Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2020; onderzoeksrapport

Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Staat van de corporatiesector 2020; onderzoeksrapport

Datum December 2020

Colofon

Uitgegeven door

Inspectie Leefomgeving en Transport
ILT/Autoriteit woningcorporaties

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

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/

Inhoud

Colofon **5**

1 Inleiding **9**

2 Financieel presteren van de sector **10**
2.1 Inleiding 10
2.2 Kasstromen 10
2.2.1 Verantwoording 10
2.2.2 Sociale kasstroom bij toegelaten instellingen 10
2.2.3 Commerciële kasstroom bij toegelaten instellingen 11
2.2.4 Commerciële kasstroom bij verbindingen 12
2.3 Winst- en verliesrekening 13
2.3.1 Verantwoording 13
2.3.2 Sociale winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen 13
2.3.3 Commerciële winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen 15
2.3.4 Commerciële winst en verliesrekening voor de verbindingen 16
2.3.5 Winst- en verliesrekening voor toegelaten instellingen, enkelvoudig 18
2.4 Onderhoud en beheer volgens de kasstromen en de winst- en verliesrekening 19
2.5 Balans 21
2.5.1 Verantwoording 21
2.5.2 Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen 22
2.5.3 Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen 22
2.5.4 Enkelvoudige balans voor de toegelaten instellingen 23
2.5.5 Balans voor geconsolideerde verbindingen 24

3 Toezicht op individuele corporaties **26**
3.1 Inleiding 26
3.2 Governance inspecties 26
3.2.1 Inleiding 26
3.2.2 Algemeen beeld 27
3.2.3 Scores op onderdelen beoordelingskader 28
3.2.4 Onafhankelijke controlfunctie 29
3.2.5 Integriteit en Governance, Gedrag en Cultuur 30
3.2.6 Conclusie 30
3.3 Integriteitsmeldingen 30
3.4 Meldingen (dreigende) probleemsituaties door Raden van Commissarissen 31

4 Het functioneren van de 'lokale driehoek' wonen op basis van uitgevoerde visitaties **33**
4.1 Inleiding 33
4.2 Functioneren van de lokale driehoek volgens de visitaties: algemeen beeld 33
4.2.1 Visitaties als bron – wat vraagt de methodiek? 33
4.2.2 Kwaliteit van de prestatieafspraken 34

1 Inleiding

Dit onderzoeksrapport is een bijlage bij de Staat van de corporatiesector 2020. Het bevat extra informatie over

- het financieel presteren van de sector op basis van de jaarrekening over 2018 en 2019,
- de bevindingen uit het toezicht door de Aw op individuele corporaties,
- het onderzoek dat de SVWN laat uitvoeren naar de dynamiek en het functioneren van de lokale driehoek,

Het onderzoeksrapport biedt de geïnteresseerde lezer hiermee de mogelijkheid tot verdieping.

De Staat zelf is meer op hoofdlijnen en geeft inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen in de sector op het terrein van de volkshuisvesting en de financiële en institutionele condities waar de sector mee te maken heeft. Verder geeft de Staat een samenvatting van de bevindingen uit het toezicht op de individuele corporaties en een eerste beeld van onderzoek dat de SVWN uitvoert naar de dynamiek en het functioneren van de lokale driehoek bij prestatieafspraken.

2 Financieel presteren van de sector

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk presenteert informatie over de kasstromen(§ 2.2), winst- en verliesrekening (§ 2.3) en balans (§ 2.5) op sectorniveau in 2018 en 2019. Opvallende ontwikkeling worden toegelicht. In § 2.4 ligt de focus op het verband tussen onderhoud en beheer in de kasstromen, winst- en verliesrekening en de beleidswaarde. De informatie is steeds uitgesplitst voor de sociale tak en commerciële tak van de toegelaten instellingen en de geconsolideerde verbindingen. Van deze drie heeft de sociale tak verreweg het grootste aantal verhuureenheden en hoogste balanstotaal. Verder is de commerciële tak bij de toegelaten instellingen weer 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). Bij de balans worden de informatie getoond voor zowel de balans op basis van waardering tegen marktwaarde als die op basis van beleidswaarde.

2.2 Kasstromen

2.2.1 Verantwoording

De cijfers voor het jaar 2019 zijn ontleend aan de dVi 2019, en die voor 2018 aan de eerdere verantwoording over dVi2018[1]. Hierdoor blijft er aansluiting met de vorig jaar gepresenteerde kascijfers. Deze betroffen toen overigens toen het zogenaamde enkelvoudig niveau. In beide jaren zijn in de kasstromen voor het sociale bezit (DAEB) de commerciële kasstromen (niet-DAEB) van alleen de verlicht regime corporaties meegeteld. De belangrijkste redenen voor deze keuze zijn de aansluiting met de balansverantwoording en het (vrijwel) ontbreken van financiering met vreemd vermogen (ongeborgd of interne leningen) voor commercieel vastgoed bij de verlicht regime corporaties. Overigens daalt het commerciële bezit bij corporaties met verlicht regime ook nog. In dVi 2018 waren dit nog ruim 3.600 gewogen eenheden en in dvi 2019 nog slechts 2.700 en gaat het hierbij om slechts 1,4% van de totale huuromzet in commercieel (niet-DAEB). Deze afname hangt samen met twee ontwikkelingen. Allereerst neemt het aantal verlicht regime corporaties af door fusies en afsplitsing (WSG en Humanitas). En ten tweede daalt het aantal niet DAEB eenheden bij deze corporaties ook door verkoop.
De cijfers zijn gebaseerd op de gerealiseerde kasstromen plus de toelichting op de toerekening van kasstroomposten naar onderhoud, leefbaarheid en projecten. In enkele gevallen is er gecorrigeerd voor niet plausibele of zeer incidentele posten. Door de toerekening naar projecten is de gepresenteerde operationele kasstroom wat hoger dan de opgave exclusief toerekeningen.

2.2.2 Sociale kasstroom bij toegelaten instellingen

Nominaal is er gemiddeld per sociale verhuureenheid een stijging van de vastgoedexploitatiekasstroom en de operationele kasstroom (tabel 1). Gecorrigeerd voor de inflatie van 2,6% in 2019 stijgt alleen de operationele kasstroom en daalt de vastgoedexploitatiekasstroom. De stijging van de onderhoudsuitgaven hangt samen met prijs en volume effecten. Daarnaast kunnen de aangescherpte definities voor onderhoud en investeringen in woningverbetering al een zekere doorwerking hebben gehad[2]. De lasten voor de verhuurderheffing daalden doordat de effecten

[1] Tenzij anders aangeven
[2] Dit is uitgewerkt in het memo ‘Onderhoud verbetering en beheer’ van BZK, WSW en Aw van 3 juli 2019

van de heffingsvermindering compensatie boden voor de effecten van de (sterke groeiende) WOZ-waarde op de stijging van de heffing. Per saldo (verhuurderheffing en VPB tezamen) is de fiscale last in 2019 verder gestegen. De rente-uitgaven dalen doordat bij herfinanciering het rentepercentage veel lager is dan het gemiddelde van de totale portefeuille.

Tabel 1 Sociale vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom per sociale verhuureenheid voor gezamenlijke toegelaten instellingen, x € 1

	2018	2019	% stijging
Huur	6.196	6.324	2,1%
Netto bedrijfslasten	1.180	1.165	-1,3%
Onderhoud	1.781	1.916	7,6%
Erfpacht	5	4	-17,6%
Verhuurderheffing	714	703	-1,5%
Overheidsbijdragen	6	4	-32,0%
Vastgoedexploitatiekasstroom	**2.521**	**2.540**	**0,7%**
Rente-uitgaven	1.317	1.209	-8,2%
Rente-inkomsten	158	148	-6,6%
Sectorspecifieke heffing	65	6	-90,3%
Leefbaarheid	82	91	10,8%
Vpb	204	279	37,0%
Operationele kasstroom	**1.011**	**1.102**	**9,0%**

2.2.3 Commerciële kasstroom bij toegelaten instellingen

De trend bij de sociale kasstromen is ook zichtbaar bij de kasstroom commercieel[3]. Wat opvalt is dat het niveau aanzienlijk hoger is. Dit wordt veroorzaakt doordat de opbrengsten (huur) ruim € 2.000 per eenheid hoger zijn terwijl de lasten per saldo maar beperkt hoger zijn. Door relatief veel mutaties (verkoop en overgang tussen commercieel en sociaal) is het beeld van de gemiddelde huurstijging op grond van deze cijfers minder scherp. De rente-uitgaven laten een behoorlijke daling zien. Anders dan bij de sociale kasstroom wordt dit hier voornamelijk veroorzaakt door de versnelde aflossing op de interne lening die plaatsvindt. De rente op deze leningen is pas in 2017 marktconform vastgesteld en daardoor nog niet onderhevig aan renteaanpassingen. Het lagere niveau van de verhuurderheffing in vergelijking met de verhuurderheffing voor sociale verhuureenheden hangt samen met het feit dat een groot deel van de commerciële woongelegenheden al een geliberaliseerd contract heeft. Dit aandeel zal door mutaties verder groeien en dus tot een verdere daling van het bedrag aan verhuurderheffing leiden.

Tabel 2 Commerciële vastgoedexploitatie- en operationele kasstroom voor gezamenlijke toegelaten instellingen, x € 1

	2018	2019	% stijging
Huur	8.494	8.539	0,5%
Netto bedrijfslasten	1.283	1.124	-12,4%
Onderhoud	1.668	1.804	8,2%
Erfpacht	15	16	9,8%
Verhuurderheffing	276	276	-0,1%
Overheidsbijdragen	1	0	-50,7%
Vastgoedexploitatiekasstroom	**5.252**	**5.318**	**1,3%**
Rente-uitgaven	2.074	1.868	-9,9%
Rente-inkomsten	123	112	-9,7%
Sectorspecifieke heffing	57	6	-90,2%
Leefbaarheid	51	53	3,6%
Vpb	185	312	68,3%
Operationele kasstroom	**3.009**	**3.192**	**6,1%**

[3] Bij commercieel TI is grotendeels uitgegaan van de dVi 2019 bij de opstelling van de cijfers 2018. In DVi2018 ontbraken een aantal relevante corporaties.

De netto bedrijfslasten daalden voor commercieel tot onder het niveau voor sociaal. De onderhoudslasten stegen maar blijven structureel lager dan bij sociaal. Dit zal mede komen doordat gemiddeld het kwaliteitsniveau van de commerciële woningen iets hoger zal liggen. Deze vergelijking op corporatieniveau is ook een manier om inzichtelijk te krijgen of kostentoerekeningen tussen sociaal en commercieel plausibel zijn.

