij de scheiding verstrekte. Sneller aflossen mag ook. In 2017 was het totaalbedrag van deze leningen € 12,4 miljard. Eind 2022 is de omvang van deze schuld al teruggelopen naar ongeveer € 7,1 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. Deze check is eind 2022 uitgevoerd. Corporaties hebben voldaan aan deze verplichting. Per saldo wordt er gemiddeld wat sneller afgelost. Hoewel de laatste jaren zichtbaar wordt dat corporaties, binnen de geldende kaders, de aflossing gaan temporiseren. Deze temporisering draagt bij aan de cashflow in de commerciële tak waardoor de druk om activiteiten met ongeborgde leningen te moeten financieren iets kleiner wordt. Bij de bepaling van de LTV-ratio wordt de intern uitgezette lening in mindering gebracht op de (geborgde) schuld in de sociale tak. Door de aflossingen op de interne leningen wordt de relatie tussen de geborgde schuld en het sociale bezit 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 2022 met ongeveer € 1,7 miljard toegenomen. De operationele en de verkoopkasstroom (zie de eerdere analyse totale kasstromen sociaal) kunnen immers niet de investeringskasstroom volledig opvangen. De groei is wel iets minder dan in 2021 (€ 2,0 miljard). Het rendement op het eigen vermogen op basis van zowel markt- als beleidswaarde is in 2022 sterk afgenomen. De daling van de marktwaarde in verhuurde staat is de belangrijkste verklarende factor voor het negatieve rendement op eigen vermogen op basis van marktwaarde. De vrijval van de verhuurderheffing resulteerde nog in een groei van de beleidswaarde, hetgeen zich doorvertaalt in een nog zeer behoorlijk rendement.

Tabel 29 Sociale balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen 2020 t/m 2022 (bedragen x € 1 miljard)

	2020		2021		2022	
	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
Activa						
Vastgoed in exploitatie	320,9	152,7	371,6	180,0	370,4	195,1
VOV	5,1	5,1	5,9	5,9	5,9	5,9
Vastgoed in ontwikkeling	2,2	2,2	2,5	2,5	2,9	2,9
Vastgoed t.d.v. exploitatie	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Financiële vaste activa	42,0	34,6	46,1	37,5	43,8	36,2
Voorraden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Vorderingen	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5
Liquide middelen	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6
Totaal activa	374,4	198,8	430,5	230,4	427,3	244,3
Passiva						
Eigen vermogen	276,9	101,3	330,6	130,5	325,1	142,2
Voorzieningen	3,1	3,1	3,0	3,0	3,7	3,7
Lange schulden	82,5	82,5	84,7	84,7	86,4	86,4
VOV	4,7	4,7	5,3	5,3	5,3	5,3
Korte schulden	7,1	7,1	6,9	6,9	6,8	6,8
Totaal passiva	374,4	198,8	430,5	230,4	427,3	244,3
Solvabiliteit	74,0%	51,0%	76,8%	56,6%	76,1%	58,2%
Dekkingsratio	36,6%		29,7%		23,4%	
LTV		47,6%		42,0%		40,0%
Rendement op EV	9,7%	16,0%	19,4%	28,7%	-1,7%	9,0%
gemiddeld over 2 jaren	11,8%	11,6%	9,7%	14,4%	8,7%	20,2%

3.5.3 Beleidswaarde neemt sterk toe

De beleidswaarde per eenheid is vanaf de introductie van de beleidswaarde in de jaarrekening 2018 sterk gestegen (tabel 30). In 2022 stijgt de beleidswaarde per sociale eenheid met 8,1%. Voor de sociale woonegelegenheden kan de ontwikkeling van de beleidswaarde meer diepgaand worden geanalyseerd. Met 8,6% sluit de groei van de beleidswaarde van deze woonegelegenheden (tabel 31) redelijk goed aan bij de 8,1% groei op totaal niveau.

Tabel 30 Gemiddelde beleidswaarde per sociale verhuureenheid 2020 tot en met 2022 (bedragen x € 1.000)

	2020	2021	2022	Stijging	Stijging
				2020-2021	2021-2022
Marktwaarde per eenheid	142,4	162,9	162,0	14,4%	-0,5%
Beleidswaarde per eenheid	67,7	78,9	85,3	16,5%	8,1%

Tabel 31 toont de ontwikkeling van de belangrijkste elementen in de beleidswaarde voor de sociale woonegelegenheden. De actuele huur is eind 2022 met 3,8% gegroeid vergeleken met het niveau van eind 2021. (Dit is aanzienlijk hoger dan de huurgroei op jaarbasis in de winst- en verliesrekening of kassfeer. Naast het andere meetmoment en de andere meetperiode speelt hierbij ook mee dat er in de winst- en verliesrekening en in de kassfeer ook andere eenheden betrokken zijn.)

De streefhuur laat een aanzienlijk kleinere groei zien. Echter, zowel de actuele huur als de streefhuur blijven wat groei betreft ver achter de inflatie in 2022 (10,0%). De afstand ten opzichte van de markthuur is verder toegenomen. Deze steeg immers met 5,5%. De beheer- en onderhoudsnorm laten een stevige groei zien. De contante waarde van de verhuurderheffing is eind 2022 logischerwijs tot nul gereduceerd. De disconteringsvoet laat voor het eerst in jaren weer een stijging zien. De ontwikkelingen in de kapitaalmarkt (rente) dragen hieraan bij. De ontwikkeling van de actuele huur, de streefhuur, de beheer- en de onderhoudsnorm en de disconteringsvoet dragen niet bij aan de groei van de beleidswaarde. De groei van de beleidswaarde is volledig toerekenbaar aan het wegvallen van de verhuurderheffing. De groei is kleiner dan de vrijval, omdat de vrijval eerst de eerder geschetste negatieve ontwikkelingen nog deels moet compenseren. Bij een verder stijgende disconteringsvoet en een doorzettende negatieve trend van groeilasten versus groei-opbrengsten zal de beleidswaarde onder druk komen en naar verwachting gaan dalen bij de waardering voor de balanspositie eind 2023.

De stijging van de lasten voor beheer en onderhoud heeft voor de 2 posten tezamen een negatief waarde-effect van ongeveer € 20 miljard. Het effect van de stijgende disconteringsvoet leidt voor de huren tot een daling van de waarde, zelfs rekening houdend met de huurgroei in een jaar tijd. Dit dempt grotendeels het positieve effect van een hogere disconteringsvoet bij de lasten. Dus de terugval van het verwachte positieve effect van het verdwijnen van de verhuurderheffing van positief € 34 miljard naar € 12 miljard op basis van de verantwoording is hiermee grotendeels geduid.

Tabel 31 Relevante elementen voor de beleidswaarde van sociale woonegelegenheden 2020 t/m 2022 (bedragen x € 1)

	2020	2021	2022	Stijging 2020/2021	Stijging 2021/2022
Actuele huur per maand	548	549	570	0,2%	3,8%
Streefhuur per maand	592	608	619	2,7%	1,8%
Markthuur per maand	846	882	930	4,2%	5,5%
Beheernorm in beleidswaarde	910	915	962	0,6%	5,1%
Onderhoudsnorm in beleidswaarde	2.005	2.211	2.526	10,3%	14,2%
Contante waarde verhuurderheffing*	10.050	7.685	-	-23,5%	-100,0%
Disconteringsvoet doorexploitatie	5,90%	5,48%	5,63%	-7,1%	2,7%
Beleidswaarde per eenheid	65.277	77.486	84.129	18,7%	8,6%

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

3.5.4 Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

Bij de commerciële balans stabiliseren de solvabiliteit en loan to value (beide op basis van beleidswaarde) en de dekkingsratio. De solvabiliteit op basis van marktwaarde verhuurde staat verslechtert. Absoluut daalt zowel het eigen vermogen op basis van marktwaarde als op basis van beleidswaarde, met respectievelijk: € 1,5 miljard en € 0,5 miljard. Dit is het gecombineerde effect van dalende vastgoedwaarden en dalende schulden. Dit laatste komt mede doordat de sterke cashflow is ingezet voor schuldreductie door (meer) af te lossen op de interne lening van de sociale tak.

