



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Ons kenmerk
Aw-2023-MJB

Datum 13 juli 2023
Betreft Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2023

Geacht bestuur,

Het maatschappelijk presteren van corporaties ligt in de komende jaren met de krapte op de woningmarkt en de voorgenomen Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting onder een vergrootglas. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over de inzet van het vermogen en de gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren. U mag verwachten dat de Aw in de komende jaren in haar beoordelingen op risico-gerichte wijze meer aandacht gaat besteden aan dit onderwerp.

In de bijlage bij deze brief treft u onze Leidraad aan inzake Meerjarenbegroting en dPi2023. Op een zestal punten lichten wij toe hoe wij hier vanuit de Aw naar kijken, waar wij belang aan hechten en daarmee ook waar u mogelijk vragen over kan krijgen van uw toezichthouder.

De Aw wenst u succes bij de totstandkoming van de Meerjarenbegroting. Ik raad u aan deze brief met bijlage te delen met uw Raad van Commissarissen. Wanneer er vragen zijn over de specifieke onderwerpen en de toelichting hierop, kunt u contact opnemen met uw betreffende toezichthouder.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES
namens deze,
MANAGER TOEZICHT/AUTORITEIT WONINGCORPORATIES

Dhr. M.J. (Maarten) van Heugten

Bijlage(n): 1

BIJLAGE

Leidraad Aw inzake Meerjarenbegroting en dPi2023

1. Relatie Meerjarenbegroting en gemaakte prestatieafspraken

Het afgelopen jaar zijn als gevolg van de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Nationale prestatieafspraken¹ en de toekomstige Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting veel stappen gezet. Het heeft invloed op de programmering van de nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud en woningverbetering van de bestaande voorraad en daarmee op de ontwikkeling van de portefeuille van woningcorporaties. De Provinciale woningbouwafspraken, de Regionale Woondeals en gemeentelijke woonvisies, dan wel het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, zijn geheel of gedeeltelijk een uitvloeisel van dit proces. Het bod dat corporaties jaarlijks voor 1 juli moeten doen in het kader van de (lokale) prestatieafspraken bouwt hier (gedeeltelijk) op voort. Het overleg naar aanleiding van het jaarlijkse bod en de afhechting van de hieruit voortvloeiende afspraken moet uiterlijk 15 december 2023 afgerond zijn. Deze ontwikkeling versterkt het belang dat corporaties in hun Meerjarenbegroting (MJB) de relatie aanbrengen tussen de programmering en de prestatieafspraken.

De Aw verwacht in de MJB daarom een transparante toelichting op deze relatie. Het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (artikel 44a van de Woningwet vormt de grondslag voor de dPi) moet te herleiden zijn naar de gemaakte prestatieafspraken per gemeente. Ook voor gemeenten en huurdersorganisaties is het van belang dat helder is in hoeverre afspraken concreet en realistisch in de MJB zijn verwerkt. De vastgestelde MJB is immers het handelingskader voor een organisatie. Een toelichting op verschillen in de planning tussen de MJB en de prestatieafspraken past daarbij. Het is mogelijk dat die verschillen ontstaan doordat bijvoorbeeld afspraken van een eerder jaar doorlopen, of dat het op onderdelen niet lukt om te komen tot afspraken. Beleid dat niet direct verbonden is met dit afsprakenkader kan door de corporatie apart worden toegelicht.

2. Inzet van vermogen

De opgaven die voor de corporatiesector zijn verwoord in onder andere de Nationale Prestatieafspraken, versterken voor de samenleving het belang, dat corporaties zich verantwoordend over hun beleidsvisie met betrekking tot de inzet van dat vermogen² en het aanhouden van buffers. Artikel 42 lid 4 van de Woningwet schetst dat een toegelaten instelling haar middelen bestemt "voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting". De opgaven in het werkgebied en de bestaande voorraad spelen nu en op termijn een rol. Denk aan de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de bestaande voorraad. Daarbij is de risicobereidheid van de corporatie ook een belangrijke factor. Een afzonderlijke uitwerking voor DAEB-bezit en niet DAEB-bezit kan mede vanuit de toenemende behoefte aan inzet van corporaties in de middenhuur relevant zijn. Voor, zowel de lokale stakeholders, als de Aw is het relevant dat corporaties hier een onderbouwde visie op hebben. Het kan meer duiding geven aan bijvoorbeeld het 'bod' dat een corporatie doet.

¹ Waaronder ook het uit faseren van de labels E, F en G en het vanaf 2026 niet langer hebben van een slechte staat van het onderhoud (categorie 5 en 6 bij de conditiemeting).

² Feitelijk vindt de inzet plaats door de inzet van beschikbare kasstromen en het (eventueel) aantrekken van leningen.

Het perspectief bij prestatieafspraken (inzet van middelen) en het perspectief gericht op de continuïteit van de corporatie zouden in beginsel niet tot wezenlijk andere keuzes moeten leiden. Er is geen tegenstelling tussen beiden. Immers, het verleden leert dat continuïteitsvraagstukken de publieke taakvervulling door corporaties het meest onder druk hebben gezet.

De Aw vindt het om bovengenoemde redenen van belang dat een corporatie zijn visie schetst in de MJB. Het is overigens goed denkbaar dat in de MJB een verwijzing staat naar een openbaar (voor alle stakeholders toegankelijk) document zoals het ondernemings- en/of het portefeuilleplan wanneer die visie daar al eerder is uitgewerkt. De hoofdlijnen zullen immers niet wijzigen.