Tabel 3 Netto bedrijfslasten en onderhoud per verhuureenheid voor sociale en commerciële vastgoed bij gezamenlijke toegelaten instellingen, x € 1

	2018		2019	
	Sociaal	Commercieel	Sociaal	Commercieel
Netto bedrijfslasten	1.180	1.283	1.165	1.124
Onderhoud	1.781	1.668	1.916	1.804

2.2.4 Commerciële kasstroom bij verbindingen

Corporaties moeten zich in de dVi verantwoorden over de verbindingen als zij in de jaarrekening een consolidatieplicht hebben. Er zijn dus verbindingen die buiten deze verantwoording blijven. Dit is een keuze die bij de uitvraag is gemaakt. Het beeld is overigens wel dat via deze verantwoording het overgrote deel met een materiële betekenis in beeld komt. Het gevolg van deze keuze is verder dat het aantal corporaties dat zich jaarlijks moet verantwoorden over de verbindingen kan variëren. Dat kan de vergelijking tussen jaren belemmeren. Daarom zijn de cijfers over 2018 hier gebaseerd op de uitvraag over 2018 in dVi 2019. Overigens waren er in dVi 2018 nog 66 corporaties die zich moesten verantwoorden en in dVi 2019 62. Deze daling hangt samen met fusies en met niet langer behoeven te consolideren. Ongeveer een vergelijkbaar aantal corporaties heeft verbindingen maar behoeft zich daarover niet apart te verantwoorden. Over het algemeen gaat het hierbij om verbindingen met materieel een beperkte omvang.

Hoewel het overgrote deel van de corporaties die verbindingen hebben met eenheden in exploitatie, zich verantwoord over de verbindingen, maken de verantwoorde cijfers inzichtelijk dat de operationele kasstroom bij de geconsolideerde verbindingen minder wordt gedomineerd door de vastgoedexploitatie dan bij de toegelaten instelling zelf. Verbindingen die zich richten op projectontwikkeling of op het uitvoeren van onderhoud werken relatief sterker door in deze cijfers. De netto bedrijfslasten komen gemiddeld in deze cijfers zelfs negatief uit. Dit wordt veroorzaakt door de toerekening van personeelskosten en overige bedrijfskosten aan projectontwikkeling, leefbaarheid en onderhoud. De plausibiliteit van de opgave in de kasstroom en de toerekeningen is in een aantal gevallen overigens discutabel. Onder onderhoud horen bij de verbindingen alleen de onderhoudswerkzaamheden voor de eenheden in exploitatie bij de verbindingen zelf te worden verantwoord, en niet andersoortig onderhoud. Indien onderhoud en netto bedrijfslasten samen worden bezien ontstaan cijfers die enigszins zijn te vergelijken met de cijfers in de toegelaten instelling. De verantwoording van werkzaamheden voor de toegelaten instelling door de verbindingen behoeft aandacht. De Aw gaat hierover in gesprek met individuele corporaties.

De huur in de verbindingen ligt duidelijk nog boven het niveau van de commerciële huren in de TI. Dit zal mede worden veroorzaakt door bedrijfs-onroerend goed dat een relatief vrij groot deel vormt van de portefeuille in de verbindingen. Het aantal gewogen eenheden bedraagt circa 12.500 en is met ruim 400 eenheden gedaald ten opzichte van 2018. Het niveau van de verhuurderheffing indiceert dat er nog een redelijk aantal eenheden zijn met een gereguleerd contract. Dit zal in de komende jaren geleidelijk aan gaan dalen in het tempo van de mutaties.

Het niveau van de rente-uitgaven ligt lager dan in de commerciële tak in de TI. Dit wordt door twee oorzaken verklaard. Allereerst bestonden voor de scheiding al verbindingen met vastgoed in exploitatie welke grotendeels vanuit een kapitaalinbreng door de moeder (TI) waren gefinancierd. Ten tweede heeft de scheiding (hybride en juridisch) geleid tot extra eenheden die gedeeltelijk zijn gefinancierd met een startlening tegen veelal het minimum rentepercentage dat was toegestaan volgens de regels bij scheiding. Het bij scheiding afgesproken rentepercentage is voor de verbindingen gemiddeld lager dan voor de commerciële tak binnen de toegelaten instellingen. Het valt op dat het niveau van de leefbaarheidsuitgaven in 2019 veel hoger ligt dan in de TI. Dit hangt helaas samen met een niet plausibele verantwoording. Verder valt op dat de VPB per eenheid veel hoger uitvalt dan in de TI. Dit komt met name doordat de activiteiten in verbindingen meer betrekking hebben op projectontwikkeling en hier worden uitgedrukt per eenheid in exploitatie. Dit maakt dat de kasstroom bij verbindingen minder op zich zelf staand kan worden gebruikt. De samenhang met de (des)investeringskasstromen is veelal nodig om te kunnen komen tot een goede duiding op het niveau van de geconsolideerde verbindingen per toegelaten instelling. Hierdoor is de ICR bij de beoordeling van verbindingen niet altijd goed bruikbaar.

Tabel 4 Commerciële kasstroom per verhuureenheid voor geconsolideerde verbindingen, x € 1

	2018	2019	% stijging
Huur	9.721	10.001	2,9%
Netto bedrijfslasten	-293	-500	70,9%
Onderhoud	2.910	4.075	40,0%
Erfpacht	41	37	-10,3%
Verhuurderheffing	328	354	7,9%
Overheidsbijdragen	-	-	0,0%
Vastgoedexploitatiekasstroom	**6.736**	**6.036**	**-10,4%**
Rente-uitgaven	2.773	2.219	-20,0%
Rente-inkomsten	206	13	-93,5%
Sectorspecifieke heffing	0	10	53382,4%
Leefbaarheid	86	211	145,6%
Vpb	344	607	76,4%
Operationele kasstroom	**3.739**	**3.003**	**-19,7%**

2.3 Winst- en verliesrekening

2.3.1 Verantwoording

De cijfers voor de sociale en commerciële winst- en verliesrekening van de toegelaten instellingen zijn beide gebaseerd op de dVi 2019. De nieuwe opgave voor 2018 in dVi2019 geeft namelijk een meer compleet beeld over 2018 dan de cijfers uit dVi 2018 die niet door alle corporaties was aangeleverd. Net als bij de kasstromen worden de commerciële eenheden van verlicht regime corporaties ook hier meegeteld bij sociaal. Dit laat onverlet dat de toets op overcompensatie en het voldoen aan de eisen die zijn gesteld aan de status verlicht regime, wel plaatsvinden op alleen de sociale verhuureenheden. De toelichting op de winst- en verliesrekeningen focust op de meest opvallende aspecten.

2.3.2 Sociale winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

Het resultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is licht verbeterd. Dit komt mede door de daling van de overige directe operationele lasten als onderdeel van de beheerkosten (de lasten van verhuur en beheeractiviteiten horen daar ook bij). De huurstijging is daarnaast 1,8% en kan beïnvloed zijn door de keuze de gegevens voor beide jaren te ontlenen aan de dVi2019. De gemiddelde huur op basis van dVi2018 bedroeg € 6.174 per gewogen verhuureenheid, en zou in vergelijking tot de huur in 2019 een stijging van 2,2% hebben gegeven. Het verschil

van € 25 per eenheid over 2018 kan veroorzaakt zijn doordat nu de cijfers van alle corporaties beschikbaar zijn over 2018 en daarnaast ook door inmiddels opgetreden mutaties tussen sociaal en commercieel bezit of tussen corporaties en door het effect van voorraadmutaties (nieuwbouw, verkoop, verbetering, etc.). De verschillen met de huren op basis van de kasstromen zijn verder bescheiden. Deze beperkte verschillen liggen voor de hand vanwege het andere begrippenkader (verplichting op basis van huur in contract versus feitelijke ontvangsten van huurpenningen).
Het direct rendement[4] bedraagt in 2018 en 2019 respectievelijk: 2,2% en 2,1%. De volkshuisvestelijke exploitatie plus de sterke stijging van de marktwaarde maken dat het rendement laag is en ook nog daalt.

Tabel 5 Sociale winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen, totaal en per verhuureenheid x € 1, functionele model

	2018 totaal	2018 per eenheid	2019 totaal	2019 per eenheid	% stijging
Huuropbrengsten	14.074.237.797	6.199	14.353.910.651	6.313	1,8%
Opbrengsten servicecontracten	677.195.988	298	697.666.558	307	2,9%
Lasten servicecontracten	697.419.337	307	713.069.425	314	2,1%
Overheidsbijdragen	1.376.129	1	3.940.382	2	185,9%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.173.973.185	517	1.177.295.761	518	0,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.300.504.197	1.894	4.527.503.193	1.991	5,1%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.578.557.555	1.136	2.446.272.741	1.076	-5,3%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**6.002.355.640**	**2.644**	**6.191.376.471**	**2.723**	**3,0%**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.606.394.212	708	1.813.555.998	798	12,8%
Toegerekende organisatiekosten	52.098.367	23	47.647.162	21	-8,7%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.263.020.664	556	1.474.007.556	648	16,5%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**291.275.181**	**128**	**291.901.280**	**128**	**0,5%**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-1.926.639.906	-849	-2.403.664.829	-1.057	24,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.068.282.722	12.803	24.405.334.134	10.734	-16,2%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	98.883.946	44	81.502.174	36	-17,7%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	842.884	0	1.746.199	1	106,9%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**27.241.369.646**	**11.999**	**22.084.917.678**	**9.713**	**-19,0%**
Opbrengsten overige activiteiten	830.024.943	366	416.645.578	183	-49,9%
Kosten overige activiteiten	118.856.855	52	248.832.350	109	109,0%
Netto resultaat overige activiteiten	**711.168.088**	**313**	**167.813.228**	**74**	**-76,4%**
Overige organisatiekosten	**361.040.482**	**159**	**382.087.227**	**168**	**5,7%**
Kosten omtrent leefbaarheid	**232.408.240**	**102**	**241.779.440**	**106**	**3,9%**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-398.469.260	-176	-341.614.680	-150	-14,4%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	16.791.015	7	3.133.004	1	-81,4%
Rentebaten	348.522.507	154	300.036.832	132	-14,0%
Rentelasten	3.087.916.113	1.360	2.898.911.681	1.275	-6,3%
Totaal van financiële baten en lasten	**-3.121.071.851**	**-1.375**	**-2.937.356.525**	**-1.292**	**-6,0%**
Totaal van resultaat voor belastingen	**30.530.934.273**	**13.447**	**25.174.752.267**	**11.072**	**-17,7%**
Belastingen	853.916.884	376	774.943.732	341	-9,4%
Resultaat uit 'deelnemingen'	3.654.004.102	1.609	3.211.667.811	1.413	-12,2%
Totaal van resultaat na belastingen	**33.331.021.491**	**14.681**	**27.611.476.346**	**12.144**	**-17,3%**

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

De toegenomen omzet bij de verkoop van de bestaande portefeuille (met name prijseffect) heeft niet geleid tot een substantieel hoger resultaat uit verkoop. Dit komt doordat de boekwaarde van de verkochte eenheden evenredig toenam met de verkoopprijs.

De groei van de negatieve overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille indiceert de toename van het onrendabel (prijs en volume effect) op basis van marktwaarde bij de investeringen in nieuwbouw en verbetering. Bij waardering tegen beleidswaarde zal het onrendabel overigens nog substantieel veel hoger zijn.

De opbrengsten uit overige activiteiten dalen sterk. Dit is het gevolg van de eenmalige post die WSG bij de afsplitsing en afkoop van leningen heeft meegekregen in 2018. Het niveau in 2019 kent ook een eenmalige post, maar deze is kleiner van omvang. Deze hangt samen met een uitkering die Vestia ontving nadat de corporatie een rechtszaak tegen een bank had gewonnen.

De daling van de rentelasten is ook hier goed te zien. En tenslotte is zichtbaar dat het resultaat uit deelnemingen (grotendeels betrekking hebbend op de commerciële tak in de TI) een substantieel aandeel in het resultaat oplevert.