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 vergeleken met de sociale balans. De balansratio's en de ICR bieden ruimte aan een aanzienlijk grotere investeringsinzet. De Nationale prestatieafspraken noodzaken corporaties veel explicieter uit te spreken wat ze strategisch met deze positie voor ogen hebben. Twee opties zijn in wezen aan de orde: bijdragen aan investeringen in het middensegment en/of de ruimte in de commerciële tak aanwenden om de sociale tak te ondersteunen bij het vervullen van de opgave. 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 32 Commerciële balans gezamenlijke toegelaten instellingen 2020 t/m 2022 (bedragen x € 1 miljard)

	2020		2021		2022	
	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	33,0	25,9	37,2	28,9	35,3	28,1
VOV	2,5	2,5	2,9	2,9	2,8	2,8
Vastgoed in ontwikkeling	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Vastgoed voor exploitatie	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Financiële vaste activa	3,2	3,1	3,2	3,0	3,2	3,0
Voorraden	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Vorderingen	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5
Liquide middelen	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
TOTAAL ACTIVA	40,8	33,6	45,4	36,9	43,6	36,2
PASSIVA						
Eigen vermogen	29,0	21,8	33,9	25,5	32,4	25,0
Voorzieningen	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
Lange schulden	9,0	9,0	8,2	8,2	7,8	7,8
VOV	2,3	2,3	2,7	2,7	2,6	2,6
Korte schulden	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
TOTAAL PASSIVA	40,8	33,6	45,4	36,9	43,6	36,2
Solvabiliteit	70,9%	64,7%	74,8%	69,0%	74,3%	69,0%
Dekkingsratio	26,8%		21,7%		21,5%	
LTV obv beleidswaarde		33,5%		28,1%		27,9%
Rendement op EV	8,3%	15,8%	17,2%	17,0%	-4,6%	-1,9%
gemiddeld over 2 jaren	11,8%	18,5%	13,5%	17,7%	5,9%	7,4%

3.5.5 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 van 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 33 Enkelvoudige balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen (bedragen x € 1 miljard)

	2020		2021		2022	
	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie totaal	353,9	178,6	408,8	209,0	405,7	223,1
VOV	7,6	7,6	8,8	8,8	8,7	8,7
Vastgoed in ontwikkeling	2,3	2,3	2,7	2,7	3,1	3,1
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1
Financiële vaste activa	8,0	7,7	8,0	7,6	7,8	7,3
Voorraden	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Vorderingen	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3
Liquide middelen	2,4	2,4	2,7	2,7	2,6	2,6
TOTAAL ACTIVA	377,3	201,7	433,9	233,7	430,7	247,7
PASSIVA						
Eigen vermogen	276,9	101,3	330,6	130,4	325,1	142,1
Voorzieningen	3,3	3,3	3,2	3,2	4,0	4,0
Lange schulden	82,9	82,9	85,2	85,2	87,1	87,1
VOV	7,1	7,1	8,0	8,0	7,9	7,9
Korte schulden	7,0	7,0	6,9	6,9	6,6	6,6
TOTAAL PASSIVA	377,3	201,7	433,9	233,7	430,7	247,7
Solvabiliteit	73,4%	50,2%	76,2%	55,8%	75,5%	57,4%
Dekkingsratio	35,7%		28,8%		22,8%	
LTV		45,2%		39,9%		38,1%

3.5.6 Balans voor geconsolideerde verbindingen

In deze balans is een lichte verslechtering van de balansratio's solvabiliteit en loan to value zichtbaar (tabel 34). De balansposten laten geen toenemend activiteitenpatroon zien.

De omvang van de liquide middelen blijft verhoudingsgewijs zeer hoog. In respectievelijk de sociale-, de commerciële- (in de TI) en de geconsolideerde verbindingenbalans bedragen de liquide middelen als percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde: 0,6%, 3% en 10%. 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 34 Balans voor geconsolideerde verbindingen (bedragen x € 1 miljard)

	2020		2021		2022	
	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
ACTIVA						
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	2,7	2,2	3,2	2,9	3,2	2,8
VOV	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Vastgoed in ontwikkeling	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
Vastgoed tdv exploitatie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Financiële vaste activa	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Voorraden	0,2	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	0,4	0,4	0,4	0,4
TOTAAL ACTIVA	4,0	3,5	4,4	4,1	4,3	3,9
PASSIVA						
Eigen vermogen*	2,6	2,1	3,2	2,8	3,1	2,7
Voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Lange schulden	1,0	1,0	0,9	0,9	0,8	0,8
VOV	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Korte schulden	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
TOTAAL PASSIVA	4,0	3,5	4,4	4,1	4,3	3,9
Solvabiliteit	66,2%	61,4%	71,7%	69,2%	71,5%	68,6%
Dekkingsratio			23,8%		19,4%	
LTV**		45,7%		32,9%		33,1%

* Inclusief aandeel derden in vermogen (gemiddeld ongeveer € 13,0 mln. in deze jaren)

** De LTV 2021 is gecorrigeerd. Het in het onderzoeksrapport van 2022 gepubliceerde cijfer was te laag.

4 Governance en beheersing organisatie

Dit hoofdstuk bevat verdiepende informatie over wat de Aw waarneemt bij haar toezicht op individuele corporaties. Paragraaf 4.1 laat zien hoe corporaties zich in de afgelopen 2 jaar ontwikkelden wat betreft het zwaarst geconstateerde risiconiveau. Daarna wordt ingegaan op de aard van de risico's die de Aw signaleert. Paragraaf 4.2 laat zien dat de naleving van de belangrijkste regels uit de wet en regelgeving in 2022 verbeterde en maakt duidelijk voor welke regels de naleving is onderzocht. Paragraaf 4.3 geeft aan waar meer informatie te vinden is over het preventieve toezicht dat de Aw uitoefent via de goedkeuringen, zienswijzen of ontheffingen die corporaties voorafgaand aan een aantal handelingen moeten aanvragen.

4.1 Toezichtbrieven over risico's

Inleiding

In de Staat zijn op hoofdlijnen de bevindingen te lezen over de risico's die de Aw zag bij 182 corporaties die tussen 1 juli 2022 en 1 juli 2023 een toezichtbrief ontvingen in het kader van de integrale beoordeling. In aanvulling daarop laat deze paragraaf zien hoe het risiconiveau zich ontwikkelde bij corporaties die 2 jaar geleden ook zijn onderzocht. En wordt dieper ingegaan op de aard van de geconstateerde risico's.

De Aw oefent het integrale toezicht risicogericht uit. Dat betekent dat niet elke corporatie ieder jaar integraal wordt beoordeeld. In plaats daarvan worden die corporaties onderzocht waarvoor er aanwijzingen zijn over mogelijke risico's, plus de corporaties die in het voorgaande jaar niet zijn onderzocht.

4.1.1 Ontwikkeling in zwaarst geconstateerde risico

Van de 182 corporaties die tussen 1 juli 2022 en 1 juli 2023 een toezichtbrief kregen zijn er 138 ook 2 jaar eerder beoordeeld namelijk tussen 1 juli 2021 en 1 juli 2022.

Tabel 35 laat zien welke ontwikkeling er bij deze 138 corporaties was in het niveau van het zwaarst geconstateerde risico. Uit de tabel valt af te leiden dat het zwaarst geconstateerde risico bij 39 corporaties uit deze groep op een ander niveau kwam te liggen. Verbetering was er bij 22 corporaties binnen deze groep: 2 jaar geleden lag hun zwaarste risico nog op middenniveau en van juli 2022 tot juli 2023 zijn er alleen nog lage risico's geconstateerd. Bij de 17 andere corporaties verslechterde het niveau van het zwaarst geconstateerde risico: voor 14 van hen veranderde het van laag niveau naar middenniveau terwijl het bij de 3 laatste toenam van laag of middenniveau naar hoog niveau.

