



Financiën van woningcorporaties

Handleiding en tips voor huurdersorganisaties

Financiën van woningcorporaties

Handleiding en tips voor huurdersorganisaties

Derde geheel herziene druk, februari 2019

Inhoud

Inleiding 8

Verscherpte aandacht 9

Waarom financieel inzicht noodzakelijk is 9

Analyseren is niet nodig, wel begrijpen 10

Leeswijzer 10

1 Overzicht van de financiële huishouding 12

1.1 Waar is de informatie te vinden? 13

Uw eigen huishoudboekje 13

Het huishoudboekje van de corporatie in een notendop 13

Informatie over de financiën 14

1.2 De balans 15

Inleiding 15

De activa op de balans 16

De passiva op de balans 17

En de derivaten dan? 18

1.3 Waardering van het woningbezit 19

Twee grondslagen: marktwaarde en beleidswaarde 19

Berekenen van de waarde van het vastgoed 20

1.4 De winst- en verliesrekening 21

Inleiding 21

Opbouw van de winst- en verliesrekening 21

1.5 Het kasstroomoverzicht 23

Inleiding 23

Opbouw van het kasstroomoverzicht 24

1.6 DVI en DPI 24

2 Beoordeling van de financiën 26

2.1 Inleiding 27

De Autoriteit woningcorporaties (AW) 27

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 27

Aedes 28

Soorten informatie 28

2.2 De vier financiële ratio's 28

Een gezonde financiële positie 28

Loan To Value (LTV) 30

Interest Coverage Ratio (ICR) 30

Solvabiliteit 30

Dekkingsratio 30

2.3 De Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties 31

Inleiding 31

2.4 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties 32

3 Vergelijken met voornemens en met andere woningcorporaties 34

3.1 Inleiding 35

3.2 Aedes-CIP 35

3.3 Aedes-benchmark 36

4 Uw financiële kennis aanwenden in het overleg 38

4.1 Vier basisvragen 39

4.2 De knoppen en knoppensessies 40

4.3 Financiële ruimte creëren 41

5 Domme vragen bestaan niet 44

Bijlagen

1 Model geconsolideerde balans 51

2 Model geconsolideerde winst- en verliesrekening (functioneel model) 54

3 Model geconsolideerd kasstroomoverzicht 56

4 Informatiebronnen 59

5 Begrippenlijst 60

Inleiding

,034
694,691
2,498
14,239
47,101
842,313

1,985
84,655

Verscherpte aandacht

Het (financiële) huishoudboekje van de woningcorporaties heeft de laatste jaren in het Nederlandse woonbeleid steeds meer aandacht gekregen. Het begon allemaal in 2011 met de enorme financiële problemen bij Vestia. De gezamenlijke corporaties moesten 2 miljard euro betalen om een faillissement van Vestia te voorkomen. Na Vestia volgden meer (financiële) schandalen bij corporaties. Ze leidden tot de Parlementaire enquête Woningcorporaties in 2014 en tot forse aanscherpingen van de financiële normen voor corporaties en het toezicht daarop.

Intussen werden de corporaties in 2013 geconfronteerd met de introductie van de Verhuurderheffing: een forse belastingmaatregel die in 2018 ruim 1,7 miljard euro heeft gekost. Door de koppeling van het tarief aan de woz-waarde kan dit de komende jaren oplopen. Daarnaast stijgen ook de uitgaves aan vennootschapsbelasting en hebben corporaties te maken met de gevolgen van een Europese maatregel ter voorkoming van belastingontwijking (ATAD). Aan de ene kant dus strengere normen, aan de andere kant hogere lasten: het huishoudboekje van een gemiddelde corporatie verandert niet alleen, het wordt tegenwoordig ook anders beoordeeld dan voorheen. En wat bovendien duidelijk is: corporaties zijn ondernemingen waarin zeer veel (maatschappelijk) geld omgaat. Geld dat zodanig moet worden besteed dat de volkshuisvesting wordt gediend, maar ook de continuïteit van het Nederlandse woonstelsel wordt gewaarborgd. Want bij woningcorporaties dienen niet de financiële doelen voorop te staan – zoals het maken van winst of mogelijk maken van hogere salarissen – maar de volkshuisvestelijke doelen, zoals betaalbaar wonen en een kwalitatief goed dak boven je hoofd.

Waarom financieel inzicht noodzakelijk is

Voor huurdersorganisaties is er alle reden zich in het huishoudboekje van hun corporatie te verdiepen, hoe lastig dat ook is. Huurdersorganisaties hebben op grond van de *Overlegwet* al jaren recht op overleg over een aantal onderwerpen van beleid van hun corporatie. Ze kunnen daarover een gekwalificeerd advies uitbrengen, waarvan een corporatie alleen gemotiveerd mag afwijken. Veel van die onderwerpen hebben raakvlakken met de financiën van een corporatie. Als het huishoudboekje niet op orde is, zal de corporatie eerder geneigd zijn hogere huurverhogingen te hanteren of te snijden in plannen voor onderhoud, renovatie of nieuwbouw. Hoe meer kennis van de financiën van de corporatie, hoe beter een huurdersorganisatie dit op de juiste waarde kan schatten.

Met de komst van de *Woningwet 2015* is inzicht in de financiën van de corporatie om twee redenen nog belangrijker geworden.