2.3.3 Commerciële winst en verliesrekening voor de toegelaten instellingen

De huurcijfers sluiten redelijk goed aan bij de kasstroomcijfers. In vergelijking met de opgave voor 2018 in dVi 2018 is het huurniveau iets lager. Dit heeft vergelijkbare oorzaken als eerder genoemd voor de sociale winst- en verliesrekening. De huurstijging is verder gering. Dit komt mede door het groot aantal mutaties dat zich in de portefeuille heeft voorgedaan.

De trend bij de beheer- en onderhoudskosten is vergelijkbaar als bij sociaal. Het netto resultaat op de exploitatie van vastgoed ligt door het hogere huurniveau aanzienlijk hoger dan bij sociaal. Het direct rendement komt voor beide jaren uit op respectievelijk: 3,1%, 2,9%.

De omzet van het verkochte vastgoed in ontwikkeling is met ruim 40% toegenomen. Het resultaat op deze activiteit is nog wat sterker gegroeid.

In beide jaren is er sprake van een substantieel niveau aan verkopen in de bestaande portefeuille. In relatie tot de aanzienlijk kleinere portefeuille commercieel is zichtbaar dat in de commerciële portefeuille veel meer wordt verkocht dan in de sociale.

Het activiteitenpatroon met betrekking tot nieuwbouw en woningverbetering ligt laag zoals ook naar voren komt uit het onrendabel dat in de post overige waardeveranderingen is opgenomen.

Het resultaat op deelnemingen heeft hier betrekking op de resultaten van de echte verbindingen met uitzondering van de verbindingen die verbonden zijn aan de juridisch gesplitste corporaties.

Totaal resultaat is net zoals bij sociaal wat teruggelopen doordat de niet gerealiseerde waardeverandering lager is dan in 2018.

Tabel 6 Commerciële winst- en verliesrekening voor gezamenlijke toegelaten instellingen, totaal en per verhuureenheid x € 1, functionele model

		2018		2019	% stijging
Huuropbrengsten	1.511.884.002	8.492	1.509.201.308	8.500	0,1%
Opbrengsten servicecontracten	47.633.547	268	58.250.949	328	22,6%
Lasten servicecontracten	53.952.025	303	61.582.033	347	14,4%
Overheidsbijdragen	30.000	0	-1.339.637	-8	-4577,2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	109.253.491	614	103.010.215	580	-5,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	316.034.888	1.775	331.925.650	1.869	5,3%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	149.278.014	838	141.801.253	799	-4,8%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**931.029.131**	**5.230**	**927.793.469**	**5.225**	**-0,1%**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	125.548.566	705	180.855.549	1.019	44,4%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	89.850.426	505	123.328.870	695	37,6%
Toegerekende organisatiekosten	1.834.372	10	3.547.256	20	93,9%
Toegerekende financieringskosten	2.061.329	12	668.357	4	-67,5%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**31.802.439**	**179**	**53.311.066**	**300**	**68,1%**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	999.796.535	5.616	962.521.423	5.421	-3,5%
Toegerekende organisatiekosten	12.880.802	72	12.497.911	70	-2,7%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	852.170.114	4.787	824.250.312	4.642	-3,0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**134.745.619**	**757**	**125.773.200**	**708**	**-6,4%**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-57.505.775	-323	-41.671.691	-235	-27,3%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.824.080.914	15.863	2.281.178.999	12.847	-19,0%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	43.086.140	242	30.169.865	170	-29,8%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	542.227	3	7.110.993	40	1214,9%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**2.810.203.506**	**15.785**	**2.276.788.166**	**12.822**	**-18,8%**
Opbrengsten overige activiteiten	35.169.524	198	39.301.835	221	12,0%
Kosten overige activiteiten	27.594.958	155	31.468.499	177	14,3%
Netto resultaat overige activiteiten	**7.574.566**	**43**	**7.833.336**	**44**	**3,7%**
Overige organisatiekosten	**28.166.933**	**158**	**28.018.071**	**158**	**-0,3%**
Kosten omtrent leefbaarheid	**10.682.388**	**60**	**11.503.053**	**65**	**8,0%**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	2.995.428	17	2.632.411	15	-11,9%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-8.240.715	-46	-7.205.608	-41	-12,3%
Rentebaten	27.902.197	157	18.492.349	104	-33,5%
Rentelasten	373.359.714	2.097	308.796.537	1.739	-17,1%
Totaal van financiële baten en lasten	**-350.702.804**	**-1.970**	**-294.877.385**	**-1.661**	**-15,7%**
Totaal van resultaat voor belastingen	**3.525.803.136**	**19.804**	**3.057.100.728**	**17.217**	**-13,1%**
Belastingen	115.057.640	646	61.149.165	344	-46,7%
Resultaat uit deelnemingen	295.083.666	1.657	286.666.062	1.614	-2,6%
Totaal van resultaat na belastingen	**3.705.829.162**	**20.816**	**3.282.617.625**	**18.487**	**-11,2%**

2.3.4 Commerciële winst en verliesrekening voor de verbindingen

De cijfers voor de geconsolideerde verbindingen zijn voor 2018 én 2019 gebaseerd op de dVi 2019. Het aantal corporaties dat zich over verbindingen moet verantwoorden kan van jaar op jaar namelijk veranderen. Dit komt bijvoorbeeld door het afstoten van verbindingen of het veranderen van de relatie tot de verbinding (zeggenschap) kunnen dit soort veranderingen voorkomen (zie ook § 2.2.4).

De totale huuropbrengst daalt. Dit ligt aan de daling van het aantal eenheden in 2019, want gemiddeld per eenheid stijgen de huuropbrengsten wel. Het huurniveau sluit redelijk aan bij de kascijfers bij de verbindingen. Ook het resultaat uit exploitatie komt redelijk overeen met deze kascijfers, hoewel de opbouw grote verschillen laat zien. In vergelijking met de commerciële cijfers voor de toegelaten instellingen ligt het resultaat aanzienlijk hoger. De hogere huur is de belangrijkste verklaring hiervoor.

Direct rendement is bij commercieel (verbindingen) hierdoor het hoogste in vergelijking tot commercieel TI en sociaal. Cijfers voor 2018 en 2019 zijn respectievelijk: 3,1%, 3,0%. De daling van de cijfers in vergelijking tot 2018 illustreert het effect van de snelle groei van de marktwaarde in verhuurde staat. Het exploitatieresultaat kan deze groei niet bijhouden.

Tabel 7 Commerciële winst- en verliesrekening voor geconsolideerde verbindingen, totaal en per verhuureenheid x € 1, functionele model

		2018		2019	%
Huuropbrengsten	126.765.819	9.759	124.844.050	9.963	2,1%
Opbrengsten servicecontracten	9.445.133	727	9.078.015	724	-0,4%
Lasten servicecontracten	8.686.602	669	8.605.468	687	2,7%
Overheidsbijdragen	-	-	2.873	0	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13.456.641	1.036	10.498.807	838	-19,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	22.354.665	1.721	23.565.573	1.881	9,3%
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	12.320.846	948	9.767.611	780	-17,8%
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	**79.392.198**	**6.112**	**81.487.479**	**6.503**	**6,4%**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	161.763.140	12.453	187.027.490	14.926	19,9%
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	149.187.346	11.485	121.364.214	9.685	-15,7%
Toegerekende organisatiekosten	3.150.668	243	2.235.362	178	-26,5%
Toegerekende financieringskosten	-7.426	-1	20.098	2	-380,6%
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**9.432.552**	**726**	**63.407.816**	**5.060**	**596,9%**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	69.966.620	5.386	69.094.649	5.514	2,4%
Toegerekende organisatiekosten	2.585.354	199	2.524.846	201	1,2%
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	62.954.230	4.846	56.663.810	4.522	-6,7%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**4.427.036**	**341**	**9.905.993**	**791**	**132,0%**
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.142.243	319	-3.631.059	-290	-190,9%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	297.567.250	22.907	192.743.352	15.382	-32,9%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.308.677	255	1.576.513	126	-50,6%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	154.644	12	-1.938.820	-155	-1399,7%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**305.172.814**	**23.493**	**188.749.986**	**15.063**	**-35,9%**
Opbrengsten overige activiteiten	67.377.287	5.187	67.749.095	5.407	4,2%
Kosten overige activiteiten	65.482.532	5.041	66.365.417	5.296	5,1%
Netto resultaat overige activiteiten	**1.894.755**	**146**	**1.383.678**	**110**	**-24,3%**
Overige organisatiekosten	**956.479**	**74**	**1.195.577**	**95**	**29,6%**
Kosten omtrent leefbaarheid	**551.762**	**42**	**686.369**	**55**	**29,0%**
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	301.031	23	-610.663	-49	-310,3%
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14.651	1	19.334	2	36,8%
Rentebaten	2.537.216	195	2.322.595	185	-5,1%
Rentelasten	28.847.093	2.221	26.776.554	2.137	-3,8%
Totaal van financiële baten en lasten	**-25.994.195**	**-2.001**	**-25.045.288**	**-1.999**	**-0,1%**
Totaal van resultaat voor belastingen	**372.816.919**	**28.700**	**318.007.718**	**25.378**	**-11,6%**
Belastingen	13.640.838	1.050	10.479.117	836	-20,4%
Resultaat uit deelnemingen	19.818.932	1.526	12.651.424	1.010	-33,8%
Totaal van resultaat na belastingen	**378.995.013**	**29.176**	**320.180.025**	**25.552**	**-12,4%**
Aandeel Result Derden	371.588	29	1.318.246	105	267,8%
Netto resultaat na belastingen	**379.366.601**	**29.205**	**321.498.271**	**25.657**	**-12,1%**

De omzet in de projectontwikkeling laat een redelijke groei zien, het resultaat stijgt nog veel sterker. Dit laatste kan samenhangen met het moment van winst nemen in een project. De verkoopopbrengst van de bestaande portefeuille is stabiel gebleven. Projectontwikkeling gericht op vastgoed dat in exploitatie wordt genomen, lijkt sterk teruggelopen te zijn. Er is zelfs sprake van het terugnemen van eerder genomen afboekingen (onrendabel).

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

2.3.5 Winst- en verliesrekening voor toegelaten instellingen, enkelvoudig

De weerslag van de sociale en de commerciële winst en verliesrekening komt naar voren in de cijfers op het enkelvoudige niveau voor de toegelaten instellingen. Ook hier zijn de cijfers ontleend aan de dVi 2019. Deze winst- en verliesrekening is niet louter een optelsom van de sociale en commerciële winst- en verliesrekeningen voor de toegelaten instellingen. Er moeten enkele eliminaties plaatsvinden om dubbeltelling in resultaat te voorkomen.

Het totaal resultaat enkelvoudig moet in beginsel aansluiten met het totaal resultaat sociaal. Gemiddeld per eenheid is het totaal resultaat echter wat lager. Voor de enkelvoudige winst- en verliesrekening wordt dit gemiddelde namelijk berekend over alle sociale en commerciële eenheden samen. In de sociale winst- en verliesrekening wordt het gemiddelde berekend per sociale eenheid. Op totaal niveau bestaan er overigens bescheiden verschillen tussen beide opstellingen.
Er zijn soms kleine ongerechtigheden ontstaan in de consolidatie van sociaal en commercieel (of omgekeerd de splitsing van de informatie voor de toegelaten TI instelling naar sociaal en commercieel).