Tabel 35 Aantal corporaties naar de ontwikkeling van het zwaarst geconstateerde risico, juli 2021 tot juli 2022 versus juli 2022 tot juli 2023

	Aantal corporaties			
	Juli 2021 - juli 2022	Juli 2022 - juli 2023		
		Laag risico	Midden risico	
Laag risico	97	81	14	2
Midden risico	40	22	17	1
Hoog risico	1			1
Totaal	138	103	31	4

Verder valt op dat bij relatief veel corporaties waarvoor 2 jaar geleden alleen lage risico's werden geconstateerd, ook afgelopen jaar geen verhoogde risico's zijn geconstateerd.

4.1.2 Aard van de geconstateerde risico's

Binnen de Staat is aangegeven dat de verhoogde risico's die de Aw constateerde van 1 juli 2022 tot 1 juli 2023 bij 44 corporaties vaak gaan over Governance en beheersing van de organisatie. Binnen dit veelomvattende oordeelsterrein liggen de verhoogde risico's vooral binnen de risicogebieden:

- Organisatie en interne beheersing (25 corporaties)
- Besturing (17 corporaties)
- Sturing en beheersing governancesignalen (11 corporaties)

Hieronder wordt voor deze 3 risicogebieden ingegaan op de aard van de meest geconstateerde risico's. Overigens hebben meerdere corporaties op verschillende risicogebieden 1 of meer risico's. De som van het aantal corporaties bij elk risicogebied is dan ook hoger dan het totaal van 44 corporaties met risico's.

Lezers die meer willen weten over hoe Aw-inspecteurs handelen bij corporaties met een verhoogd risico, kunnen dit lezen in de [Staat van de corporatiesector 2022](#).

Organisatie en interne beheersing

De verhoogde risico's binnen dit risicogebied betreffen vooral het risicomangement (11 keer) en de managementsystemen (9 keer). En in mindere mate volkshuisvestelijk belang (4 keer), verbindingen (3 keer), controlfunctie (3 keer) en integriteit (1 keer).

Bij de 11 corporaties met een verhoogd risico rond risicomangement is onvoldoende zeker dat de corporatie de risico's rond het realiseren van de eigen strategie en doelstellingen in beeld heeft en beheerst met effectieve beheersmaatregelen die passen bij de risicobereidheid van de corporatie.

Bij de 9 corporaties met een verhoogd risico rond managementsystemen is onvoldoende zeker dat de sturing en interne beheersing van de organisatie goed verloopt. Er spelen verschillende oorzaken, zoals onrust binnen de organisatie vanwege personeelsverloop, de overgang op andere digitale systemen of werkverbanden. Maar ook zaken als onvoldoende (draagvlak voor) actuele procesbeschrijvingen voor relevante processen, waardoor medewerkers niet steeds op de juiste wijze handelen. Of het te weinig benutten van de plan-do-check-act cyclus om te leren van zaken die niet goed gaan.

De 4 corporaties met een verhoogd risico rond volkshuisvestelijk belang hebben elk een voorgenomen volkshuisvestelijke opgave die belangrijk is maar waarvoor onzeker is of het de corporatie zal lukken om deze opgave daadwerkelijk of op tijd uit te voeren. Deze onzekerheid heeft verschillende oorzaken. Zoals een afhankelijkheid van derden bij realisatie, onvoldoende executiekracht bij de corporatie, gebrek aan personeel en materialen en de ervaring dat de corporatie in verleden al eens moeite had met een financiële prognose.

De verhoogde risico's die de Aw bij 3 corporaties heeft geconstateerd in verband met verbindingen hebben te maken met activiteiten die deze verbindingen willen ontplooiën. Bij 1 corporatie is nog onvoldoende duidelijk hoe de corporatie de risico's beheerst rond deze activiteiten en hun mogelijke doorwerking op de corporatie zelf. Bij de 2 anderen is onzeker of de verbinding in de toekomst de financiering kan terugbetalen die de corporatie heeft verstrekt.

Bij 3 corporaties constateert de Aw risico's rond de controlfunctie. Bij 2 van hen is de controlfunctie nog te beperkt ingericht: het eigenaarschap van controlkwesities wordt in de praktijk nog onvoldoende of op een verkeerd niveau gedragen. Bij de andere corporatie gaat de complexiteit van de kasstromen toenemen en ziet de Aw daarom risico's rond de structurele invulling van de controlfunctie.

Bij de corporatie met een hoog risico op integriteit is geconstateerd dat de recente actualisatie van het integriteitsbeleid nog niet goed wordt doorleefd binnen de hele organisatie. Dit kwam boven bij

onderzoek naar een schending van de integriteit die plaatsvond na de genoemde actualisatie van het beleid. De schending is inmiddels goed afgehandeld.

Besturing

Binnen dit risicogebied zijn er 2 deelterreinen. De kwaliteit van bestuur was bij 10 corporaties reden voor een verhoogd risico en de kwaliteit van het intern toezicht bij 12. Hierbij hebben 5 corporaties op beide deelterreinen een verhoogd risico.

De verhoogde risico's die de Aw constateerde rond de kwaliteit van bestuur betroffen vaak corporaties die een periode doormaken met wisselingen in het bestuur. Bij sommige is dit zelfs al een vrij lange periode. Een enkele keer komt dit mede voort uit een fusie. Maar vaker speelt dat de bestuursfunctie - al dan niet voortijdig - vacant kwam en tijdelijk is ingevuld door een interim-bestuurder, of vacant bleef. Ook komt voor dat de werkzaamheden van de vertrokken bestuurder zijn opgevangen door een medebestuurder, RvC-lid, of managers uit de organisatie.

Het verhoogde risico is veelal geconstateerd omdat de besturing van de organisatie niet meer voldoende goed verloopt. Soms ook doordat er binnen de corporatie een nieuwe ontwikkelrichting is en daartoe deels nog de nodige vernieuwingen in de organisatie moeten worden geïmplementeerd. Een enkele keer is er sprake van een bestuur dat uit vrijwilligers bestaat en bepaalde taken niet helemaal goed uitvoert.

De verhoogde risico's die de Aw constateerde rond de kwaliteit van intern toezicht zijn divers. Bij meerdere corporaties constateerde de Aw dat het samenspel tussen RvC en bestuur, tussen RvC en organisatie, of binnen de RvC zelf nog niet goed genoeg gaat, of dat de RvC door omstandigheden tijdelijk onderbezet is. Bij enkele andere corporaties werd de wet- en regelgeving rond de verplichte zelfevaluatie van de RvC en het aanvragen van zienswijzen bij benoeming van commissarissen of bestuurders niet goed nageleefd. Ook ging het soms mis met het naleven van de eigen statuten en de governancecode of met het nakomen van eerdere afspraken met de Aw.

Sturing en beheersing governance-signalen

Binnen sturing en beheersing governance-signalen betreffen de verhoogde risico's de voorspelbaarheid en kwaliteit van data (10 keer) en de beheerlasten (2 keer). Een corporatie kreeg vanwege beide signalen een verhoogd risico.

Bij de voorspelbaarheid en kwaliteit van data gaat het erom of een corporatie in staat is de eigen financiële toekomst goed in te schatten: liggen de gerealiseerde resultaten en de financiële positie in lijn met eerdere prognoses? Bij de 10 corporaties met een verhoogd risico op dit vlak vertonen opeenvolgende meerjarenbegrotingen vaak grote fluctuaties in de operationele kasstroom en weinig stabiliteit in de financiële sturing. Ook blijken verschillende van hen de verantwoordingsinformatie vanwege fouten opnieuw te hebben moeten aanleveren.

De 2 corporaties met (mede) een verhoogd risico vanwege de beheerlasten hebben sterk stijgende beheerkosten of beheerkosten die relatief hoog liggen ten opzichte van andere corporaties. Dat impliceert een risico op het weglekken van vermogen door inefficiënties. Bij beide corporaties spelen onder andere hoge inhuurkosten een rol in deze situatie en is het de bedoeling dat de beheerkosten weer gaan dalen.

