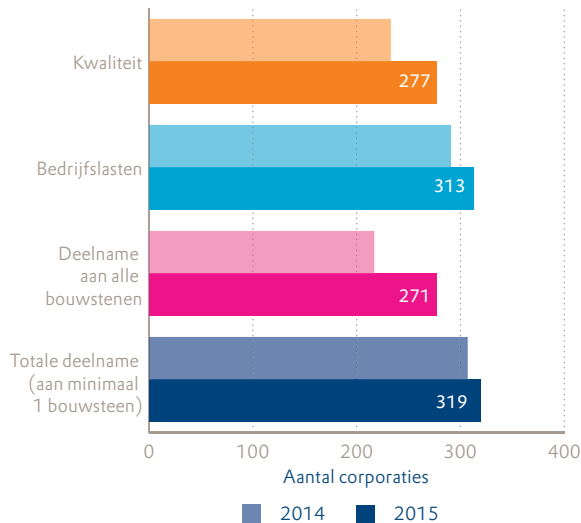


# AEDES-BENCHMARK

Woningcorporaties hebben hun resultaten verbeterd. De huurderstevredenheid is op alle onderdelen gestegen van 7,3 naar 7,4. Ook brachten corporaties de beïnvloedbare bedrijfslasten omlaag met 5 procent. Dat blijkt uit de tweede editie van de Aedes-benchmark. Aan de benchmark werkten 319 corporaties mee aan één of beide onderdelen. Daarmee vertegenwoordigen ze 97,5 procent van alle verhuureenheden in de sector.

## Deelname Aedes-benchmark

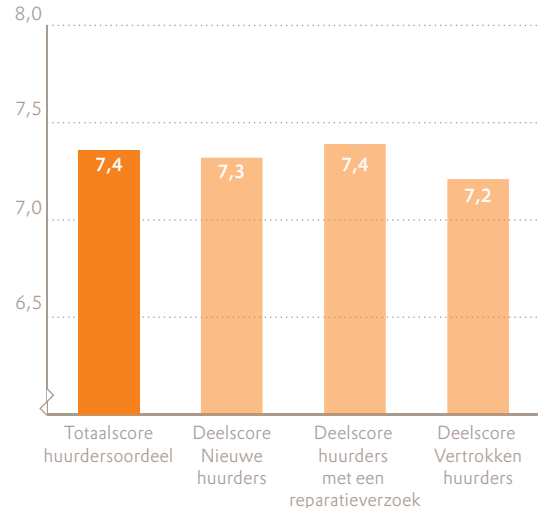


Aedes voerde dit jaar voor de tweede keer de Aedes-benchmark uit. De deelname was nog hoger dan vorig jaar. In totaal hebben 319 corporaties (88 procent) aan de benchmark deelgenomen. Uitgedrukt in verhuureenheden doet dit jaar 97,5 procent mee. De grotere corporaties doen vrijwel allemaal mee. De deelname onder de allerkleinste corporaties is in vergelijking met vorig jaar fors toegenomen. De cijfers in deze Corporatiemonitor betreffen enkel de deelnemers aan de Aedes-benchmark en zijn dus niet geëxtrapoleerd.

## HUURDERS MEER TEVREDEN

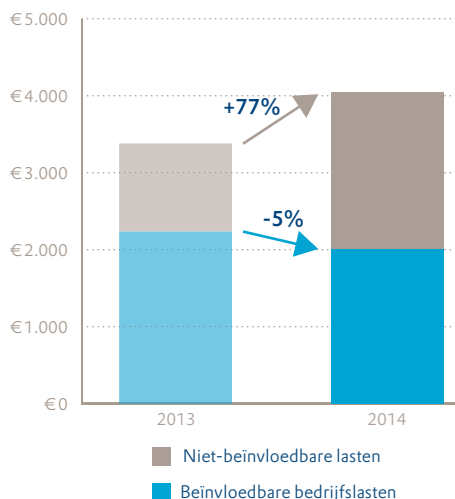
193.000 huurders gaven een oordeel over hun corporatie. Het gemiddelde oordeel over de dienstverlening van corporaties is 7,4. De individuele scores lopen uiteen van 6,8 tot 8,6. Huurders waarderen het vooral als corporaties zich houden aan afspraken en oog hebben voor hun individuele situatie. Gemiddeld een op de vijf huurders geeft een cijfer lager dan een 7.