De beelden uit deze enkelvoudige winst en verliesrekening wijken niet veel af van hetgeen dat bij sociaal en commercieel al is aangestipt. 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 corporaties die geen cijfers over verbindingen behoeven te verantwoorden omdat zij geen consolidatieplicht hebben. De totaal cijfers in tabel 9 laten zien dat het overgrote deel van het enkelvoudig verantwoorde resultaat in de cijfers over de geconsolideerde verbindingen terugkomt. Er zijn 62 corporaties die vanwege de consolidatieplicht verantwoording leveren over de geconsolideerde verbindingen. De enkelvoudige cijfers laten zien dat er 121 corporaties zijn die resultaat uit deelnemingen verantwoorden.

Tabel 8 Verkorte winst- en verliesrekening (enkelvoudig) voor gezamenlijke toegelaten instellingen, per verhuureenheid x € 1, functionele model

	2018	2019	% stijging
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	2.833	2.904	2,5%
Netto resultaat projectontwikkeling	11	22	93,8%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	157	152	-3,4%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.292	9.956	-19,0%
Netto resultaat overige activiteiten	294	72	-75,6%
Overige organisatiekosten	160	167	4,5%
Kosten omtrent leefbaarheid	99	103	4,1%
Totaal van financiële baten en lasten	-1.407	-1.319	-6,3%
Belastingen	395	341	-13,6%
Resultaat uit deelnemingen	158	134	-15,1%
Totaal van resultaat na belastingen	**13.683**	**11.310**	**-17,3%**

Tabel 9 Resultaat uit verbindingen op basis van:

(x € 1 miljoen)	2018	2019
Verantwoording geconsolideerde verbindingen	379	321
Verantwoording op TI niveau (enkelvoudig)	388	329
Verschil	**-9**	**-8**

2.4 Onderhoud en beheer volgens de kasstromen en de winst- en verliesrekening

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

De analyse maakt verder ook inzichtelijk welke lasten niet betrokken worden in de waardering op beleidswaarde. Omdat ze geen rol spelen in de beleidswaarde, krijgen deze lasten geen vertaling in de balansratio's. Ze hebben echter wel consequenties voor de kasratio ICR.

Voor het sociale bezit in 2019 sluiten de beheerlasten in de kasstromen vrij redelijk aan op die in de winst- en verliesrekening (tabel 10). De beheerlast komt uit op en € 940 per eenheid in de winst en verliesrekening en circa € 1.071 per eenheid in de kassfeer (exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten). In 2018 is er minder aansluiting. Dit komt doordat eenmalige posten in de winst- en verliesrekening het beeld verstoren.

Een aandachtspunt in deze is nog wel de toerekening naar overige organisatiekosten. In het 'memo Onderhoud, verbetering en beheer' van 3 juli 2019 hebben BZK, AW en WSW voor de sector uiteengezet hoe definities en toerekeningen met betrekking tot deze begrippen in kas, winst en verliesrekening en beleidswaardebepaling kunnen worden gehanteerd. De 'handleiding toepassing functionele winst en verliesrekening' en het 'handboek marktwaardering' besteden ondertussen ook aandacht aan dit onderwerp en gaan daarbij uit van de lijn in het genoemde memo.

Een specifieke analyse van de ingediende winst- en verliesrekeningen en de opgaven voor beheerkosten in de beleidswaarde op dit aspect leert verder dat de kwaliteit nog kan verbeteren. Met name de toerekening aan overige organisatiekosten gaat bij kleinere corporaties soms nog te veel voorbij aan het feitelijk handelen van de functionarissen. Niet de functie maar het activiteitenpatroon moet bepalend zijn voor toerekening. Consequenter doorzetten van deze lijn zal tot gevolg hebben dat de post overige organisatiekosten wat lager wordt. Overigens vallen onder de overige organisatiekosten ook de sectorspecifieke heffingen als saneringsbijdrage en obligo.

Het verschil tussen kas en winst- en verliesrekening bij de lasten beheer vastgoedexploitatie blijkt deels samen te hangen met de toerekeningen naar onderhoud. Gesaldeerd blijkt voor onderhoud en beheer tezamen de aansluiting in 2019 nog beter te zijn. De nieuwe systematiek bevindt zich nog in de implementatiefase. Vanaf de verantwoording in 2021 dient dit gedachtengoed in alle uitingen zijn plaats te krijgen. Ook voor de vergelijking tussen corporaties biedt deze aanpak goede aanknopingspunten.

Het beheerbegrip lasten beheer vastgoedexploitatie is ook het begrip waar corporaties zich bij de bepaling van de eigen norm voor beheer in de beleidswaarde

op moeten richten. Een correcte afleiding is relevant voor de waardering en kan worden gebaseerd op realisaties en eventueel enkele prognosejaren, indien beleidsmatige bijsturing op de beheerkosten plaatsvindt.

Ook de afleiding van een normbedrag voor onderhoud dient methodisch te zijn gebaseerd op begrippenkader uit eerder aangestipt memo. Echter deze normering dient wel te zijn gebaseerd op een veel langere horizon. Een onderhoudsraming voor 10 tot 15 jaar is nodig om te komen tot een goede bepaling van de norm voor onderhoud in de beleidswaarde.

Tabel 10 Beheer en onderhoud per sociale verhuureenheid van de gezamenlijke toegelaten instellingen, volgens de kasstromen en de winst- en verliesrekening, x € 1

	2018	2019
Winst en verliesrekening beheer		
Opbrengsten servicecontracten	298	307
Lasten servicecontracten	307	314
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	517	518
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.136	1.076
totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	**1.662**	**1.600**
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	719	707
Totaal lasten beheer w/v vastgoedexploitatie	943	893
Kas beheer		
Netto bedrijfslasten incl overige activiteiten en overige organisatiekosten	1.180	1.165
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op wv)	-154	94
Totaal lasten beheer kas vastgoedexploitatie	**1.334**	**1.071**
Verschil kas en w/v met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie	391	178
Onderhoud kas	1.781	1.916
Lasten onderhoudsactiviteiten w/v	1.894	1.991
verschil kas versus w/v	-113	-75
verschil kas en w/v beheer en onderhoud samen	278	102

Voor de beleidswaarde van het sociale vastgoed zijn de beheerkosten per eenheid nog wat lager dan het bedrag dat uit bovenstaande afleiding uit de w/v in combinatie met kas voortvloeit van € 950. Voor de zelfstandige huurwoningen, studenten eenheden en extramurale eenheden tezamen bedraagt het gemiddelde bedrag voor beheerkosten in de beleidswaarde € 895,-.
Deze analyse maakt ook duidelijk welke lasten buiten de waardering blijven. Vanuit de winst- en verliesrekening gezien bedragen ze samen in 2019 in totaal € 604 per eenheid (tabel 11).

Doordat ze buiten de waardering blijven, hebben deze lasten verder geen invloed op de balansratio's. Dit onderstreept extra het belang van de ICR als ratio die in het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW naast de balansratio's wordt gebruikt. In de ICR tellen deze lasten immers wel mee.

Tabel 11 Buiten waardering blijvende lasten en opbrengsten per sociale verhuureenheid van de toegelaten instellingen, x € 1

	2019
Netto resultaat overige activiteiten	74
Overige organisatiekosten	168
Kosten omtrent leefbaarheid	106
Belastingen*	279
Mogelijk nog onscherpe toerekening**	178
Totaal	**658**

* Kasbedrag omdat W&V geen directe acute last weergeeft voor VPB
** bedragen toegerekend aan beheerlasten in exploitatie mogelijk nog te laag

Bij het commerciële bezit zijn de verschillen beperkt tussen de lasten beheer vastgoedexploitatie op basis van de kasstromen en de winst- en verliesrekening (tabel 12). De cijfers voor 2018 zijn bovendien niet verstoord door incidentele posten. Ook bij onderhoud zijn de verschillen niet groot. Als beheer en onderhoud samen worden genomen is het verschil echter groter dan bij sociaal.

Tabel 12 Beheer en onderhoud per commerciële verhuureenheid van de gezamenlijke toegelaten instellingen, volgens winst- en verliesrekening en kasstromen, x € 1

	2018	2019
Winst en verliesrekening, beheer		
Opbrengsten servicecontracten	268	328
Lasten servicecontracten	303	347
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	614	580
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	838	799
Totaal lasten beheer inclusief verhuurderheffing	**1.488**	**1.397**
minus verhuurderheffing en erfpacht (gebaseerd op kas)	291	292
Totaal lasten beheer w/v exclusief verhuurderheffing en erfpacht	**1.196**	**1.105**
Kas beheer		
Netto bedrijfslasten (incl. overige activiteiten en overige organisatiekosten)	1.283	1.124
minus resultaat overige activiteiten en overige organisatiekosten (gebaseerd op wv)	116	114
Totaal lasten beheer kas exclusief overige activiteiten en overige organisatiekosten	**1.167**	**1.011**
Verschil kas en w/v met betrekking tot lasten beheer vastgoedexploitatie	-29	-95
Onderhoud kas	1.668	1.804
Lasten onderhoudsactiviteiten w/v	1.775	1.869
Verschil kas versus w/v	-107	-65
Verschil kas en w/v beheer en onderhoud samen	-137	-159

2.5 Balans

2.5.1 Verantwoording

De balanscijfers voor 2019 zijn ontleend aan dVi2019 en die voor 2018 op de dVi 2018, tenzij anders is aangegeven. In aanvulling op het onderzoeksrapport bij de vorige Staat is naast de balans op basis van marktwaarde nu ook een balansopstelling gebaseerd op de beleidswaarde toegevoegd. Omdat de belangrijkste balansratio's gericht zijn op de beleidswaarde, is het inzichtelijker en transparanter beide verantwoordingen naast elkaar te plaatsen.

2.5.2 Sociale balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

De solvabiliteit en loan to value zijn eind 2019 beide beter dan een jaar eerder. De dekkingsratio is alleen voor 2019 berekend omdat de onderliggende cijfers over 2018 nog onvoldoende kwaliteit hadden. De waardering van het vastgoed in exploitatie is al toegelicht in de Staat zelf. De resterende posten voor zover relevant krijgen hieronder een toelichting.

Het vastgoed in ontwikkeling neemt beperkt toe. Deze bescheiden groei indiceert dat de oplevering van nieuwbouweenheden in 2020 niet opeens veel groter zal zijn dan in 2019. De voorzieningen groeien eveneens. Ook zij wijzen er op dat er wat meer vastgoed wordt ontwikkeld. Deze 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 waarde van de financiële vaste activa neemt fors toe. Dit komt voort uit de waardering van de commerciële portefeuille in de toegelaten instellingen en in de verbindingen.

Tenslotte groeien de lange schulden vrij stevig. Dit is heel beperkt het effect van de nominale groei van de geborgde schulden. Daarnaast is dit de doorwerking van doorzakconstructies bij derivaten waarbij de niet marktconforme rente reden is om een agio te moeten opnemen.