1. Huurdersorganisaties zijn een gelijkwaardige partij geworden in het maken van de prestatieafspraken tussen de gemeente en corporatie(s). Die afspraken krijgen bovendien een bindend karakter. In de *Woningwet* is hiervoor een procedure opgenomen, waarbij woningcorporaties vóór 1 juli een zogenaamd 'overzicht van voorgenomen activiteiten' verstrekken. Dit is te zien als een bod waarin de corporatie aangeeft welke activiteiten (inclusief bijbehorende investeringen) ze het volgend jaar of de volgende jaren wil ondernemen om bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Willen gemeente(n) en huurdersorganisaties goed kunnen beoordelen of een corporatie een goed en realistisch bod doet, dan is inzicht in de financiën van de corporatie noodzakelijk. De financiën bepalen in hoge mate wat een corporatie wel en niet kan.

Woningcorporaties zijn daarom verplicht de huurdersorganisaties alle (financiële) informatie te verstrekken die nodig is om het overzicht van voorgenomen activiteiten goed te kunnen beoordelen.

2. Huurdersorganisaties hebben instemmingsrecht bij het aangaan van fusies en verbindingen in nieuwe rechtspersonen. Corporaties mogen dus alleen fuseren als de huurdersorganisatie(s) daarmee akkoord gaat(n). Uitzondering is een situatie waarin een fusie noodzakelijk is om een faillissement van de corporatie te voorkomen of de volkshuisvestelijke doelen te halen. De minister bepaalt of dat het geval is.

Analyseren is niet nodig, wel begrijpen

In deze publicatie geven we inzicht in het financiële huishoudboekje van de corporatie. We laten zien waar de belangrijkste financiële informatie is te halen, leggen de belangrijkste financiële begrippen uit, behandelen de normen waarmee de financiën worden beoordeeld en geven tips over hoe je je verworven financiële kennis het best kunt aanwenden. Omdat het hier om complexe en taaie materie gaat, kunnen we ons voorstellen dat u er misschien een beetje tegenop ziet om u door dit boekje heen te worstelen. We proberen het toegankelijker te maken door regelmatig vergelijkingen te trekken met uw eigen huishoudboekje.

Verder stellen we voor dat u de lat voor uzelf niet te hoog legt. Het doel is niet dat u leert de financiën van uw corporatie tot in de details te doorgronden, laat staan te beoordelen. Dat doen andere organisaties al en die brengen daar ook informatie over uit. Zo stuurt de Autoriteit woningcorporaties (AW) elk jaar de 'Integrale oordeelsbrief' naar elke individuele corporatie, waarin ook wordt ingegaan op de financiën. Deze brieven zijn openbaar en te raadplegen via de website van de Inspectie Leefomgeving

en Transport, waaronder de Autoriteit valt. Verder zijn er de Aedes-CiP en de Aedes-benchmark, die het mogelijk maken het (financieel) presteren van uw corporatie te vergelijken met gelijksoortige corporaties. De Oordeelsbrief, Aedes-CiP en benchmark geven zo veel informatie dat het niet nodig is dat u zelf het huishoudboekje van uw corporatie helemaal kunt analyseren. Maar u zou de inhoud daarvan wel moeten kunnen begrijpen, zodat u het maximale kunt halen uit de beschikbare informatiebronnen. Dat bevordert dat u in het overleg met de corporatie en/of de gemeente over bijvoorbeeld de prestatieafspraken de juiste vragen zult stellen en kunt beoordelen of u met de antwoorden tevreden kunt zijn.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 laten we u zien waar de belangrijkste informatie is te vinden over de financiële huishouding van een woningcorporatie. We behandelen de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht uit de jaarrekening. Ook leggen we uit waarom en hoe het woningbezit van de corporatie op een bepaalde manier wordt gewaardeerd.

Hoofdstuk 2 gaat in op de beoordeling van de financiën. Aan bod komen de belangrijkste financiële normen en de Oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties.

Hoofdstuk 3 toont hoe u de (financiële) prestaties van uw corporatie kunt vergelijken met die van andere corporaties. Vooral de Aedes-benchmark is daar geschikt voor.

Hoofdstuk 4 gaat over het aanwenden van uw verworven financiële kennis. Wat kunt u er nu precies mee doen? Hoe kunt u de financiële informatie van de corporatie benutten om in het overleg met de woningcorporatie (en de gemeente) zo goed mogelijk de door u gewenste volkshuisvestelijke doelen te realiseren?

Ook hoofdstuk 5 kan u daarbij helpen. Daarin komt een aantal veel gestelde vragen aan de orde. We noemen dit hoofdstuk bewust 'Domme vragen bestaan niet'. Het is een vingerwijzing dat u zich nooit door de financiële specialisten van de corporatie uit het veld moet laten slaan. Zij mogen misschien financieel beter onderlegd zijn, maar u weet na het lezen van dit boekje genoeg om kritische vragen te stellen over bijvoorbeeld betaalbaarheid en plannen voor onderhoud en renovatie. En om daarna te kunnen beoordelen of de corporatie u met haar antwoorden niet met een kluitje in het riet stuurt.

We sluiten af met enkele bijlagen. Daarin vindt u modellen van de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht, en een overzicht van de belangrijkste informatiebronnen en hun verschijningsdatum. De laatste bijlage is een lijst met begrippen en de uitleg daarvan.