4.2 Rechtmatigheid

In de Staat zijn de belangrijkste bevindingen van het team Rechtmatigheid over 2021 besproken. Dit team onderzoekt jaarlijks of de corporaties de belangrijkste regels uit de wet- en regelgeving naleven. Voor het jaar 2021 is de naleving van 18 regels onderzocht. Hierbij constateerde het team dat 28 corporaties niet alle regels helemaal goed volgden. Samen leefden zij 30 keer een regel niet goed na. Deze bevindingen gaan overigens over 2021 omdat het onderzoek naar de naleving van de regels in 2022 in dezelfde periode valt als het opstellen van de Staat. De bevindingen over de rechtmatigheid in 2022 wordt dus besproken in de volgende Staat besproken.

Tabel 36 laat zien hoe vaak elk van de 18 in 2021 onderzochte regels is overtreden in 2021. Ook toont de tabel de ontwikkeling ten opzichte van 2020. In de tabel is tevens aangegeven welke regels uit 2020 in 2021 niet meer van toepassing waren door wijzigingen in wet- en regelgeving. Daarnaast is in 2020 niet van toepassing genoteerd bij de regel over het aflossen van de interne lening. Deze regel geldt namelijk voor aflossing binnen een 5-jaarstermijn. Eind 2021 was de eerste termijn van 5 jaar verstreken. De naleving van deze regel kon toen dus voor het eerst worden getoetst.

Tabel 36 Aantal corporaties dat een specifieke regel niet goed naleefde in 2020 en 2021

	2020	2021
Aflossen op interne lening (startlening) van DAEB aan niet-DAEB	nvt	9
Toegang tot verhuuradministratie in nieuw intermediair verhuurcontract (Btiv art 58)	2	6
Verkoop vastgoed onder voorwaarden (Btiv art. 22; Rtiv art. 9, 10, 11, 12a)	11	6
Meervoudig aanbesteden van maatschappelijk vastgoed	3	4
Vermogen of garantie verstrekken aan verbinding met ontheffing (WW art 21a lid 2)	1	2
Passend toewijzen aan doelgroep voor huurtoeslag	2	2
Verkoop vastgoed met goedkeuring (WW art 27, lid 1a; Btiv art 23 - 25)	0	1
Goedkeuring accountant voor naleving wet normering topinkomens	0	0
Criteria voor transacties met financiële instellingen (Btiv art 13, Rtiv art 3)	0	0
Regels bij aangaan van derivatentransacties	0	0
Goedkeuring vervreemden aandelen dochtermaatschappijen (WW art 27 lid 1 sub b)	0	0
Collegiale leningen verstrekt conform de regelgeving (Rtiv art 40a)	0	0
Overcompensatie	0	0
Toewijzen conform staatsteunnorm	1	0
Verlicht regime	1	0
Regels bij afsluiten nieuwe beleggingstransactie (Btiv art 13; Rtiv art 41 lid 1 sub e)	1	0
Minimale ratingvereisten voor beleggingen ulimo verslagjaar	1	0
Huursomstijging	18	0
Uitvoeren werkzaamheden met toestemming (WW art 45a)	0	nvt
Financiële middelen verstrekt (BTIV art 48 lid 1)	1	nvt
Leefbaarheidsactiviteiten uitvoeren op basis van prestatieafspraken	2	nvt
Niet-DAEB activiteiten met goedkeuring	3	nvt
Totaal	47	30

4.3 Preventief toezicht

Woningcorporaties moeten voor een aantal handelingen en activiteiten volgens de Woningwet vooraf een goedkeuring, zienswijze of ontheffing aanvragen bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw publiceert op haar website jaarlijks een factsheet met informatie over de vergunningaanvragen die de Aw in het voorgaande jaar afhandelde. De factsheet over de vergunningverlening in 2022 is te vinden op [Vergunningverlening Autoriteit woningcorporaties 2022 | Factsheet | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#). De factsheet over 2023 verschijnt naar verwachting in het voorjaar van 2024 op de website.

5. Beschikbaarheid

5.1 Krapte op de sociale huurmarkt, uitgelicht voor regio's Amsterdam, Rotterdam en Haaglanden

Om enig gevoel te krijgen voor hoe de krapte op de sociale huurmarkt regionaal tot uitdrukking komt zijn voor de regio's Amsterdam, Rotterdam en Haaglanden de cijfers over woonruimteverdeling vergeleken (tabel 37). Deze 3 regio's hebben allemaal een eigen woonruimteverdelingssysteem en een overkoepelende organisatie die dit beheert. Voor Amsterdam is dit de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), voor Rotterdam Maaskoepel en voor Haaglanden is het de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De onderstaande cijfers zijn ontleend aan het jaarverslag over 2022 van de genoemde organisaties.

Wat direct opvalt in onderstaande tabel is dat het aantal verhuringen per jaar klein is in verhouding tot het aantal actief woningzoekenden. Uit de onderstaande cijfers is verder op te maken dat in 2022 in de stadsregio Amsterdam 28% van de sociale verhuringen naar niet-regulier woningzoekenden ging. In de regio Rotterdam was dit 33% en in regio Haaglanden 39%. De categorieën van niet-regulier woningzoekenden die worden onderscheiden verschillen per regio en zijn mede afhankelijk van prestatieafspraken die hierover zijn gemaakt en van bepalingen in de woonruimteverordening over urgentie en voorrang. Met niet-regulier wordt de combinatie van urgentie, voorrang en maatwerk bedoeld.

Tabel 37 Cijfers woonruimteverdeling regio's Amsterdam, Rotterdam en Haaglanden, 2022 en 4-jaars gemiddelde 2019 tot en met 2022

	Stadsregio Amsterdam (exclusief studenten)		Regio Rotterdam		Regio Haaglanden	
	2022	4-jaars gemiddelde	2022	4-jaars gemiddelde	2022	4-jaars gemiddelde
Actief woningzoekenden	114.489	100.697	102.372	99.633	171.562	156.464
Advertenties woningnet	8.482	7.254	11.516	11.221	5.607	5.922
Totaal verhuringen sociaal	9.578	8.179	11.227	10.932	8.245	8.537
Totaal niet-reguliere verhuringen (urgentie, voorrang, maatwerk)	2.682	2.569	3.744	3.981	3.207	3.120
% niet-reguliere verhuur	28%	31%	33%	36%	39%	37%

Bron: Jaarbericht AFC 2022, Maaskoepel 2023, SVH 2023 (eigen bewerking)

5.2 Vooral het aantal sociale huurwoningen groeide in 2022

In 2022 is het aantal woonegelegenheden van corporaties licht gegroeid. Onderstaande tabel laat zien dat vooral het aantal (zelfstandige) sociale huurwoningen toenam.

Tabel 38 Ontwikkeling aantal woonegelegenheden in 2022

	Woningen		Onzelfstandige wooneheden		Intramurale zorgeenheden		Totaal
	<i>sociaal</i>	<i>commercieel</i>	<i>sociaal</i>	<i>commercieel</i>	<i>sociaal</i>	<i>commercieel</i>	
Beginstand 2022	2.098.972	126.245	67.786	243	87.835	1.653	2.382.734
Nieuwbouw	13.694	685	289	0	793	2	15.463
Aankoop	9.642	866	760	0	413	1	11.682
Sloop	6.410	6	392	0	440	1	7.249
Verkoop aan toekomstige bewoners	2.967	517	52	2	26	1	3.565
Verkoop overige	8.861	1.239	684	0	620	191	11.595
Transformaties tussen sociaal en commercieel	-167	167	5	-5	100	-100	0
Saldo overige mutaties	294	11	-328	6	-136	2	-151
Onbekend	-192	-61	44	5	616	83	495
Eindstand 2022	2.104.005	126.151	67.428	247	88.535	1.448	2.387.814

5.3 Verschillen tussen woondealregio's in ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen

In de Staat is stilgestaan bij de verschillen in de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen tussen de woondealregio's. Onderstaande tabel toont per woondealregio het gemiddelde aantal nieuwbouw, aankoop, sloop, verkoop en overige mutaties van sociale huurwoningen per jaar in de periode 2020 tot en met 2022.