Tabel 13 Sociale balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen[5]

	2018				2019			
	Marktwaarde		Beleidswaarde		Marktwaarde		Beleidswaarde	
	totaal	per eenheid	totaal	per eenheid	totaal	per eenheid	totaal	per eenheid
	€ 1 miljard	€ 1	€ 1 miljard	€ 1	€ 1 miljard	€ 1	€ 1 miljard	€ 1
Activa								
Vastgoed in exploitatie	268,5	118,7	134,8	59,6	296,0	130,1	139,1	61,1
VOV	4,7	2,1	4,7	2,1	4,8	2,1	4,8	2,1
Vastgoed in ontwikkeling	1,8	0,8	1,8	0,8	2,0	0,9	2,0	0,9
Vastgoed tdv exploitatie	1,1	0,5	1,1	0,5	1,1	0,5	1,1	0,5
Financiele vaste activa	36,8	16,3	29,0	12,8	40,1	17,6	31,9	14,0
Voorraden	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1
Vorderingen	1,3	0,6	1,3	0,6	1,3	0,6	1,3	0,6
Liquide middelen	1,7	0,8	1,7	0,8	1,6	0,7	1,6	0,7
Totaal activa	**316,1**	**139,8**	**174,5**	**77,2**	**347,1**	**152,6**	**182,1**	**80,0**
Passiva								
Eigen vermogen	223,9	99,0	82,3	36,4	252,4	111,0	87,3	38,4
Voorzieningen	2,5	1,1	2,5	1,1	2,8	1,2	2,8	1,2
Lange schulden	78,1	34,5	78,1	34,5	80,3	35,3	80,3	35,3
VOV	4,4	2,0	4,4	2,0	4,5	2,0	4,5	2,0
Korte schulden	7,2	3,2	7,2	3,2	7,1	3,1	7,1	3,1
Totaal passiva	**316,1**	**139,8**	**174,5**	**77,2**	**347,1**	**152,6**	**182,1**	**80,0**
Solvabiliteit	70,8%	70,8%	47,2%	47,2%	72,7%	72,7%	48,0%	48,0%
Dekkingsratio					37,7%	37,7%		
LTV			51,4%	51,4%			50,4%	50,4%

2.5.3 Commerciële balans voor de gezamenlijke toegelaten instellingen

Bij de commerciële balans verbeteren de solvabiliteit en loan to value nog sterker dan bij de sociale balans. Dit ontstaat door het gecombineerde effect van sterke groeiende waarden en dalende schulden. Dit laatste komt mede doordat de sterke

[5] Zie https://www.ilent.nl/documenten/publicaties/2020/04/16/berekeningswijze-ratios-aw-wsw voor de berekeningswijze van LTV en dekkingsratio.

cashflow uit het commerciële bezit deels is ingezet voor schuldreductie door af te lossen op de interne lening.
Het vastgoed in ontwikkeling daalt voor de commerciële tak. Dit sluit aan bij het beeld dat corporaties zich de afgelopen jaren zeer beperkt inzetten voor (de realisatie van) nieuwbouw van commercieel vastgoed. De financiële activa groeien wel. Dit hangt samen met de waardegroei van het vastgoed in de verbindingen (exclusief de corporaties met juridische splitsing).

Tabel 14 Commerciële balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen

Balans (x € 1 miljard)	2018				2019			
	totaal € 1 miljard	Marktwaarde per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	Beleidswaarde per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	Marktwaarde per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	Beleidswaarde per eenheid € 1
ACTIVA								
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	29,6	162.881,2	22,3	122.873	31,7	179.341	24,0	135.826
VOV	2,4	13.149,1	2,4	13.149	2,5	13.866	2,5	13.866
Vastgoed in ontwikkeling	0,2	1.345,8	0,2	1.346	0,1	813	0,1	813
Vastgoed tdv exploitatie	0,1	313,5	0,1	314	0,1	364	0,1	364
Financiele vaste activa	2,9	16.088,9	2,6	14.517	3,1	17.541	2,9	16.172
Voorraden	0,4	2.367,1	0,4	2.367	0,4	2.322	0,4	2.322
Vorderingen	0,3	1.570,1	0,3	1.570	0,3	1.622	0,3	1.622
Liquide middelen	0,8	4.450,0	0,8	4.450	1,0	5.804	1,0	5.804
TOTAAL ACTIVA	**36,7**	**202.165,7**	**29,2**	**160.586**	**39,2**	**221.674**	**31,3**	**176.789**
PASSIVA								
Eigen vermogen	23,442	129.014,5	15,887	87.435	26,7	151.117	18,8	106.232
Voorzieningen	0,2	1.129,3	0,2	1.129	0,2	1.112	0,2	1.112
Lange schulden	10,3	56.565,5	10,3	56.565	9,5	53.535	9,5	53.535
VOV	2,3	12.865,5	2,3	12.865	2,3	13.255	2,3	13.255
Korte schulden	0,5	2.591,0	0,5	2.591	0,5	2.655	0,5	2.655
TOTAAL PASSIVA	**36,7**	**202.165,7**	**29,2**	**160.586**	**39,2**	**221.674**	**31,3**	**176.789**
Solvabiliteit	63,8%	63,8%	54,4%	54,4%	68,2%	68,2%	60,1%	60,1%
Dekkingsratio								
LTV obv beleidswaarde			42,7%	42,7%			38,3%	38,3%

2.5.4 Enkelvoudige balans voor de toegelaten instellingen

De enkelvoudige balans is een consolidatie van de sociale en de commerciële balans waarbinnen de onderlinge financiële relaties zijn geëlimineerd. Aangezien de sociale tak de eigenaar is van de commerciële tak in de toegelaten instellingen (en daarnaast van de verbindingen) is het eigen vermogen in de sociale tak gelijk aan het eigen vermogen in de Enkelvoudige balans (de vennootschappelijke balans van de toegelaten instelling).

De eerder geschetste trends doen zich ook voor in de enkelvoudige verantwoording voor. Op enkelvoudig niveau is de dekkingsratio (marktwaarde schuld gedeeld door marktwaarde vastgoed) alleen voor 2019 bepaald. Voor de afzonderlijke takken en voor het jaar 2018 zijn de cijfers nog onvoldoende bruikbaar om het op dit niveau goed te kunnen weergeven. Afgezet tegen de normstelling van 70% komt de ratio bijna op de helft daarvan uit.

Tabel 15 Enkelvoudige balans voor gezamenlijke toegelaten instellingen

	2018				2019			
	Marktwaarde		Beleidswaarde		Marktwaarde		Beleidswaarde	
	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1
Activa								
Vastgoed in exploitatie DAEB	268,1		134,6		295,6		138,8	
Vastgoed in exploitatie N-DAEB	30,0		22,5		32,1		24,3	
Vastgoed in exploitatie totaal	298,1	122,0	157,1	64,3	327,7	133,7	163,1	66,6
VOV	7,1	2,9	7,1	2,9	7,2	3,0	7,2	3,0
Vastgoed in ontwikkeling	2,0	0,8	2,0	0,8	2,2	0,9	2,2	0,9
Vastgoed tdv exploitatie	1,2	0,5	1,2	0,5	1,2	0,5	1,2	0,5
Financiele vaste activa	6,7	2,7	6,1	2,5	7,5	3,1	7,0	2,9
Voorraden	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	0,2	0,6	0,2
Vorderingen	1,0	0,4	1,0	0,4	1,1	0,4	1,1	0,4
Liquide middelen	2,4	1,0	2,4	1,0	2,5	1,0	2,5	1,0
Totaal activa	**319,0**	**130,6**	**177,4**	**72,6**	**350,0**	**142,8**	**184,9**	**75,4**
Passiva								
Eigen vermogen	223,9	91,6	82,3	33,7	252,4	103,0	87,4	35,6
Voorzieningen	2,7	1,1	2,7	1,1	3,0	1,2	3,0	1,2
Lange schulden	78,3	32,1	78,3	32,1	80,6	32,9	80,6	32,9
VOV	6,8	2,8	6,8	2,8	6,8	2,8	6,8	2,8
Korte schulden	7,3	3,0	7,3	3,0	7,2	2,9	7,2	2,9
Totaal passiva	**319,0**	**130,6**	**177,4**	**72,6**	**350,0**	**142,8**	**184,9**	**75,4**
Solvabiliteit	70,2%	70,2%	46,4%	46,4%	72,1%	72,1%	47,2%	47,2%
Dekkingsratio					36,8%	36,8%		
LTV			50,4%	50,4%			48,5%	48,5%

2.5.5 Balans voor geconsolideerde verbindingen

De cijfers in deze balans zijn voor zowel 2018 als 2019 gebaseerd op de dVi2019. Dit bevordert de vergelijkbaarheid tussen deze jaren. De groep corporaties die deze verantwoording moet leveren kan namelijk jaarlijks wijzigen. Dit hangt samen met de zogenaamde consolidatieplicht die niet voor alle verbindingen van corporaties geldt. Corporaties met verbindingen maar zonder consolidatieplicht zijn niet in deze cijfers vertegenwoordigd. En bij corporaties met een consolidatieplicht hoeft deze plicht ook niet voor alle verbindingen te gelden.

Hoewel deze balans hierdoor niet het volledige beeld geeft voor alle verbindingen komt, brengt hij het financiële belang van de verbindingen er wel grotendeels in beeld.

Ook hier verbeteren de balansratio's solvabiliteit en loan to value. Daarnaast valt op dat het eigen vermogen en de solvabiliteit op basis van beleidswaarde sterker groeit dan die op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Ditzelfde geldt trouwens voor de commerciële tak van de toegelaten instellingen. Alleen in de sociale tak is het precies andersom en groeit de solvabiliteit op basis van marktwaarde het meest. Het meer marktconforme beleid voor het commerciële bezit leidt tot een snellere groei dan het sociale beleid voor het sociale (DAEB) bezit.

Wat verder nog opvalt is dat de omvang van de liquide middelen voor het tweede jaar op rij zeer hoog is verhoudingsgewijs. Een corporatie (de Alliantie) heeft twee jaar lang ruim € 150 miljoen. in kas bij de verbindingen. Een aandachtspunt in het toezicht waarbij naar de balans tussen liquide middelen, de financieringsbehoefte en de inzet van middelen kan worden gekeken.