3. Huurbeleid in relatie tot passend toewijzen en de Nationale Prestatieafspraken

De afgesproken huurverlaging in de Nationale Prestatieafspraken domineert dit jaar het huurbeleid. Het laat zien dat afspraken en kaders vanuit regelgeving vergaand doorwerken in het beleid van individuele corporaties. Het huurbeleid moet om deze reden een duidelijke plaats in de MJB hebben. De Aw vraagt om een toelichting op het huurbeleid. Allereerst is er behoefte aan transparantie over de kaders voor de jaarlijkse huurverhoging (huursombeleid). Dat geldt ook voor het beleid met betrekking tot de huren na mutatie, of na oplevering van (nieuwbouw)projecten. Hierbij is met name relevant hoe corporaties inspelen op de regels met betrekking tot passend toewijzen (huurtoeslag en staatsteun). De huurruimte is immers door deze regels in grote mate afhankelijk van de inkomens van de nieuwe huurders. De inzichten die dit oplevert zijn ook van belang voor de streefhuren. Voor de waardering (beleidswaarde) is de streefhuur een belangrijke variabele.

4. Realiseerbaarheid Meerjarenbegroting

De Aw beoordeelt de financiële continuïteit, de governance en het beheer van het maatschappelijk vermogen op basis van onder andere het MJB en de dPi. De Aw vindt het belangrijk dat in de MJB een zo realistisch mogelijke inschatting is opgenomen van een (investerings)programma dat geborgd wordt door de interne besluitvorming van de corporatie (governance). In de praktijk ziet de Aw terug dat corporaties hier verschillend mee omgaan. De complexiteit zit met name in het plannen van de aantallen en de kasstromen van investeringsprojecten. Bij het werken met begrotingen en prognoses is er vanzelfsprekend sprake van bijvoorbeeld onzekerheid vanwege externe afhankelijkheden in bijvoorbeeld het verkrijgen van vergunningen het contracteren van partijen, interne plan- en projectcapaciteit en de impact van de bouwkostenontwikkelingen.

Het transitieprogramma ziet de Aw als een vertaling van de prestatieafspraken, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Het vertrekpunt is dat de begroting een zo realistisch mogelijke inschatting moet zijn van een haalbare transitie (in omvang en in tijd/de vijfjaarsperiode). Dit betekent voor met name de eerste prognosejaren dat concrete projecten, die in vergaande mate van voorbereiding, of al in uitvoering zijn, aan de kasstromen ten grondslag liggen. Voor de latere prognosejaren is het logisch dat investeringskasstromen zijn gebaseerd op een inschatting. Deze plannen moeten immers nog verder worden uitgewerkt.

Het is nuttig om in gesprek met stakeholders inzichtelijk te maken wat een corporatie in theorie kan en wil, zonder rekening te houden met de realisatie van noodzakelijke condities. De Aw verwacht daarbij dat corporaties dit pas in de MJB opnemen op het moment dat er een gereede kans is dat dit tot kasstromen leidt.

Wanneer het om inzicht gaat van additionele programma's, bovenop het meest realistische programma, dan vraagt de Aw dit als een alternatief op te nemen in uw MJB.

5. Scenario-analyses

De economische onzekerheid heeft naar alle waarschijnlijkheid effect op de realisatie van de MJB. Daarom is het relevant om inzicht te hebben in het mogelijke effect op de MJB. De Aw adviseert daarom om scenario's op te nemen. Naast de economische ontwikkelingen, kunt u ook denken aan ontwikkelingen in inflatie, rente, loonkosten, beschikbaarheid personeel en bouwkosten, die afwijken van de huidige bekende parameters. Ook kunnen inschattingen met betrekking tot de huurontwikkeling, of de verkoopprijzen in de komende jaren, van invloed zijn. De gevoeligheden die uit de scenario's naar voren komen, bieden inzicht voor stakeholders. Deze informatie kan worden meegenomen bij de sturing, beheersing door bestuur en het intern toezicht van de corporatie.

6. Transparante verantwoording in het volkshuisvestingsverslag

Artikel 32 Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV) biedt een kader voor de verantwoording in het volkshuisvestingsverslag. Het belang van transparante verantwoording is versterkt met de gegroeide aandacht voor de diverse prestatieafspraken. De huidige verslagen vormen nog niet altijd een complete vertaling van hetgeen in artikel 32 van het BTIV uiteen is gezet. Met name het in het kader van een planning en control cyclus inzichtelijk maken van de gehele beleidscyclus mist vaak. Een focus op alleen de projecten die lopen, of worden gerealiseerd, geeft niet het complete beeld. Juist de verantwoording over de voornemens in de prestatieafspraken, die niet of zeer vertraagd tot realisatie leiden, is belangrijk en leerzaam voor alle interne en externe betrokkenen. Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor de factoren die van invloed zijn op de prestatieafspraken en tot afwijking(en) leiden. De factoren kunnen heel divers zijn en met meerdere stakeholders en processen samenhangen. Dit complete beeld voor de stakeholders geeft de stand van zaken goed weer en biedt daarnaast nuttige input voor prestatieafspraken, die in de toekomst gemaakt worden.