De metropoolregio Amsterdam valt direct op door het grote aantal nieuwbouw en aankopen in vergelijking tot de andere regio's. De toename van de voorraad sociale huurwoningen is dan ook het grootst in deze regio. In de regio's waar meer is gebouwd en aangekocht laat de voorraad sociale huurwoningen (logischerwijs) een sterkere groei zien. De regio Rotterdam vormt een uitzondering hierop. De voorraad in de regio Rotterdam laat ondanks relatief veel nieuwbouw en aankopen een krimp van de voorraad zien, door het grote aantal sloop en verkoop. Ook in verschillende andere regio's kromp de voorraad, doordat er per saldo meer woningen werden gesloopt en verkocht dan nieuwgebouwd en gekocht.

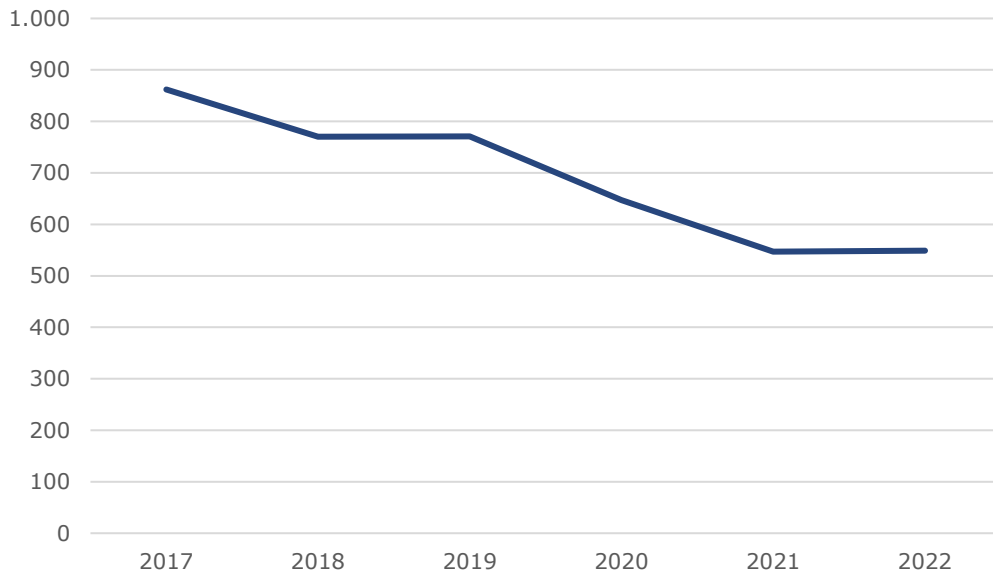
Tabel 39 Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen per woondealregio, 3-jaars gemiddelde (2020-2022) in absolute aantallen per type transformatie

Woondealregio	Nieuw- bouw	Sloop	Aan- koop	Verkoop toekom- stige bewoners	Verkoop overig	Saldo splitsing en samen- voeging	Toe- en afname voorraad
MRA	3.350	811	1.267	928	1.243	0	1.634
U16 / Regio Utrecht	1.028	296	436	155	531	0	483
Zuidoost-Brabant	949	172	658	241	596	0	598
Regio Rotterdam	908	1.100	918	211	545	0	-30
Groningen-Assen	773	519	161	168	257	0	-9
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	734	208	121	164	55	0	429
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	718	104	33	86	23	0	538
Limburg	664	571	242	202	130	0	4
Haaglanden	535	434	1.770	79	1.326	0	466
Arnhem-Nijmegen	511	189	81	97	64	0	242
Noord-Holland-Noord	460	79	290	127	479	0	64
Amersfoort	432	45	113	76	128	0	296
West-Overijssel	407	156	150	112	153	0	136
Foodvalley	368	80	12	68	33	0	200
Holland Rijnland	364	114	464	91	426	0	197
Zeeland	355	346	36	177	27	0	-159
Twente	235	271	155	163	157	0	-201
Rivierenlanden / Fruitdelta	226	98	6	76	19	0	38
Eemsdelta	203	208	3	8	0	0	-10
Noord-Veluwe	191	30	53	11	61	0	142
Midden-Holland	182	88	468	33	425	0	105
Samenwerkende regio's	180	300	325	71	344	0	-210
Cleantech	164	31	47	61	41	0	79
Leeuwarden	115	72	3	15	0	0	31
Zuidoost Friesland	106	95	6	38	1	0	-22
Noordwest Friesland	101	79	6	15	30	0	-18
Achterhoek	92	59	114	18	111	0	18
Flevoland	90	22	5	47	49	0	-23
Zuid-Oost Drenthe	83	96	3	53	8	0	-72
Noordoost Friesland	77	75	17	9	48	0	-38
West-Brabant West	70	144	9	74	0	0	-138
Zuid-West Drenthe	57	35	1	60	0	0	-37
Zuidwest Friesland	56	53	0	39	4	0	-39
Oost-Groningen	44	53	0	28	102	0	-139
De Wadden	12	0	0	0	0	0	12
Nederland	14.843	7.033	7.975	3.799	7.417	0	4.569

5.4 Gat tussen voornemens nieuwbouw en realisatie, grondposities

Volgens de bij elkaar opgetelde voornemens van corporaties gaat de nieuwbouwproductie sterk groeien. In de Staat is gesteld dat dit niet reëel is. Een dusdanige groei van de nieuwbouw van 2023 tot 2027 als nu in de voornemens zit, zou tot uitdrukking moeten komen in meer grondposities. Dit is nog niet het geval. De marktwaarde van grondposities op de balans neemt nauwelijks toe in 2022 (figuur 2).

Figuur 2 Waarde grondposities in sector volgens geconsolideerde balans 2017-2022 (x €1 miljoen)



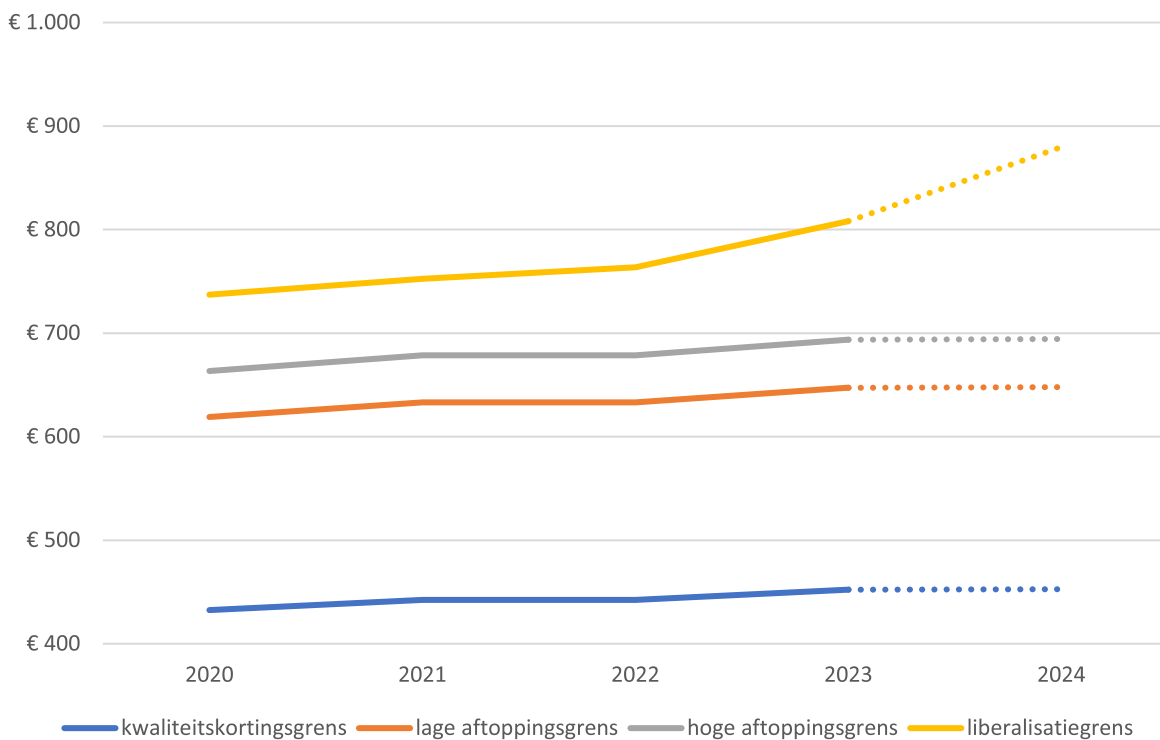
6. Betaalbaarheid

6.1 Ontwikkeling huurprijsgrenzen

Het prijsverschil tussen sociale huurwoningen voor de doelgroep huurtoeslag en de overige doelgroep komt bij nieuwe verhuur naar verwachting verder uit elkaar liggen.