Tabel 16 Balans voor geconsolideerde verbinden

	2018				2019			
	Marktwaarde		Beleidswaarde		Marktwaarde		Beleidswaarde	
	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1	totaal € 1 miljard	per eenheid € 1
ACTIVA								
Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	2,5	195.034	2,0	154.331	2,7	213.443	2,2	174.357
VOV	0,1	10.775	0,1	10.842	0,1	11.149	0,1	11.149
Vastgoed in ontwikkeling	0,1	10.842	0,1	10.842	0,1	11.342	0,1	11.342
Vastgoed tdv exploitatie	0,0	2.016	0,0	2.016	0,0	2.083	0,0	2.083
Financiele vaste activa	0,2	15.088	0,2	15.088	0,2	14.512	0,2	14.512
Voorraden	0,2	13.669	0,2	13.669	0,2	12.115	0,2	12.115
Vorderingen	0,1	9.788	0,1	9.788	0,1	8.619	0,1	8.619
Liquide middelen	0,5	36.184	0,5	36.184	0,5	42.625	0,5	42.625
TOTAAL ACTIVA	**3,8**	**293.398**	**3,3**	**252.761**	**4,0**	**315.888**	**3,5**	**276.802**
PASSIVA								
Eigen vermogen	2,4	182.443	1,8	141.807	2,6	208.963	2,1	169.877
Voorzieningen	0,0	2.068	0,0	2.068	0,0	1.764	0,0	1.764
Lange schulden	1,0	73.371	1,0	73.371	1,0	77.403	1,0	77.403
VOV	0,1	10.437	0,1	10.437	0,1	10.716	0,1	10.716
Korte schulden	0,3	25.079	0,3	25.079	0,2	17.042	0,2	17.042
TOTAAL PASSIVA	**3,8**	**293.398**	**3,3**	**252.761**	**4,0**	**315.888**	**3,5**	**276.802**
Solvabiliteit	62,2%	62,2%	56,1%	56,1%	66,2%	66,2%	61,4%	61,4%
Dekkingsratio								
LTV			58,8%	58,8%			45,7%	45,7%

3 Toezicht op individuele corporaties

3.1 Inleiding

In haar continue toezicht op corporaties gebruikt de Aw meerdere middelen:
- Governance inspectie (elke corporatie eens in de 4 jaar)
- Basisonderzoek met risicogerichte verdieping en monitoring van toezichtafspraken, volgens het beoordelingskader Aw/WSW
- Rechtmatigheidstoezicht
- Onderzoek na melding van een mogelijk integriteitsprobleem
- Onderzoek na melding op grond van artikel 29 woningwet over verschil van inzicht binnen de Raad van commissarisen (RvC) of met het bestuur.
- Toezicht op basis van de wet normering topinkomens

Over elk van deze instrumenten is gerapporteerd in de Staat (hoofdrapport). Aanvullend daarop bevat dit hoofdstuk verdiepende informatie over de bevindingen uit governance inspecties, meldingen over potentiële integriteitsproblemen, en de meldingen van de RvC over verschillen van inzicht binnen de Raad of met het Bestuur van de corporatie.

3.2 Governance inspecties

3.2.1 Inleiding

De Aw stelt governance al een aantal jaren centraal in het toezicht. Een goed functionerende governance kan problemen voorkomen op het terrein van bescherming maatschappelijk gebonden vermogen, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit. Het governance toezicht bij de Aw ontwikkelt zich daarbij nog steeds (zie box).

Deze paragraaf behandelt de resultaten van de governance inspecties die zijn afgerond in de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 en vergelijkt bevindingen met die uit eerdere jaren.

Box Ontwikkeling in governance toezicht

Governance en volkshuisvestelijk belang
Een goede governance is van belang voor de volkshuisvestelijke uitdagingen rond beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit die lokaal maatwerk behoeven. Kwaliteit is hierbij een breed begrip en omvat ook aspecten als duurzaamheid en leefbaarheid. In de tweede helft van 2020 is de Aw gestart met een pilot waarbij het volkshuisvestelijk belang uitdrukkelijk zal worden betrokken in een aantal governance inspecties[6].
De Aw sloot op 31 augustus 2020 verder een samenwerkingsconvenant[7] met SVWN om dubbelingen en overlap tussen de governance inspectie en de visitatie te voorkomen. Voor het gesprek over het lokaal maatwerk en de maatschappelijke prestaties van corporaties vaart de Aw op de openbare inzichten van de visitaties.

[6] Deze pilot had eerder zullen starten maar is door corona uitgesteld.
[7] https://www.ilent.nl/onderwerpen/actuele-informatie/overzicht-berichten-aw/actuele-informatie-aw/aw-en-svwn-sluiten-samenwerkingsconvenant

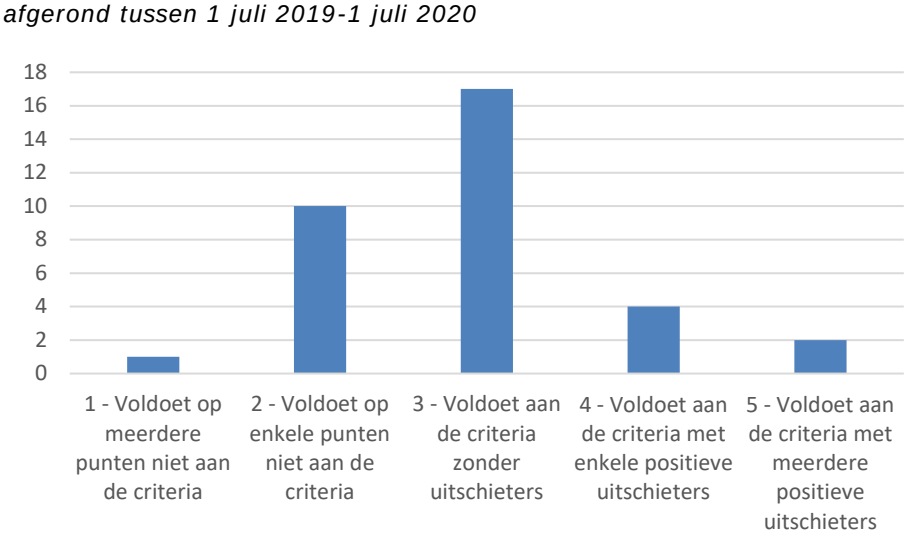
Reflectief onderzoekende gesprekken met oog voor gedrag en groepsdynamiek
In het afgelopen jaar volgden de Aw-inspecteurs opleidingen over groepsdynamiek, bestuursdynamiek, observeren van gedrag en het voeren van reflectief onderzoekende gesprekken. Bij deze gesprekken wordt inspecteurs geleerd om zonder waardeoordeel het gesprek aan te gaan met corporaties en vandaaruit te komen tot een gedeeld beeld van de uitdagingen en risico's in de governance. Dit met als doel corporaties zelf aan te zetten tot verbetering. Immers, corporaties blijven primair zelf verantwoordelijk voor een goede governance. Uiteraard moet een inspecteur daarbij ook blijven schakelen. Wanneer er sprake is van overtredingen van wet- en regelgeving en/of risico's in de bedrijfsvoering kan een inspecteur zo nodig maatregelen opleggen.

3.2.2 Algemeen beeld

De Aw heeft in de hiervoor genoemde onderzoeksperiode 34 governance-inspecties bij corporaties kunnen uitvoeren en afronden. Dat is door COVID19 aanzienlijk minder dan vooraf gepland. De onderzochte corporaties verhuren 325.211 verhuureenheden. Dat is ongeveer 14% van het aantal verhuureenheden in de woningcorporatiesector.

De algemene uitkomsten van deze inspecties (figuur 1) zijn redelijk vergelijkbaar met die uit voorgaande jaren. Bij de helft van de onderzochte corporaties (17) voldoet de governance aan de criteria zonder uitschieters. Het gaat hierbij om 7 kleine corporaties, 7 middelgrote corporaties en 3 grote corporaties. Samen verhuren zij 151.288 verhuureenheden. Dat is bijna de helft (47%) van het totaal aantal verhuureenheden bij de onderzochte corporaties.

Figuur 1 Het aantal governance inspecties naar algehele score (n=34), inspecties afgerond tussen 1 juli 2019-1 juli 2020



Bij een op het oog grote relatief groep onderzochte corporaties (11) voldoet de governance op enkele of meerdere punten niet aan de criteria. Met 7 kleine corporaties en 4 middelgrote corporaties, zijn de kleine corporaties oververtegenwoordigd in deze groep. Samen hebben deze 11 corporaties 48.976 verhuureenheden, dat is slechts 15% van het aantal verhuureenheden. Bij de kleine corporaties constateert de Aw niet alleen tekortkomingen in de formele opzet (met name wettelijke vereisten), maar ook in de werking van de governance.

Ze hebben hogere beheerlasten waardoor er minder middelen overblijven voor volkshuisvestelijke doelen. Ook ontbreekt het soms aan visie op verduurzaming van het bezit en is er soms sprake van gebrek aan tegenkracht tussen (vrijwilligers) bestuur en RvC. In een aantal gevallen lijkt bij de kleinere corporaties wel sprake van een hogere huurdersbetrokkenheid. Maar bij één inspectie constateert de Aw ook dat de scheidslijn tussen hoge huurdersbetrokkenheid en sociale druk van huurders op het bestuur soms dun is. Eén kleine corporatie voldoet op meerdere punten niet aan de criteria. De structuur van deze voormalige woonzorgcorporatie is recent gewijzigd vanwege een scheiding tussen de woontak en de zorgtak. Zowel qua opzet als qua werking voldeed de woningcorporatie hierbij op meerdere punten niet aan de criteria. De Aw heeft bij deze corporatie stevige toezichtafspraken gemaakt om te komen tot zowel inzicht als verbetering in governance. Deze afspraken moeten leiden tot verbetering in de opzet als de werking van de governance.

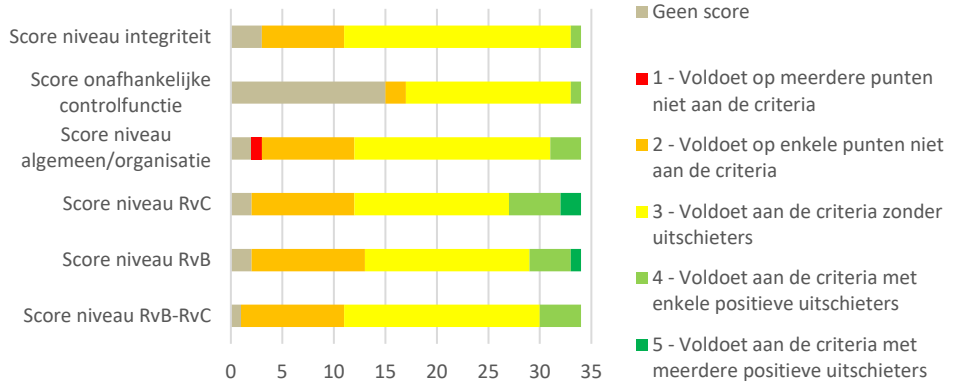
Bij corporaties die het goed doen op het terrein van governance is het beeld omgekeerd. Een wat kleinere groep (6) voldoet aan de criteria met enkele of meerdere positieve uitschieters. Met 2 middelgrote corporaties en 4 grote corporaties zijn er in deze groep juist geen kleinere corporaties. Samen bezitten deze corporaties 124.947 verhuureenheden, ofwel 38% van het totaal aantal verhuureenheden bij de 34 geïnspecteerde corporaties. Deze grotere corporaties hebben de governance van beheer zowel qua opzet als qua werking doorgaans beter op orde. De gesprekken van de Aw met bestuur en RvC bij deze corporaties krijgen daardoor een meer reflectief onderzoekend karakter en gaan over de wijze waarop de corporatie zich qua governance van beleid richt op volkshuisvestelijke uitdagingen en risico's rond betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Voor het eerst voldoen 2 (grote) corporaties aan de criteria van een goede governance met meerdere uitschieters. Deze 2 corporaties zijn ook al eens eerder door de Aw onderzocht op de werking van de governance. Voor beide corporaties valt op dat ze gedurende een langere periode scherp en efficiënt wisten te acteren en dat ze het daardoor behaalde rendement inzetten voor volkshuisvestelijke doelen.

3.2.3 Scores op onderdelen beoordelingskader

Het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW maakt onderscheid tussen het niveau van de integriteit, de organisatie, de RvC, het bestuur en de relatie tussen RvC en bestuur. Het onderwerp integriteit was in 2019 nieuw in het beoordelingskader. Daarnaast kijkt de Aw in 2019 en 2020 bij corporaties voor welke een onafhankelijke control-functie verplicht is, ook naar het functioneren hiervan en naar de interne tegenkracht die dit levert in de organisatie. Op de onderwerpen integriteit en control-functie wordt hierna nog dieper ingegaan.