## Huurdersoordeel



## Ontwikkeling bedrijfslasten

Bedrag in miljoen €



## BEDRIJFSVOERING

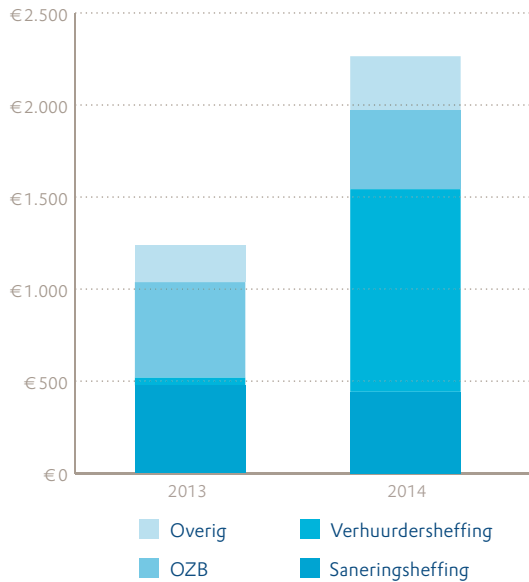
De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn met 5 procent omlaag gebracht. Corporaties realiseerden deze daling met name door het verlagen van de personeelsformatie en het verlagen van de incidentele lasten, doordat afgelopen jaar minder reorganisatiekosten zijn gemaakt. Ook leidde het aanscherpen van definities tot betere datakwaliteit. Deze administratieve verbetering leidde tot een extra daling van de beïnvloedbare bedrijfslasten ten opzichte van 2014. De gemiddelde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per verhuureenheid (vhe) zijn in totaal met 100 euro gedaald tot 925 euro. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten stegen met 77 procent, waardoor de totale bedrijfslasten stijgen. In de benchmark ligt de focus echter op de beïnvloedbare bedrijfslasten.

## AEDES-BENCHMARK

Corporaties hebben de bedrijfslasten die zij kunnen beïnvloeden, omlaag weten te brengen. Wel zijn de totale bedrijfslasten gestegen door niet te beïnvloeden kosten, zoals de verhuurderheffing.

### Ontwikkeling niet-beïnvloedbare bedrijfslasten

Bedrag in miljoen €



De verhuurderheffing steeg voor alle corporaties van 45 miljoen euro in 2013 naar 1,139 miljard euro in 2014, gemiddeld 458 euro per verhuureenheid. Daardoor zijn de totale bedrijfslasten in 2015 gestegen van ruim 3,3 miljard euro naar 4 miljard euro.

### ONDERHOUD

Onderhoud is nieuw in de benchmark. Het meten van de onderhoudskosten is een eerste stap. De gemiddelde 'instandhoudingskosten' per vhe bedragen in totaal 1.765 euro per jaar. Dat zijn onderhoudskosten inclusief aan onderhoud toegerekende investeringskosten. Deze 'instandhoudingskosten' bestaan uit planmatig onderhoud, 1.230 euro per vhe, (69,7 procent), reparatie-onderhoud, 325 euro (18,4 procent) en onderhoud bij verhuizing van huurders, 210 euro. (11,9 procent). De kosten hangen sterk samen met de aard van het bezit. Hoe ouder het bezit, hoe hoger de gemiddelde instandhoudingskosten per verhuureenheid zijn.

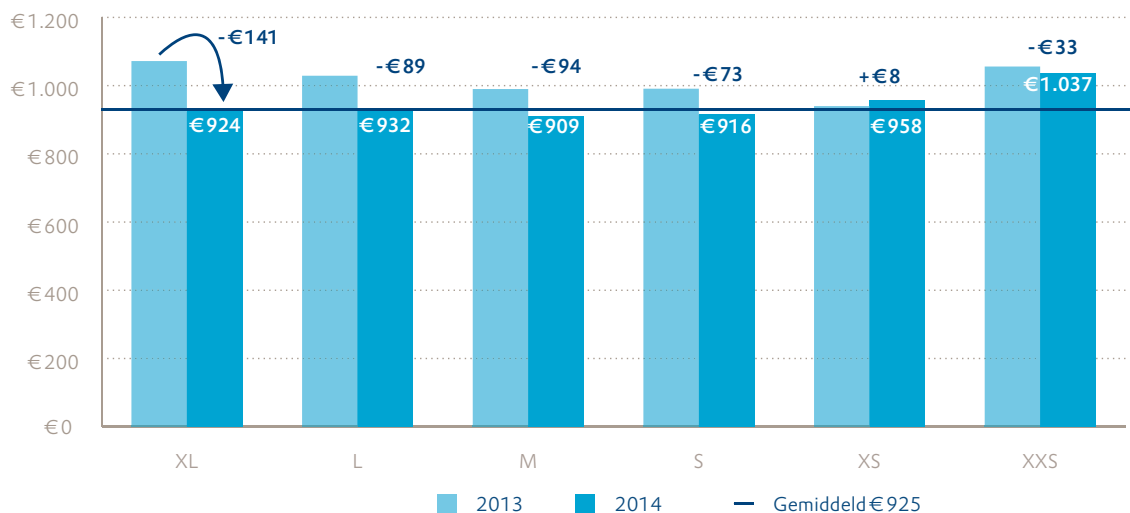
Gemiddelde leeftijd bezit	Instandhoudingskosten per vhe
voor 1975	€1.982
1975 - 1995	€1.625
na 1995	€1.063

### GROTE CORPORATIES REDUCEREN BEDRIJFSLASTEN HET MEEST

De hoogste bedrijfslasten komen nu voor bij de kleinste corporaties. Vorig jaar hadden de grootste corporaties de hoogste bedrijfslasten. Zij hebben hun bedrijfslasten het meest omlaag gebracht, met 141 euro per vhe.