De huurprijsgrenzen die gelden voor de aftopping van de huurtoeslag stijgen nauwelijks (zie figuur 3). Deze worden namelijk geïndexeerd met de gemiddelde huurverhoging (exclusief huurharmonisatie) van sociale huurwoningen in het voorgaande jaar. De huurprijs voor sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens (en onder de liberalisatiegrens) is in 2023 sterk gestegen en doet dit naar verwachting ook in 2024. De liberalisatiegrens wordt namelijk geïndexeerd met de inflatie (CPI). In de Staat is in het hoofdstuk financiële condities de huurontwikkeling in de sociale huur afgezet tegen inflatie (CPI), CAO-lonen en bouwkosten.

Figuur 3 Ontwikkeling kwaliteits-, aftoppings- en liberalisatiegrens 2020-2024



Voor 2024 zijn de kwaliteits- en aftoppingsgrenzen geïndexeerd met 0,8% conform de gemiddelde gerealiseerde huurverhoging op 1 juli 2023. De liberalisatiegrens is geïndexeerd met 8,86%. Dat is de CPI van juli 2022 tot juli.

6.2 Gemiddelde huurprijs per huurprijsklasse en woondealregio

Tabel 40 laat het effect zien van de huurverlaging en -bevrozing in 2021 op de gemiddelde huur per huurprijsklasse in 2022. Over de hele linie is de gemiddelde huur per klasse in 2022 gedaald, terwijl de gemiddelde huur over het totaal wel is gestegen in 2022. Dit komt doordat het aantal sociale huurwoningen met een huur tot de lage aftoppingsgrens, na een sterke toename in 2021, in 2022 weer op het niveau van 2020 is komen te liggen (zie tabel 15 in de Staat).

Tabel 40 Gemiddelde huurprijs zelfstandige sociale huurwoningen naar huurprijsklasse in 2021 en 2022

Prijsklasse	Aantal woningen 2021	Gemiddelde netto huur per eenheid 2021	% van bovengrens huurprijsklasse 2021 *	Aantal woningen 2022	Gemiddelde netto huur per eenheid 2022	% van bovengrens huurprijsklasse 2022 *
Tot kwaliteitskortingsgrens	312.296	€ 381	86%	264.431	€ 380	86%
Tot aftoppingsgrens laag	1.391.316	€ 561	89%	1.209.190	€ 559	88%
Tot aftoppingsgrens hoog	206.052	€ 660	97%	352.680	€ 653	96%
Tot liberaliseringsgrens	160.213	€ 719	96%	231.201	€ 711	93%
Boven liberaliseringsgrens	28.761	€ 821	n.v.t.	42.623	€ 790	n.v.t.
Totaal gemiddeld	2.098.637	€ 560		2.100.125	€ 575	

* Kwaliteitskortings- aftoppings- resp. liberalisatiegrens

De gemiddelde huur van sociale woonegelegenheden verschilt per woondealregio. Onderstaande tabel laat de spreiding zien rond het gemiddelde voor Nederland in 2021 en 2022. Het valt op dat de gemiddelde huur in enkele regio's in 2022 iets harder is gestegen. Dit is in de regio's Utrecht/U16, Amsterdam (MRA), Amersfoort en Rotterdam. Verder valt op dat in de regio Arnhem-Nijmegen de gemiddelde huur het minst is gestegen.

Tabel 41 Gemiddelde huur sociale huurwoningen per woondealregio 2021 en 2022

Woondealregio	2021	2022	Woondeal regio	2021	2022
U16 / Regio Utrecht	€ 580	€ 601	West-Brabant West	€ 556	€ 571
Amersfoort	€ 577	€ 595	Midden-Holland	€ 553	€ 571
Flevoland	€ 578	€ 594	Arnhem-Nijmegen	€ 566	€ 570
MRA	€ 572	€ 590	Twente	€ 552	€ 568
Noord-Veluwe	€ 572	€ 588	Noord-Holland-Noord	€ 547	€ 560
Holland Rijnland	€ 571	€ 585	Zeeland	€ 548	€ 560
Stedendriehoek	€ 569	€ 584	Zuidoost-Brabant	€ 540	€ 552
Foodvalley	€ 568	€ 584	Zuid-West Drenthe	€ 528	€ 543
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	€ 570	€ 582	De Wadden	€ 525	€ 542
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	€ 566	€ 582	Noordwest Friesland	€ 527	€ 541
Haaglanden	€ 567	€ 582	Zuidoost Friesland	€ 530	€ 541
Regio Rotterdam	€ 563	€ 581	Eemsdelta	€ 527	€ 540
Rivierenland	€ 567	€ 580	Groningen-Assen	€ 523	€ 537
West-Overijssel	€ 564	€ 580	Oost-Groningen	€ 522	€ 535
Nederland	€ 560	€ 575	Zuid-Oost Drenthe	€ 522	€ 534
Samenwerkende regio's	€ 558	€ 573	Zuidwest Friesland	€ 516	€ 528
Achterhoek	€ 556	€ 572	Noordoost Friesland	€ 500	€ 513
Limburg	€ 557	€ 571	Leeuwarden	€ 500	€ 513

6.3 Huurprijzen nieuwbouw corporaties

Het merendeel van de nieuwbouw van corporaties heeft een huur van maximaal de lage aftoppingsgrens. In 2022 is dit bijna 70% en in 2021 bijna 75% (zie tabel 42). Verder valt op dat in 2022 de gemiddelde huurprijs van alle nieuwbouwwoningen met een huur boven de lage aftoppingsgrens lager is dan in 2021. De gemiddelde huur van alle nieuwbouwwoningen is in 2022 echter wel hoger dan in 2021. Verklaring is dat corporaties iets meer in de vrije huursector hebben gebouwd in 2022 en de gemiddelde huur in de klasse tot maximaal de lage aftoppingsgrens hoger ligt in 2022 dan in 2021 (terwijl de hoogte van de grens gelijk is gebleven, zie: figuur 3).

Tabel 42 Nieuwbouwwoningen (sociaal en commercieel) % per prijsklasse en gemiddelde huur 2020-2022

	2020		2021		2022	
	Nieuwbouw	Gemiddelde huur	Nieuwbouw	Gemiddelde huur	Nieuwbouw	Gemiddelde huur
Kwaliteitskortingsgrens	3,5%	€ 383	11,9%	€ 367	8,2%	€ 406
Aftoppingsgrens laag	58,6%	€ 599	63,5%	€ 608	59,3%	€ 621
Aftoppingsgrens hoog	12,2%	€ 651	5,0%	€ 669	11,5%	€ 661
Duur tot huurtoeslag	22,2%	€ 718	15,4%	€ 731	8,6%	€ 725
Geliberaliseerd	3,1%	€ 892	3,9%	€ 962	11,7%	€ 834
Huur ontbreekt	0,4%	-	0,3%	-	0,7%	-
Totaal	100%		100%		100%	
Aantal	14.739	€ 631	15.571	€ 614	14.379	€ 637

6.4 Aantal toewijzingen stabiliseert

Het aantal toewijzingen aan de primaire doelgroep nam in 2021 toe en is in 2022 gestabiliseerd op het niveau van 2020 (zie Staat). Van de 136.362 woningen die in 2022 zijn toegewezen aan de doelgroep voor huurtoeslag hadden er slechts 1.888 een huur boven de aftoppingsgrens (tabel 43). Afgerond is dus 99% passend toegewezen. Dit is in lijn met voorgaande jaren en ruim boven de norm van 95%. Eveneens in lijn met voorgaande jaren is dat in 2022 bijna driekwart van alle toegewezen woningen werd toegewezen aan de doelgroep voor huurtoeslag in 2022 (tabel 43 en 44).