De uitkomsten voor de 6 deelterreinen zijn weergegeven in figuur 2. Overigens beoordelen inspecteurs niet altijd elk aspect bij elke inspectie. Voorafgaand aan de inspectie van een corporatie wegen ze risicogericht af welke onderwerpen van het beoordelingskader aan de orde moeten komen. Hierdoor is er soms bij een aantal corporaties geen score.

Figuur 2 Aantal corporaties naar scores op deelterreinen in de governance



Voor het niveau van de RvC, het bestuur en de relatie tussen RvC en bestuur komt de uitkomst zowel inhoudelijk als qua beeld in hoge mate overeen met die in voorgaande jaren. Voor een meer diepgaande toelichting op de diverse niveaus wordt daarom verwezen naar de bijlage onderzoeksrapport bij de Staat uit 2019.

In de afgelopen jaren bleef het niveau van de organisatie achter bij dat van het bestuur, RvC en de relatie tussen bestuur en RvC. In de huidige onderzoeksperiode zijn de uitkomsten voor het niveau van de organisatie evenwel verbeterd en redelijk vergelijkbaar met het niveau van bestuur en RvC en hun onderlinge relatie. Doordat het aantal geïnspecteerde corporaties in de huidige onderzoeksperiode beperkt is, valt niet te zeggen of deze verbetering op organisatie een indicatie is voor een meer algemene verbetering op organisatie in de sector. Overigens is er 1 corporatie die qua organisatie op meerdere punten niet voldoet aan de criteria.

3.2.4 Onafhankelijke controlfunctie

Corporaties met meer dan 2.500 verhuureenheden dienen volgens de Woningwet een onafhankelijke controlfunctie in te richten. In de onderzoeksperiode is de controlfunctie bij 19 van de 34 corporaties onderzocht. Hierbij heeft de Aw specifiek gekeken heeft naar de werking van de controlfunctie, in aanvulling op het voldoen aan de formele wettelijke vereisten over de onafhankelijke positie van deze functie. Rode draad bij al deze inspecties is dat controlfunctie doorgaans goed is ingericht en functioneert als de RvC hier specifiek aandacht voor heeft en waarde hecht aan de input van de controller.

Bij 17 corporaties was de controlfunctie wettelijk verplicht. Bij 2 kleinere corporaties bestond deze verplichting niet. Bij deze 2 lag de focus op risico's in de interne beheersing in bredere zin en is gekeken naar de werking van de controlfunctie binnen de context van een kleine corporatie. Beide onderzochte corporaties voldeden op dit punt aan de criteria zonder uitschieters binnen context van een kleine corporatie. Van de overige 17 op dit punt onderzochte corporaties voldeden 14 corporaties aan de criteria zonder uitschieters. Daarnaast voldeed 1 corporatie met enkele positieve uitschieters aan de criteria, en voldeden 2 andere niet aan de criteria.

De corporatie die met uitschieters voldeed is een middelgrote corporatie met een krachtige controller. Deze controller heeft veel aandacht voor risicomanagement en blijft aandacht vragen voor de opvolging van de gedane constateringen en die van de accountant. Deze controller wordt hierin ook gesteund door de RvC die deze opstelling van de controlfunctie verwacht.

Bij de 2 corporaties die niet voldeden gaat het om een kleinere en een middelgrote corporaties. Bij de kleinere corporatie bleek controlfunctie een combinatie met uitvoerende taken in de eerste lijn en leunde de controller voor informatie sterk op de audits in de tweede lijn van de afdeling financiën. Bij de middelgrote corporatie bleek de controller onvoldoende in positie voor risicobeheersing en cultuurverandering. Ook was er in de werking van de controlfunctie onvoldoende tegenkracht.

3.2.5 Integriteit en Governance, Gedrag en Cultuur

Integriteit blijft een belangrijk onderdeel van het toezicht op governance. Bij 31 van de 34 onderzochte corporaties is dit onderwerp expliciet meegenomen. 23 corporaties voldeden aan de criteria. Bij 8 corporaties werd geconstateerd dat de corporatie op enkele punten nog niet voldeed aan de criteria. Doorgaans hebben de geconstateerde gebreken betrekking op de opzet van het integriteitsbeleid en het integriteitsbewust maken van de organisatie bijvoorbeeld door middel van training. Bij 4 corporaties ging het echter ook om gebreken in de werking van de integriteit. Daarbij kan gedacht worden aan nauwe relaties met huurders en aan familierelaties in het bestuur bij zeer kleine corporaties, het accepteren van voetbalkaartjes van zakenrelaties en het in dienst nemen van familie.

3.2.6 Conclusie

Bij de meeste onderzochte corporaties gaat het goed. Ook in voorgaande jaren bleek het bij de meeste corporaties goed te gaan.Governance, integriteit, gedrag en cultuur verbeteren.Toch constateert de Aw dat er bij een beperkt aantal corporaties sprake is van hardnekkige gedrag- en cultuurrisico's. Daarbij gaat het zowel om kleine, middelgrote als grote corporaties. Via het continue toezicht blijft de Aw hen monitoren en aanzetten tot verbetering.

3.3 Integriteitsmeldingen

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

Over de periode 1 juli 2019 tot en met 1 juli 2020 zijn 24 nieuwe integriteits-meldingen bij de Aw binnengekomen. Op 1 juli 2019 waren verder nog 3 meldingen van voor 1 juli 2019 in onderzoek.

Het aantal van 24 nieuwe meldingen in 1 jaar tijd is redelijk vergelijkbaar met het beeld uit de vorige Staat. Deze berichtte over 13 nieuwe meldingen in een half jaar tijd. Het aandeel anonieme meldingen is wel gestegen. Het is nu bijna de helft van alle meldingen (tabel 17) en was toen krap 1/3^{e} deel.

Tabel 17 Aantal integriteitsmeldingen naar indiener, 1 juli 2019 tot 1 juli 2020

Melding van	Aantal
Anoniem	11
Corporatie	5
Huurder	3
Burger	5
Opsporing	0
Totaal	24

Naast de 24 integriteitsmeldingen kwamen in de genoemde periode nog 34 andere meldingen binnen. Bij de eerste analyse bleek dat deze niet gaan over integriteit. Het merendeel van deze meldingen was afkomstig van (voormalige) huurders. Meldingen van huurders gaan doorgaans niet zozeer over fraude en/of zelfverrijking maar over huurklachten, klachten over gedrag van medewerkers van corporaties

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

Bij het onderwerp integriteit vindt nauwe afstemming plaats met de Inlichtingen en Opsporingsdienst (IOD) van de ILT. Deze werkwijze borgt een effectieve inzet van zowel het strafrechtelijke als bestuursrechtelijke instrumentarium dat beschikbaar is voor de handhaving in de corporatiesector.

Tabel 18 Verloop van aantal integriteitsmeldingen

Status	Aantal
In onderzoek per 1 juli 2019	3
Nieuwe melding tussen 1 juli 2019 – 1 juli 2020	24
Onderzocht en afgerond	23
Nog in onderzoek	4

Van de 3 meldingen die per 1 juli 2019 nog in onderzoek waren, zijn er inmiddels 2 afgerond. Bij de 1e is een integriteitsschending rond woningtoewijzingen vastgesteld. Naar aanleiding van deze melding is één huurcontract beëindigd. Er waren verder geen corporatiemedewerkers betrokken bij deze integriteitsschending. Bij de 2e afgeronde melding is vastgesteld dat er geen sprake was van een integriteitsschending. De 3e melding is nog in onderzoek. Dit is een melding over medewerkers van Vestia die de corporatie twee jaar geleden zouden hebben benadeeld via derden. Er loopt strafrechtelijk onderzoek naar deze derden en de betreffende medewerkers.

Van de 24 nieuwe meldingen zijn er inmiddels 21 afgerond. Bij 19 van de 21 afgeronde meldingen bleek geen sprake van een integriteitsschending. Bij de 2 andere afgeronde meldingen is wel een integriteitsschending vastgesteld. Bij beide corporaties was er sprake van het feit dat een medewerker een grote som geld onttrokken heeft aan de woningcorporatie. De desbetreffende medewerkers zijn op staande voet ontslagen. Beide corporaties hebben onderzocht hoe de interne checks and balances gewerkt hebben en hebben aanvullende maatregelen genomen.

Drie van de 24 nieuwe meldingen zijn nog in onderzoek. Eén van deze 3 betreft een melding over een medewerker van Stadgenoot. Deze medewerker zou een zeer grote som geld aan Stadgenoot onttrokken hebben. Het strafrechtelijk onderzoek naar deze medewerker loopt nog per 1 juli 2020.
Een andere melding gaat over het mogelijk niet integer handelen van een bestuurder. Deze melding is overigens anoniem ingediend. Over de 3e melding valt nu niets te zeggen.

3.4 Meldingen (dreigende) probleemsituaties door Raden van Commissarissen

Een woningcorporatie, en primair het bestuur, is zelf verantwoordelijk voor haar eigen beleid en beheer. Verschillen van inzicht tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) en/of binnen de RvC over het beleid en beheer moet de woningcorporatie zelf oplossen. Als de raad bij (dreigende) problemen van mening is dat deze niet binnen de corporatie zelf kunnen worden opgelost en waarover het bestuur niet zelf de Aw informeert, dan dient de raad in laatste instantie deze zelf te melden aan de Aw. De Aw kan dan zo nodig (aanvullende) maatregelen nemen om de problemen aan te pakken.

Ook informeert de RvC de Aw als sprake is van een onoverbrugbaar geschil met het bestuur. In dit opzicht heeft de informatieverplichting voor de RvC het karakter van een klokkenluidersregeling. Volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (artikel 29) moet de RvC de Aw op de hoogte stellen van de daarbij benoemde zwaarwegende feiten en omstandigheden binnen de woningcorporatie.

Over de periode 1 januari 2019 tot en met 1 juli 2020 zijn een tweetal meldingen ontvangen.
Bij de ene melding was er sprake van een onoverbrugbaar verschil tussen de RvC en bestuur. De Aw heeft de melding onderzocht en er heeft intensief toezicht plaatsgevonden bij de desbetreffende corporatie. De bestuurder is vertrokken en uiteindelijk is de corporatie gefuseerd.
Bij de andere melding was er sprake van een onoverbrugbaar verschil binnen de RvC van een corporatie die onder verscherpt toezicht stond.
De Aw heeft de melding onderzocht waarbij er meermalen contact is geweest met de bestuurder en de leden van de RvC. Twee leden van de RvC zijn teruggetreden en uiteindelijk is de corporatie gefuseerd.

4 Het functioneren van de 'lokale driehoek' wonen op basis van uitgevoerde visitaties

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de uitkomsten van een eerste, voorlopige analyse op basis van 102 bestudeerde visitatierapporten en een quick scan van de literatuur. De analyse focust op hetgeen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vinden van de lokale prestatieafspraken en het jaarlijkse proces. Op visitaties.nl is een uitgebreidere versie van dit artikel gepubliceerd, waarin ook de eerste bevindingen zijn opgenomen over 31 bijzondere rapporten die extra zijn uitgediept.