### Bedrijfslasten per vhe per grootteklasse

Bedrag in € per VHE



# AEDES-BENCHMARK

**Hoe kunnen corporaties hun middelen zo goed mogelijk inzetten voor hun kerntaak: het huisvesten van mensen met lagere inkomens? De Aedes-benchmark ondersteunt corporaties hierbij met vergelijkingscijfers die inzicht bieden en verbanden helder maken. Daarnaast verhoogt de Aedes-benchmark de transparantie van de sector.**

Meer deelnemers, lagere bedrijfslasten, en meer tevreden huurders. De benchmark toont dat corporaties er hard aan werken om hun middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Tegelijkertijd laten de bedrijfslasten waar een corporatie zelf geen invloed op heeft een forse toename zien. Dit komt grotendeels door de verhuurderheffing, die vorig jaar sectorbreed fors steeg. Hierdoor zijn de totale bedrijfslasten van alle corporaties gestegen.

Huurders ervaren een positieve ontwikkeling. Corporaties optimaliseren hun werkprocessen en verleggen daarbij bewust hun focus naar mensen. Medewerkers krijgen een groter mandaat om in overleg met huurders maatwerkoplossingen te zoeken. En dat loont; het leidt tot grotere tevredenheid en lagere kosten.

## UITBREIDING BENCHMARK

Naast Huurdersoordeel en de Bedrijfslasten zijn dit jaar Onderhoud en Beschikbaarheid & betaalbaarheid aan de benchmark toegevoegd. Onderhoudskosten alleen geven een beperkt beeld van de onderhoudsprestaties van corporaties en moeten in samenhang gezien worden met de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad en bestuurlijke beleidskeuzes (exploitatie- en duurzaamheidsbeleid). Aedes heeft de ambitie om deze samenhang via de doorontwikkeling van de benchmark in het komend jaar inzichtelijk te maken.

Dit jaar zijn we ook gestart met het in kaart brengen van de maatschappelijke prestaties van corporaties. Als eerste stap is verkend of Beschikbaarheid & betaalbaarheid als prestatieveld kan worden toegevoegd aan de benchmark. De keuze om hiermee te starten is gemaakt, omdat het de kerntaak is van iedere corporatie om betaalbare woningen aan te bieden. We vergelijken corporaties op huurprijsontwikkeling en ontwikkeling van de betaalbare voorraad. Volgend jaar

willen we ook de woningtoewijzing inzichtelijk maken. De gemiddelde huur steeg in 2014 met 3,84 procent. Dat is onder meer het gevolg van verhuurdersheffing en inkomensafhankelijk huurbeleid. Het aantal betaalbare woningen (huur tot aan de grens voor huurtoeslag) nam landelijk af met 3,6 procent, zoals ook blijkt uit ander onderzoek.

## BENCHMARK ALS HULPMIDDEL

De benchmark is geen doel op zich, maar een hulpmiddel dat corporaties ondersteunt bij het uitvoeren van hun kerntaken. Want de druk aan de onderkant van de woningmarkt blijft groot. Er zijn regionaal nog te lange wachtlijsten terwijl ook vluchtelingen met een verblijfsvergunning een woning nodig hebben. Tegelijkertijd blijven ouderen en andere mensen die zorg nodig hebben langer zelfstandig wonen. Tegelijkertijd worden woningcorporaties financieel belast met een oplopende verhuurdersheffing. Op basis van de nieuwe Woningwet gaan corporaties samen met gemeenten en huurders jaarlijks prestatieafspraken maken om vast te leggen welke bijdrage zij leveren aan de huisvesting van bewoners. Ook daarbij kan de benchmark helpen. De cijfers bieden context en vergelijking en zijn een goede basis voor het gesprek met samenwerkingspartners.

Komende jaren blijft Aedes de benchmark verder ontwikkelen. Een grote deelname van corporaties is hierbij essentieel omdat dit representatieve vergelijkingscijfers en het schetsen van een landelijk beeld mogelijk maakt. Corporaties spelen daarnaast ook een rol in de ontwikkeling van de benchmark, door participatie in verschillende werkgroepen. Ook het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn betrokken. Het draagvlak dat zo ontstaat, is een belangrijke voorwaarde voor de verdere ontwikkeling.

*Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? Dan kunt u zich [hier](#) aanmelden.*