Tabel 43 Aantal toegewezen sociale huurwoningen aan doelgroep voor huurtoeslag, naar huishoudensgrootte en huurprijsklasse 2022

	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	45.553	1.558	257	47.368
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	54.360	16.496	16.250	87.106
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	1.010	428	450	1.888
Totaal	100.923	18.482	16.957	136.362

Tabel 44 laat de toewijzingen aan de overige doelgroep zien. Het aantal toewijzingen aan de overige doelgroep is in 2022 nagenoeg hetzelfde als in 2021 en voorgaande jaren. Ook het aantal toewijzingen aan één-, twee- en meerpersoonshuishoudens is in 2022 vrijwel gelijk aan voorgaande jaren. Hetzelfde geldt voor het aantal toewijzingen per huurprijsklasse.

Tabel 44 Aantal toegewezen sociale huurwoongelegenheden aan huishoudens met inkomen boven de huurtoeslaggrens 2022

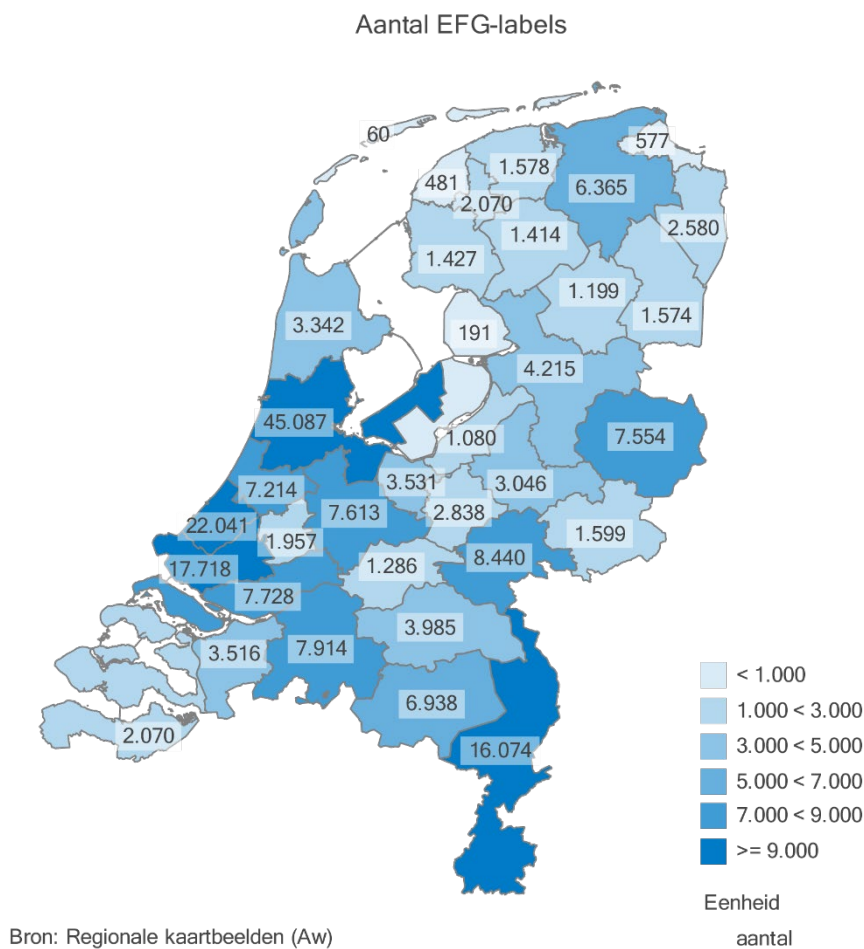
	Eenpersoons	Tweepersoons	Meerpersoons	Totaal
Tot kwaliteitskortingsgrens	2.090	208	29	2.327
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	10.654	3.491	1.536	15.681
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	12.315	6.891	5.057	24.263
Totaal	25.059	10.590	6.622	42.271

7. Kwaliteit

7.1 Grote verschillen per regio in opgave Uitsfatering E, F en G-labels

Figuur 4 laat zien hoeveel sociale huurwoningen eind 2022 nog een E, F of G label hadden in iedere woningdealregio. Wat direct opvalt is dat de opgave in de metropoolregio Amsterdam erg groot is met 45.087 woningen, gevolgd door Haaglanden met 22.041, Rotterdam met 17.718 en Limburg met 16.074. Dat deze regio's relatief veel woningen met een E, F, of G label wordt verklaard door de kenmerken van de woningvoorraad, zoals relatief meer vooroorlogse en vroeg naoorlogse woningen.

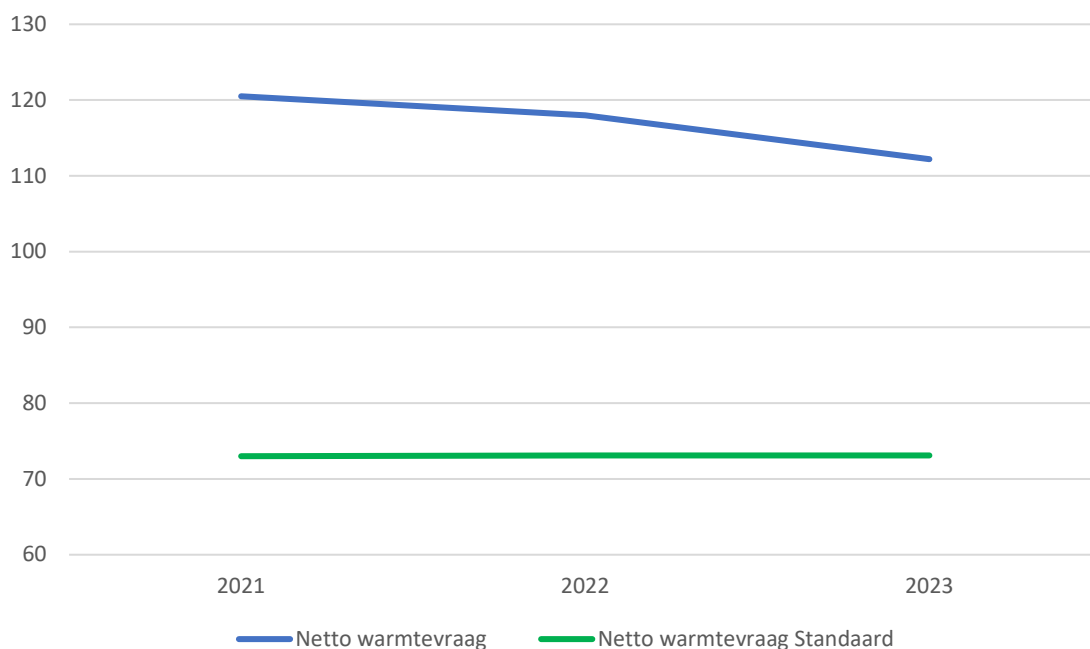
Figuur 4 Aantal E, F en G labels per woningdealregio in 2022



In de Nationale prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties 675.000 woningen toekomstklaar isoleren. Deze opgave valt naar verwachting deels samen met het uitsfateren van de woningen met een E,F, of G label en het aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatie woningen. Voor het [toekomstklaar isoleren](#) is in de Nationale prestatieafspraken onder andere van de Standaard uitgegaan. De Standaard geeft aan dat een woning – voor wat betreft naoorlogse woningen – verwarmd kan worden met een temperatuur van 50 graden.

Figuur 5 laat zien hoe de netto warmtevraag van corporatiewoningen is afgenomen van 120,6 kWh/m² in 2021 naar 112,2 in 2023. De afstand tot de Standaard is hiermee afgenomen van 47,6 naar 39,1 kWh/m². De benchmark geeft aan dat met name woningen met een bouwjaar tussen 1945 en 1974 een relatief grote afstand tot de Standaard hebben, het gaat om circa 39% van de corporatievoorraad (Aedes, 2023). De cijfers in figuur 5 staan los van de monitoring van de Nationale prestatieafspraken maar geven inzicht in hoe de warmtevraag van corporatiewoningen zich gemiddeld voor de totale voorraad ontwikkelt.

Figuur 5 Gemiddelde netto warmtevraag in kWh/m² corporatiewoningen ten opzichte van de Standaard



Voor het berekenen van de netto warmtevraag wordt de Standaard gebruikt die vermeld staat op het energielabel. Deze staat vermeld op labels die na 1 januari 2021 zijn afgegeven. De netto warmtevraag wordt bepaald door de standaard compactheid te berekenen, het totale verlies oppervlak (gevels, vloer, dak) en het totale oppervlak binnen het gebouw (de energieschil). Is de standaard compactheid groter dan 1 dan wordt per woningtype een correctie toegepast op de standaard uit het energielabel om de warmtevraag te berekenen. Zie: [Standaard en streefwaarden voor woningisolatie \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/nl/standaard-en-streefwaarden-voor-woningisolatie)

Bron: Aedes 2023

Tabel 45 laat de ontwikkeling zien van de CO₂-uitstoot van corporatiewoningen in kg/m². De daling is vooral het gevolg van isolatiemaatregelen, die zorgen voor een lager aardgasverbruik. De aansluiting op aardgasvrije installaties en duurzame warmtebronnen komt volgens Aedes nog moeilijk van de grond. Dit hangt mede samen met de Transitievisies Warmte en de uitvoeringsplannen van gemeenten. Bij 61% van de corporaties waren begin 2023 de uitvoeringsplannen van de gemeente nog niet bekend (Aedes, 2023).

Tabel 45 CO₂-uitstoot uit gasverbruik corporatiewoningen kg CO₂/m² in periode 2015-2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kg CO ₂ -uitstoot/m ²	20,8	20,4	20,1	19,6	18,6	18,7	18,1

Bron: Aedes 2023

7.2 Monitor ouderenhuisvesting

In 2023 is de tweede monitor ouderenhuisvesting verschenen (ABF, 2023). De monitor geeft ook inzicht in de corporatievoorraad. Ruim een derde van de huurders van corporaties bestaat uit huishoudens in de leeftijdscategorie 65 jaar of ouder. Voor eigenaar-bewoners ligt dit iets lager, op 28% en voor particuliere huur het laagst, op 22% (!WOON, 2021). Bij 16% van de corporatiewoningen zijn 1 of meerdere aanpassingen gedaan, zoals een traplift, een hellingbaan, of tweede toilet (ABF, 2023). In de koopsector en particuliere sector zijn deze percentages 9% en 10%. Nederland telt 292.000 geclusterde woningen voor ouderen, twee derde hiervan zijn corporatiewoningen.

Wat opvalt is dat ouderenhuishoudens die verhuisd zijn naar een instelling in 70% van de gevallen uit een corporatiewoning komen.

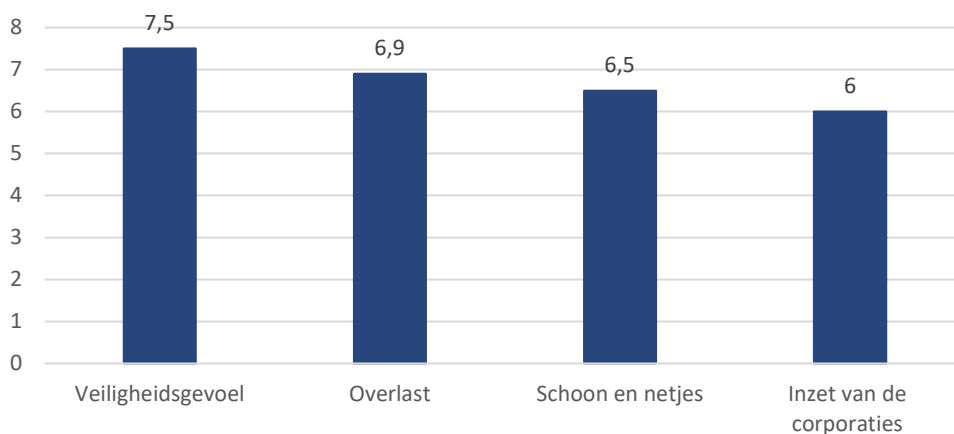
7.3 Leefbaarheid

In de Aedes benchmark 2023 is de eerste verdieping leefbaarheid opgenomen. Deze is gebaseerd op een enquête onder de 83.000 huurders van de 173 corporaties die meededen. Dit leverde een respons van 63% op. De huurders kregen vragen voorgelegd op vier deelthema's: veiligheid, overlast, schoon en netjes en inzet van de corporaties.

In figuur 6 zijn de gemiddelde rapportcijfers weergegeven. De rapportcijfers op veiligheidsgevoel variëren per corporatie tussen de 6,4 en 8,4. In zeer stedelijk gebied staat het veiligheidsgevoel meer onder druk: gemiddeld rapportcijfer 7,1 ten opzichte van 7,5 gemiddeld landelijk (Aedes, 2023). Voor overlast variëren de rapportcijfers per corporatie van 5,6 tot 8,7. Het verband met stedelijkheid is vergelijkbaar met dat bij veiligheidsgevoel. Voor schoon en netjes variëren de rapportcijfers per corporatie tussen de 5,4 en 8,2 en voor inzet van de corporaties tussen de 4,7 en 8,6. Overigens valt op dat veel huurders niet goed op de hoogte lijken te zijn van de inzet van hun corporatie op het vlak van veiligheid en leefbaarheid. Zij vulden 'weet niet' in bij deze vraag. Uit de analyse van Aedes blijkt dat hoe huurders de inzet van de corporatie in hun buurt ervaren, relatief sterke invloed heeft op hun totaaloordeel op deelthema's in onderstaande figuur (Aedes, 2023).

De verdieping in de Aedes-benchmark helpt om de aandacht te vestigen op de leefbaarheidsontwikkeling binnen corporatiebezit. Voor meer inzicht is analyse van de cijfers op buurt- en wijkniveau nodig. De Aw beschikt niet over deze cijfers, maar deze zijn wel toegankelijk voor de deelnemers van de Aedes-benchmark.

Figuur 6 Gemiddelde scores (rapportcijfer 1 t/m 10) op deelthema's van leefbaarheid in 2023



Bron: Aedes 2023

8. Geraadpleegde literatuur

ABF (2023) *Monitor ouderenhuisvesting 2022*. Geraadpleegd van [Rapport monitor ouderenhuisvesting 2022 | Rapport | Rijksoverheid.nl](#)

Aedes (2023) *10 jaar Aedes-benchmark: Blijven leren en presteren. Rapportage Aedes-benchmark 2023*. Geraadpleegd van [aedes-benchmark-2023-12-04.pdf](#)

Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFC) (2023) *Jaarbericht 2023 in cijfers*. Geraadpleegd van [AFWC jaarbericht 2023 Amsterdam in cijfers.pdf \(windows.net\)](#)

Maaskoepel (2023) *Jaarbericht 2022*. Geraadpleegd van [20230719 DEFINITIEF Jaarmonitor WRB 2022 Wrb202205072023.pdf \(maaskoepel.nl\)](#)

Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) (2023) *Jaarverslag 2022*. Geraadpleegd van [23153-SVH-Jaarverslag-2022.pdf \(socialeverhuurdershaaglanden.nl\)](#)

Colofon

Deze rapportage is een uitgave van:

Inspectie Leefomgeving en Transport
Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
T 088 - 489 00 00 (ma t/m vrij 8.30 – 17.00 uur)

www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties

14 Februari 2024