SVWN heeft prof. mr. dr. J.A. de Bruijn van de Technische Universiteit Delft gevraagd om samen met dr. J. Koffijberg van De Galan Groep een onderzoek uit te voeren naar het functioneren van de 'lokale driehoek wonen', op basis van de bevindingen uit uitgevoerde 'maatschappelijke visitaties woningcorporaties' en de ervaringen van visitatoren. De 'lokale driehoek' is de aanduiding voor het overleg en de samenwerking tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie rond beleid en prestaties op het gebied van de lokale volkshuisvesting. Het gaat in het onderzoek om het schetsen van een kwalitatief beeld vanuit een bestuurskundig perspectief over de dynamiek in de lokale driehoek tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. Het overleg en de verhoudingen tussen gemeente, corporatie en huurders worden gezien als een netwerk, dat op zijn beurt ook weer verweven is met tal van andere netwerken.

De lokale driehoek is bedoeld om woningcorporaties – door het ontbreken van een 'derde macht'- te stimuleren hun vermogen optimaal in te zetten). Dit vraagt onderhandelingen met gemeenten en huurdersorganisatie. De Indicatieve bestedingsruimte (IBW) en visitatie zijn hierbij instrumenten om de informatiepositie van gemeenten en huurders te versterken. Deze systematiek is in 2015 in de Woningwet opgenomen. In 2018 volgde een evaluatie. Belangrijkste conclusie: per saldo is de positie van gemeenten en huurders versterkt.

4.2 Functioneren van de lokale driehoek volgens de visitaties: algemeen beeld

4.2.1 Visitaties als bron – wat vraagt de methodiek?

Het instrument maatschappelijke visitatie is in de corporatiesector ontwikkeld als één van de manieren waarop corporaties zich kunnen verantwoorden over hun prestaties, hun functioneren, hun afwegingen en hoe zij stakeholders daarbij betrekken. Ook belanghebbenden worden gehoord en mogen hun oordeel geven over de prestaties die de corporatie in de afgelopen vier jaar heeft geleverd, de relatie en communicatie met de corporatie en de invloed die zij hebben op het corporatiebeleid.
In de huidige versie van de Methodiek Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (versie 6.0) krijgt het functioneren van de lokale driehoek bijzondere aandacht. De lokale prestatieafspraken vormen in de visitatie van oudsher een toetssteen voor de maatschappelijke prestaties van een corporatie. In de vernieuwde methodiek wordt nu van de visitatiecommissie gevraagd dat zij - aan de hand van een aantal criteria - een beschouwing geeft over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces waarin die tot stand zijn gekomen. Ook de belanghebbenden - gemeenten en huurders die zelf partij zijn bij de prestatieafspraken, en overige relevante (lokale) stakeholders - krijgen gelegenheid zich daarover uit te spreken.

De methodiek vraagt de visitatiecommissie in haar beschouwing aandacht te besteden aan:

- **De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken***:* zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken smart?
- **De wederkerigheid in de prestatieafspraken:** hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?.
- **De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen:** Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de gemeentelijke woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?
- **De betrokkenheid van partijen***:* zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?
- **De actualiteit van de prestatieafspraken:** zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd?. Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?
- **Andere relevante zaken** die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de *creativiteit* van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

De visitatierapporten zijn zo een bron van informatie over de lokale samenwerking op het gebied van sociale huisvesting, en in het bijzonder over de prestatieafspraken die daarbinnen worden gemaakt.
De basis voor de verkenning is een door SVWN gemaakte selectie van opmerkingen uit de beschouwingen van de 102 visitaties die inmiddels met 6.0 zijn uitgevoerd (rapporten gereed gekomen tussen april 2019 en juni 2020).

4.2.2 Kwaliteit van de prestatieafspraken

Als we kijken naar de specifieke aandachtspunten uit het beoordelingskader van de visitatiemethodiek, komt uit de beschouwingen het volgende beeld naar voren:

Compleetheid en concreetheid van de prestatieafspraken
Compleetheid: in een ruime meerderheid van de uitgevoerde visitaties is de commissie van mening dat de prestatieafspraken compleet zijn en de lokale opgaven dekken. In een enkel geval wordt opgemerkt dat de prestatieafspraken niet de volle breedte van de lokale volkshuisvesting raken omdat het om een corporatie met een specifieke oriëntatie gaat (wonen-zorg). Het omgekeerde komt ook voor: collectieve en regionale prestatieafspraken worden soms ervaren als te uitgebreid voor deelnemende kleine corporaties. Regionale prestatieafspraken kunnen ook wringen als het zowel landelijke als stedelijke corporaties betreft met elk hun eigen problematiek en wensen.

Concreetheid (‘SMART’): het beeld is divers. In ongeveer de helft van de gevallen oordeelt de visitatiecommissie dat de prestatieafspraken voldoende concreet en SMART zijn (bv Wijk bij Duurstede-Viveste: ‘heel SMART’), in de andere helft is dat niet of maar beperkt het geval. Waar prestatieafspraken als niet-concreet en niet-SMART worden gekwalificeerd, gaat het opvallend vaak om kleine en zeer kleine corporaties (XXX-XS-S). Vaak signaleren de visitatiecommissies een ontwikkeling naar meer concreetheid in de afspraken, waarbij ze tegelijkertijd constateren dat het nog beter kan. Ook de combinatie wordt regelmatig genoemd: globale kaderafspraken voor enkele jaren met daarnaast concrete, meer uitvoeringsgerichte afspraken per jaar (bv Alwel). Een bijzondere situatie is er waar corporaties gezamenlijk afspraken maken zonder dat de bijdrage van de afzonderlijke corporaties wordt vermeld.

Wederkerigheid in de prestatieafspraken
In iets meer dan de helft van de uitgevoerde visitaties vindt de commissie dat de prestatieafspraken (voldoende) wederkerig zijn. Maar in een groot aantal gevallen is daarvan niet of slechts beperkt sprake. Vrijwel altijd betreft het de bijdrage van de gemeente en/of die van de huurdersorganisatie die niet of onvoldoende is benoemd. Vooral corporaties klagen vaak over het gebrek aan afspraken over de inzet en prestaties van de gemeente, dan wel het nakomen daarvan. Soms vinden zij dat de gemeente teveel vraagt en zelf niet of onvoldoende levert; soms ook lijkt het erop dat de gemeente weinig initiatief toont, zeker daar waar de prestatieafspraken 'gelijk zijn aan het bod van de corporaties' (bv Wonen Noord-West Friesland).

De betrokkenheid van partijen
Slechts zelden worden de prestatieafspraken door andere partijen dan gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie (mede-)ondertekend. Dat wil echter niet zeggen dat andere partijen niet betrokken worden. Soms organiseren gemeente en/of corporatie overleggen of themabijeenkomsten waarin ook andere organisaties ('ketenpartners') inbreng kunnen leveren voor de prestatieafspraken. Nog uitdrukkelijker gebeurt dat bij de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie, al komt dat in de visitatierapporten wat minder in beeld. Zorg- en welzijnsorganisatie en onderwijsinstellingen worden het meest genoemd als partijen met wie gesproken wordt over de prestatieafspraken, of waar aparte afspraken mee worden gemaakt.

Vaak bestaat er in een gemeente een bestuurlijk overleg voor wonen, welzijn en zorg waarin de prestatieafspraken expliciet of terzijde aan de orde komen (bv Woongoed Zeist). Nog vaker worden er afspraken met zorg- en welzijnsorganisatie gemaakt in een apart convenant of prestatieovereenkomst, vaak met alleen de corporatie. Een duidelijke trend is de toenemende urgentie van de groeiende sociale problematiek in buurten en wijken (armoede, concentratie door passend toewijzen, uitstroom uit geschermd wonen en GGZ), waardoor samenwerkingspartners in dit domein steeds meer in beeld komen. Menige visitatiecommissie geeft de lokale partijen in overweging te verkennen of partners in dat domein niet meer dan nu het geval is, bij de prestatieafspraken moeten worden betrokken en de afspraken misschien wel moet meeondertekenen. Sommige zorgpartijen willen dat ook graag (visitatie Rijswijk wonen), in andere gemeenten bestaat daaraan bij deze partijen geen behoefte (Wassenaar, visitatie St Willibrordus).

Onderwijsinstellingen zijn vooral in beeld bij corporaties die zich toeleggen op studentenhuisvesting (SSH, SSHN, maar ook Woonbedrijf Eindhoven). Deze corporaties hebben aparte samenwerkingsafspraken / prestatieafspraken gesloten met lokale instellingen voor hoger onderwijs. Ook hier geven de visitatiecommissies in overweging te verkennen of onderwijsinstellingen niet medeondertekenaar moeten worden van de prestatieafspraken, naast gemeente, corporatie en (studenten)huurdersorganisatie. In dat verband valt zelfs de term 'lokaal vierkant' als alternatief voor 'lokale driehoek'.

Een punt van aandacht is verder de betrokkenheid van andere bestuurders en afdelingen binnen de gemeente. Doorgaans is het overleg met corporaties en huurders een zaak van de wethouder wonen, maar soms (en steeds vaker) is ook de wethouder zorg of WMO betrokken bij de prestatieafspraken.

De actualiteit van de prestatieafspraken
In verreweg de meeste visitaties wordt geconstateerd dat er een of andere vorm van monitoring, evaluatie en bijstelling van de prestatieafspraken plaatsvindt. Dat laat onverlet dat er grote verschillen zijn in de frequentie waarin partijen voortgang bespreken, op welk niveau dat gebeurt (ambtelijk of bestuurlijk) en wie daarin het voortouw heeft. Vaak vinden partijen dat de monitoring beter kan en/of zijn zij bezig daarvoor een systeem en structuur te ontwikkelen. Monitoring kan als iets technisch worden gezien, maar in enkele rapporten klinkt ook door dat partijen er nog niet goed in slagen om elkaar aan te spreken en feedback te geven (Woningstichting Barneveld).

Andere relevante zaken
Conflict tussen partijen: in zo'n 15 visitatierapporten wordt melding gemaakt van spanning of conflict tussen de partijen. Vaak betreft dit een verschil van inzicht over de gewenste verdeling van de sociale huurwoningen tussen de gemeenten in een regio (conflict tussen gemeenten, bv in de regio Drechtsteden: Trivire, Dordrecht; Woonvisie, Ridderkerk), met daarvan afgeleid de vraag naar de wenselijkheid van nieuwbouw van sociale woningen binnen een gemeente (conflict gemeente-corporatie, met huurdersorganisatie aan de ene of andere kant, bv in Bloemendaal (Brederode) en Rijswijk). Ook een verschil van inzicht over de bijdrage van de corporatie aan het gemeentelijk beleid kan tot een fors conflict en zelfs gang naar de geschillencommissie leiden (Woonbron, Rotterdam). Verder kunnen partijen van mening verschillen over de balans tussen investeringen in duurzaamheid en betaalbaarheid, zoals in Wageningen (De Woningstichting). In de regio Groningen bestaat een groot wantrouwen onder bewoners jegens de overheid vanwege de aardbevingsproblematiek, waartussen de corporatie moet laveren en vooralsnog het vertrouwen van de bewoners weet te behouden (CW Marenland, Appingedam). En soms heeft een conflict simpelweg te maken met slechte persoonlijke verhoudingen of irritatie omdat men moet wachten, afspraken niet worden nagekomen van afspraken of door veel personele wisselingen.

Dit is een uitgave van de

Inspectie Leefomgeving en Transport

Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag
088 489 00 00

www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties