MEER TEVREDEN HUURDERS ONDANKS MOEILIJKE TIJDEN

Rapportage Aedes-benchmark 2020

aedes

benchmark

Inhoudsopgave

	Voorwoord	3
	Samenvatting	5
1	Inleiding	9
2	Huurdersoordeel	14
3	Bedrijfslasten	21
4	Duurzaamheid	28
5	Onderhoud & verbetering	33
6	Beschikbaarheid & betaalbaarheid	43
7	Verdieping Nieuwbouw	50
8	Conclusie	62

Voorwoord

Voorwoord

Wat een prachtig instrument is de Aedes-benchmark! Het is uiteraard de eerste editie sinds ik voorzitter van Aedes ben en ik heb het rapport dan ook met grote interesse gelezen. Dat corporaties na zeven jaar nog steeds enthousiast zijn, blijkt wel uit het feit dat de deelname op alle prestatievelden opnieuw hoger is. Een mooi resultaat.

Deze uitdagende tijden vragen om creatieve oplossingen. Want hoe houd je in tijden van corona contact met je huurders? Dat lijkt goed gelukt. Huurders beoordelen hun corporaties nog steeds zeer goed. Hun waardering voor reparatieverzoeken is zelfs hoger. Daar doen we het toch allemaal voor.

Bij de verduurzaming van onze woningen zijn er mooie stappen gezet. De Energie-Index daalt gestaag en de doelstelling uit de Aedes-agenda – gemiddeld label B in 2021 – ligt binnen handbereik. Dit draagt eraan bij dat onze huurders energiezuiniger en comfortabeler kunnen wonen. We zien dat dit wordt gewaardeerd.

Naast mooie resultaten liggen er vanzelfsprekend ook uitdagende opgaven. Corporaties maken dit jaar de balans op. De belastingdruk blijft op een ongekend hoog niveau. De bedrijfslasten zijn voor het tweede jaar gestegen en corporaties hebben fors geïnvesteerd in woningverbetering en energetische maatregelen. Daar begint het te knellen, want als we de bedrijfslasten en instandhoudingskosten van de huuropbrengsten aftrekken, houdt een corporatie in 2019 gemiddeld 9 euro per verhuureenheid per maand over.

Als we dat doortrekken naar 2020 en 2021 dan overstijgen de kosten de gemiddelde huuropbrengsten. Dit baart mij zorgen, want als er onder de streep weinig tot niets overblijft, hoe gaan corporaties dan aan opgaven als verduurzamen, nieuwbouw en leefbaarheid voldoen? Om er maar een paar te noemen. Kortom: we hebben veel te doen, maar de financiën laten zien dat corporaties niet alles kunnen.

De resultaten geven inzicht in hoe we het hebben gedaan. Ze geven ook stof tot nadenken. Genoeg reden om elkaar te blijven opzoeken, samen te werken en van elkaar te leren. Dat kan tijdens ons uitgebreide benchlearningprogramma. We zien u daar graag. Hopelijk fysiek, maar online kan ook.

Ten slotte bedank ik alle corporaties die een bijdrage hebben geleverd aan de benchmark van 2020. En de Aedes-collega's die deze editie met grote zorg hebben samengesteld.

Martin van Rijn
Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties

Samenvatting

Samenvatting

De Aedes-benchmark is dit jaar voor de zevende keer uitgevoerd en heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een toonaangevend instrument. De benchmark maakt op hoofdlijnen de prestaties van corporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. In totaal deden er 274 corporaties mee. Zij vertegenwoordigen 97 procent van alle corporatiewoningen. 75 procent van de corporaties heeft aan alle vijf de prestatievelden deelgenomen.

Goede resultaten, maatschappelijke opgave onder druk

Op veel fronten zijn de prestaties dit jaar opnieuw verbeterd: het huurdersoordeel over de dienstverlening is ondanks corona op hoog niveau gebleven. Het oordeel van huurders over reparaties is zelfs verder verbeterd. Daarnaast zijn de woningen duurzamer geworden en zijn corporaties fors meer gaan investeren in woningverbetering. Nieuwbouw bleef achter bij de ambitie. De huurprijsstijging is beperkt. Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten blijven ongekend hoog, ondanks een daling. De grote opgaven waarvoor woningcorporaties staan hebben ertoe geleid dat hun beïnvloedbare bedrijfslasten voor de tweede maal in zeven jaar tijd zijn toegenomen. Vergelijken we de bedrijfslasten en de instandhoudingskosten van woningen met de huuropbrengsten, dan houdt een corporatie in 2019 gemiddeld per maand 9 euro per verhuureenheid (vhe) over. Dit heeft direct invloed op het betaalbaar houden van huren en investeringsmogelijkheden van corporaties in opgaven als verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

Waardering huurder met reparatieverzoek gestegen ondanks corona

Ruim 380.000 huurders spraken zich uit over de dienstverlening van hun corporatie en de door hen ervaren woningkwaliteit. Ondanks de coronamaatregelen is het huurdersoordeel op hoog niveau gebleven en bij reparatieverzoeken zelfs gestegen van 7,6 naar 7,7. In vijf jaar tijd is het aandeel corporaties dat gemiddeld een 8 of hoger scoort bij reparatieverzoeken gestegen van 11 procent naar 28 procent. Huurders die het afgelopen jaar verhuisden hebben de invloed van corona ervaren. Het wegvallen van contactmomenten, zoals de inspectie, had duidelijk impact op het oordeel van de vertrokken huurder.

De door de huurder ervaren woningkwaliteit is licht toegenomen. Ervaren woningkwaliteit gaat niet alleen om ‘harde’ euro’s die corporaties investeren in de woning. Het heeft ook een zachte component, namelijk het zich thuis voelen.

Beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen, niet-beïnvloedbare bedrijfslasten gedaald

De beïnvloedbare bedrijfslasten van corporaties zijn voor het tweede jaar gestegen, en wel met 5,5 procent naar 828 euro per verhuureenheid (vhe). De stijging komt door een groei in de personeelskosten, leefbaarheidskosten en overige bedrijfslasten als ICT en externe inhuur. Door cao-afspraken zijn de personeelskosten per fte gestegen. De verwachting is dat de beïnvloedbare bedrijfslasten in de toekomst verder zullen toenemen. Dit als gevolg van indexatie, inflatie en de grote opgaven waarvoor corporaties staan onder andere op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw. Dat vraagt een grotere personele inzet.

De totale (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) bedrijfslasten van corporaties zijn in 2019 met 28 euro per vhe afgenomen naar 1.841 euro. Deze daling komt onder andere door het wegvallen van een eenmalige saneringsheffing in 2018 van 65 euro per vhe. Tevens speelt de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) een

rol in de daling van de feitelijk afgedragen verhuurderheffing van 13 euro per vhe. Desondanks zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten bijna twee keer zo hoog als zeven jaar gelden. Hierin is de vennootschapsbelasting van 717 miljoen euro in 2019, nog niet meegerekend.

Duurzaamheid woningen verder verbeterd

De energetische prestatie van corporatiewoningen (op basis van de Energie-Index, de EI) is verder verbeterd. Halverwege 2020 is de gemiddelde EI gedaald van 1,57 naar 1,51. Corporaties zijn hiermee op weg om hun doelstelling uit de Aedes-agenda te realiseren: gemiddeld energielabel B in 2021 (EI van 1,4). De belangrijkste verklaring voor de blijvend dalende EI zijn de investeringen die corporaties doen in hun woningen. Zo vervangen ze veel oude verwarmingsinstallaties en passen ze meer innovatieve systemen toe, zoals externe warmtelevering en warmtepompen. Het aantal woningen met een zon-pv-installatie stijgt snel met 72.000 woningen naar in totaal nu 250.000 duizend. De CO2-uitstoot van de gaslevering en stadsverwarming daalt licht naar een gemiddelde CO2-uitstoot van de warmtevraag in 2018 van 20,9 kg/m2.

Instandhoudingskosten in vijf jaar tijd met 50 procent gestegen

De kosten voor onderhoud en woningverbetering zijn van 4,8 miljard euro in 2015 gestegen naar 7,2 miljard euro in 2019. In 2019 zijn de kosten voor onderhoud en woningverbetering gestegen met 281 euro per vhe naar 3.073 euro per vhe. Deze stijging, inclusief prijsindexatie, zien we terug in alle vormen van onderhoud (mutatie-, reparatie- en planmatig onderhoud) en in de investeringen in woningverbetering. Corporaties investeren een vergelijkbaar aandeel van het totaal aan investeringen in energetische maatregelen; vanwege de stijging van de investeringen is dit bedrag gestegen van 371 naar 450 euro per vhe in 2019. Hiermee maken de energetische maatregelen in 2019 43 procent van de totale investeringen in woningverbetering uit. Met de stijging van de instandhoudingskosten is ook een verbetering zichtbaar in het huurdersoordeel over de kwaliteit van de woningen en van de technische kwaliteit van de woningen. Wanneer we kijken naar de hele woningvoorraad dan zien we dat de woningen waarvoor verhoudingsgewijs veel is uitgegeven aan planmatig onderhoud en woningverbetering, een grotere daling is gerealiseerd van de EI. De door de huurders ervaren kwaliteit van de woning laat zien dat in een periode van vier jaar het oordeel het meest gestegen is voor de woningen waaraan relatief veel planmatig onderhoud is gepleegd.

Huurstijging binnen afgesproken grenzen, maar boven inflatie

De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning[1] is tussen 2018 en 2019 toegenomen van 531 euro naar 544 euro. Dat komt overeen met een huurprijsstijging van 2,3 procent. Dat is 0,3 procentpunt hoger dan het voorgaande jaar, maar daar staat tegenover dat ook de inflatie 0,3 procentpunt hoger was (1,7 procent tegenover 1,4 procent). De huurprijsstijging ligt lager dan de maximaal toegestane huurverhoging. Het aantal sociale huurwoningen is licht gegroeid met 0,1 procent, wat neer komt op 2.000 woningen. Dit is het resultaat van nieuwbouw, sloop, aan- en verkopen. Daarmee wordt het tekort aan sociale huurwoningen nauwelijks ingelopen.

Nieuwbouwwoningen hebben een hogere huurprijs dan bestaande woningen, gemiddeld bedroeg deze 589 euro in het DAEB-segment. Daar staat tegenover dat de nieuwbouwwoningen met gemiddeld 162 WWS-punten[2] van betere kwaliteit zijn dan de bestaande voorraad. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (tevens de inkomensgrens voor het passend toewijzen) is gedaald van 78,2 procent in 2018 naar 76,5 procent in 2019. Er is een forse toename van het aandeel huurders met een betaalrisico van 11,9 procent vorig jaar naar 16,4 procent dit jaar.

[1] Sociale huurwoningen

[2] WWS staat voor Woningwaarderingsstelsel

Realisatie nieuwbouw fors lager dan ambitie

Aan de benchmarkverdieping Nieuwbouw heeft 84 procent van de bouwende corporaties deelgenomen. Zij hebben samen in 2019 10.832 woongelegenheden gerealiseerd tegen totale stichtingskosten van 1,7 miljard euro. Dit betreft 82 procent van het totaal van 13.283 door corporaties gerealiseerde woongelegenheden in 2019. Hiermee ligt de realisatie fors lager dan de ambitie uit de Aedes-agenda van 34.000 woningen. De gemiddelde stichtingskosten van een woning bedroegen in 2019 156.161 euro, 2.213 euro per vierkante meter. De stichtingskosten voor woningen kleiner dan 40 vierkante meter zijn het hoogst, namelijk gemiddeld 3.106 euro per vierkante meter. De hoogte van de bouwkosten stijgt per vierkante meter voor alle woninggrootteklassen en is gemiddeld 14 procent. De warmtevoorziening in de nieuwbouw van 2019 is nog voor slechts een derde gasgestookt en zonnepanelen zijn een vaak toegepaste oplossing om een nieuwbouwwoning met een lage EI neer te zetten. Het gasvrij bouwen heeft wel invloed op de financiële haalbaarheid van projecten, gezien de hogere bouwkosten.

Van inzicht naar verbeteren

Met de benchmark kunnen corporaties hun eigen cijfers vergelijken met die van andere corporaties. Dit geeft inzicht in hun verbeteringsmogelijkheden, hun datakwaliteit en hun aandachtspunten. Om corporaties op weg te helpen met van elkaar leren en verbeteren, organiseren we een uitgebreid benchlearningprogramma. Dit gaat vooral over ‘het verhaal achter de cijfers’. Corporaties wisselen hier onderling hun werkwijze uit en bespreken met elkaar hun inzichten over eigen prestaties en verbetermogelijkheden op het gebied van nieuwbouw, huurderstevredenheid, onderhoudsprocessen en andere thema’s. Bovendien krijgen ze handvatten aangereikt waarmee ze in hun eigen corporatie met hun collega's aan de slag kunnen. In het Aedes-datacentrum kunnen corporaties zelf alle benchmarkcijfers in beeld brengen voor een analyse of presentatie. Zo helpen de cijfers van de Aedes-benchmark corporaties om samen verder te verbeteren.

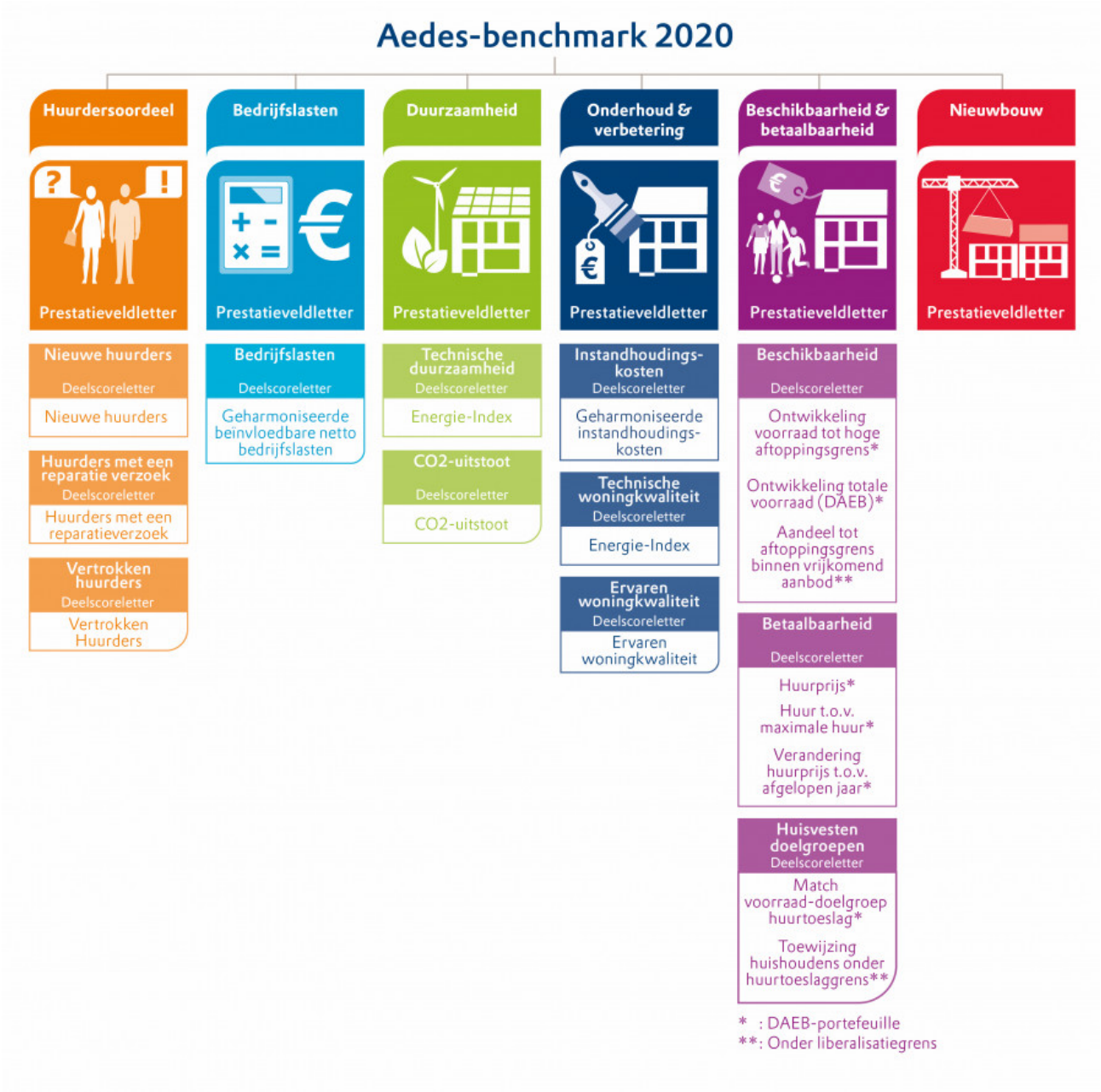
1 Inleiding

1 Inleiding

De Aedes-benchmark bewijst zich nu al zeven jaar als een belangrijk instrument. De deelname aan de benchmark is weer hoger dan vorig jaar; 93 procent van alle corporaties doet mee aan een prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 97 procent van alle verhuureenheden. Voor de verdieping Nieuwbouw zijn gegevens aangeleverd over 84 procent van het aantal gerealiseerde woningen in 2019. De benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Het geeft handvatten om hun prestaties te verbeteren en van elkaar te leren. Ook vergroot de benchmark de transparantie van woningcorporaties over hun prestaties.

1.1 Hoe werkt de benchmark?

De benchmark is onderverdeeld in vijf verschillende prestatievelden, die aansluiten op de belangrijkste onderdelen van het beleidsplan van een gemiddelde corporatie. Dit jaar zijn voor de tweede maal gegevens opgevraagd over de nieuwbouwwoningen die corporaties hebben gerealiseerd. Deze uitbreiding heeft als doel corporaties te stimuleren om van elkaar te leren bij nieuwbouw. Ook verzamelt Aedes op prestatievelden aanvullende indicatoren om benchlearning mogelijk te maken.



Figuur 1-1: Prestatievelden en verdieping Nieuwbouw Aedes-benchmark 2020

Het benchmark-analysemodel bestaat uit vijf prestatievelden en de verdieping Nieuwbouw:

- Huurdersoordeel: geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
- Bedrijfslasten: het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
- Duurzaamheid: beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de energetische kwaliteit en de CO2-uitstoot.
- Onderhoud & verbetering: geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.

- Beschikbaarheid & betaalbaarheid: geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.
- Verdieping Nieuwbouw: geeft inzicht in kwalitatieve kenmerken en stichtingskosten van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties.

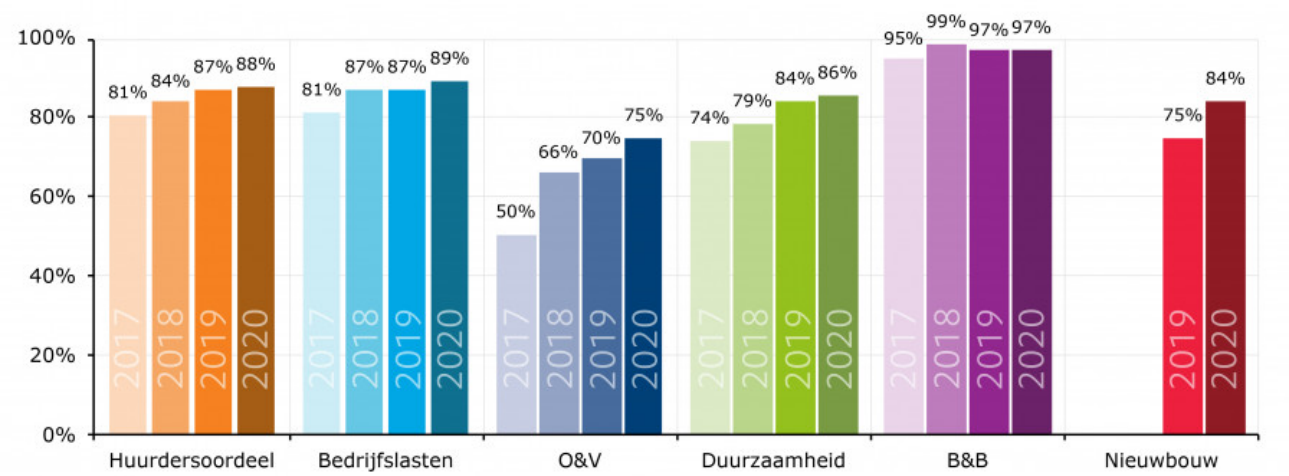
Veranderingen in het model Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Ten opzichte van het vorige benchmarkjaar is het model op enkele punten gewijzigd. De indicator 'Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB)' is vervangen door 'Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)'. De indicator 'Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)' is verplaatst van de deelscore Beschikbaarheid naar de deelscore Huisvesten doelgroepen. De eerste aanpassing is gedaan omdat de 'Ontwikkeling van de totale voorraad (DAEB)' een beter beeld geeft van het verloop van de huurvoorraad bestemd voor EC-doelgroep. Sinds de strikte scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten dienen DAEB-woningen bij nieuwe verhuring weer onder de liberalisatiegrens verhuurd te worden. Hierdoor kunnen de DAEB-woningen beschouwd worden als de 'sociale voorraad'.

De reden om de 'Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)' te plaatsen onder een andere deelscore hangt samen met de balans in het model. In elke deelscore beschouwen we zo goed mogelijk de korte- en langetermijnontwikkelingen. Voor het huisvesten van doelgroepen is het – op lange termijn – van belang of er voor hen voldoende woningen zijn. Om die reden is de matchindicator beter op zijn plek bij die deelscore.

1.2 Deelname aan de Aedes-benchmark weer hoger

De deelname aan de Aedes-benchmark was altijd al hoog en is bij deze zevende editie verder gestegen. Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2020 doet 93 procent van de corporaties mee aan minimaal één prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 97 procent van alle verhuureenheden (vhe's) in corporatiebeheer. Van de 274 corporaties die meedoen, neemt 75 procent deel aan alle prestatievelden. De deelname varieert per prestatieveld (zie figuur 1-2). De prestatievelden Huurdersoordeel en Bedrijfslasten zijn vanaf het begin onderdeel van de benchmark en zijn ook dit jaar weer licht gestegen. De deelname aan Onderhoud & verbetering is gestegen van 70 procent naar 75 procent. De deelname aan Beschikbaarheid & betaalbaarheid blijft gelijk op 97 procent. De deelname aan de verdieping Nieuwbouw, is gestegen van 75 procent naar 84 procent.



Figuur 1-2: Deelname corporaties per prestatieveld en verdieping Nieuwbouw, 2017-2020

1.3 Aedes-benchmark en benchlearning leiden tot concrete stappen

Met de benchmark krijgen corporaties inzicht in hun eigen prestaties ten opzichte van het verleden en ten opzichte van andere corporaties op de verschillende prestatievelden. Het geeft inzicht in verbetermogelijkheden en is aanleiding om met elkaar het gesprek aan te gaan. Dankzij de benchmark is ook de ontwikkeling in de prestaties door de jaren heen zichtbaar. Het geeft houvast voor een gesprek over het gewenste niveau van presteren tegen welke inzet. De benchmark stimuleert daarnaast dat corporaties belangrijke data in hun administratie actualiseren en levert feedback over datakwaliteit. Corporaties hebben ten slotte kwalitatief goede data nodig om in de toekomst hun werk nog beter te kunnen doen.

Aedes organiseert een benchlearningprogramma met diverse webinars en (online) benchlearningsessies. Deze sessies gaan over de prestatievelden en daaraan gerelateerde verdiepende thema's, zoals dienstverlening in coronatijd, nieuwbouw of het verduurzamen van meergezinswoningen. Er gaan jaarlijks zo'n 1.000 corporatiemedewerkers met elkaar en met experts in gesprek over hoe ze prestaties concreet kunnen verbeteren. Koplopers onder de corporaties en experts dagen deelnemers uit om stappen te zetten en helpen daarbij. In regionale bestuurlijke netwerken van woningcorporaties komen de resultaten ook op tafel en worden ze besproken. Bestuurders krijgen onderling meer inzicht in de opgaven waarvoor zij staan en de ervaringen van anderen daarmee. Dat geeft handvatten voor manieren om te sturen in de organisatie en daarin van elkaar te leren.

Aedes-datacentrum

In het Aedes-datacentrum kunnen corporaties zelf alle benchmarkcijfers in beeld brengen voor een analyse of presentatie. Voor wie snel inzicht wil, zijn er dashboards gemaakt. Voor elk prestatieveld kunnen corporaties een rapport over hun eigen prestaties downloaden.

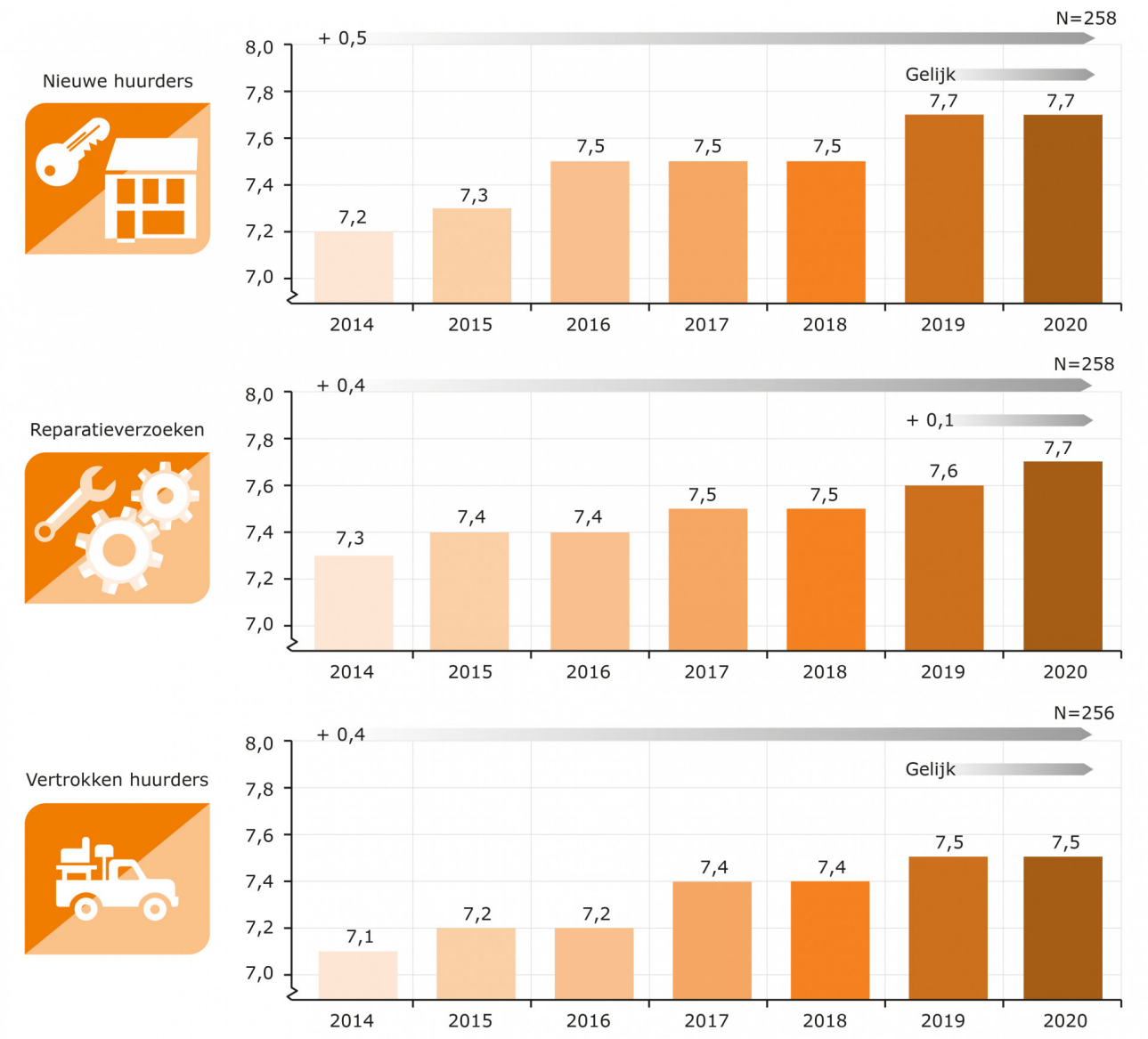
2 **Huurdersoordeel**

2 Huurdersoordeel

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporaties aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij het betrekken van een woning (Nieuwe huurders), het uitvoeren van reparaties (Huurders met een reparatieverzoek) en het verlaten van een woning (Vertrokken huurders). De deelscores zijn representatief voor de belangrijkste contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders.

2.1 Ruim twee keer zoveel huurders geven hun mening als vijf jaar geleden

Aan het prestatieveld Huurdersoordeel hebben in totaal 259 corporaties deelgenomen, een deelnamegraad van 88 procent. Een lichte stijging ten opzichte van 2019 (87 procent). In deze editie hebben 382.000 huurders zich uitgesproken. Dat zijn er ruim 200.000 meer dan vijf jaar geleden, toen 164.000 huurders een oordeel over de dienstverlening van hun corporatie gaven. Een aanzienlijke stijging, wat aantoont dat huurders het belangrijk vinden om hun mening te kunnen geven en ook bereid zijn om dit te doen.

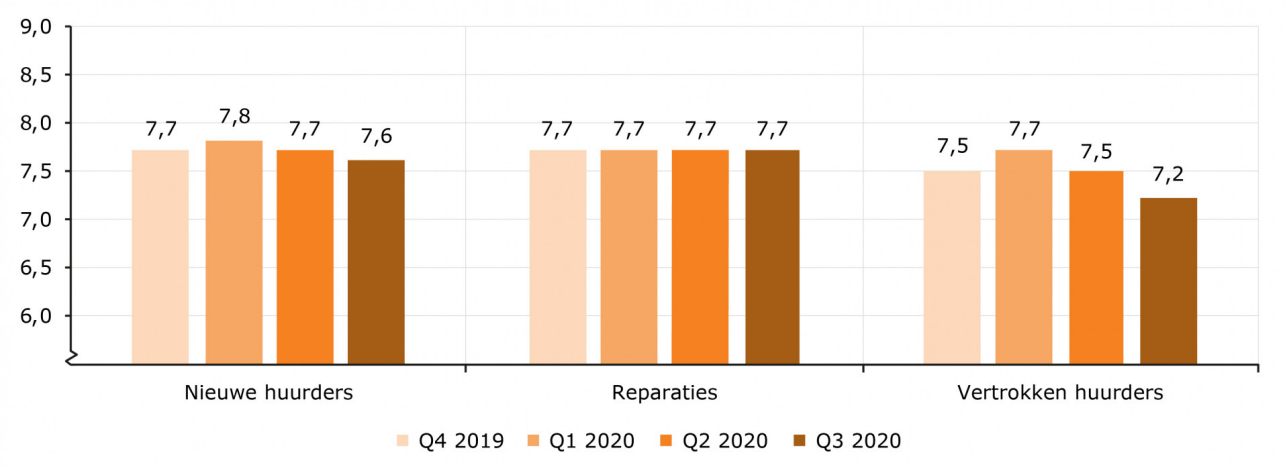


Figuur 2-1: Ontwikkeling deelscores 2014 tot en met 2020

Figuur 2-1 toont de ontwikkeling van de deelscores. Na een stijging vorig jaar blijven de scores voor de nieuwe en vertrekkende huurder dit jaar gelijk. Bij Reparaties zet de stijging wel door, gemiddeld wordt dit proces met een 7,7 gewaardeerd, een tiende punt hoger dan in 2019.

2.2 Impact door corona aangepaste dienstverlening op de deelscores

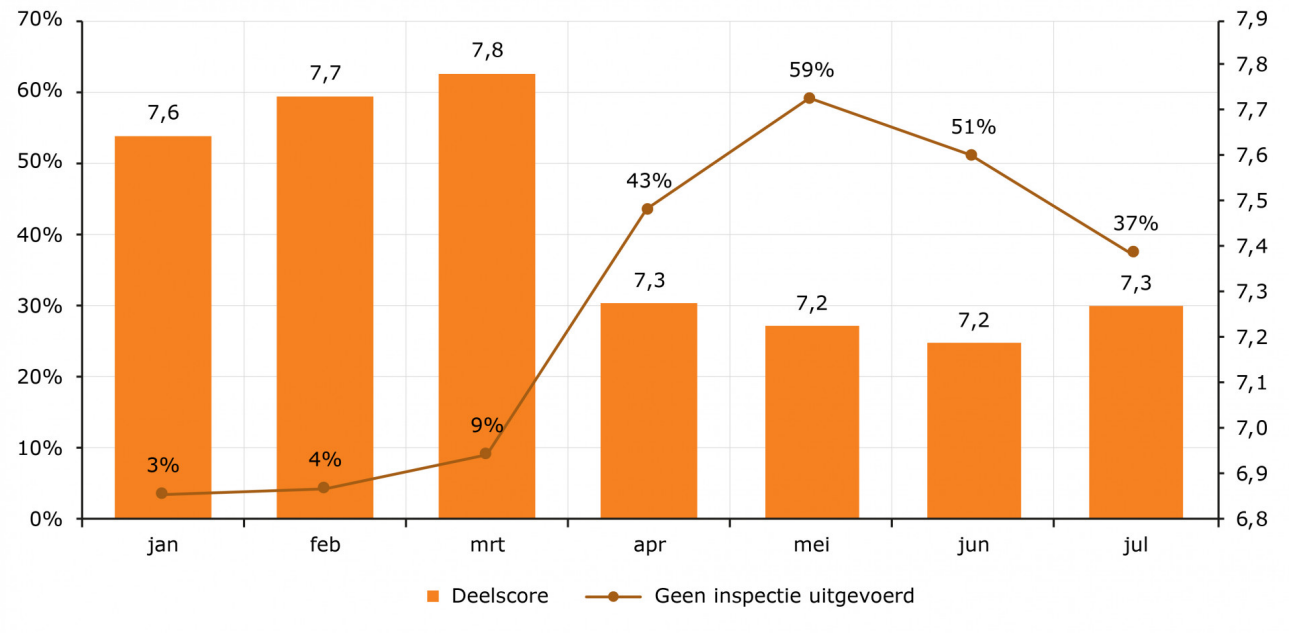
Corporaties zullen dit jaar met extra aandacht naar de deelscores hebben gekeken. Door de coronacrisis moest in één klap de dienstverlening worden aangepast of in sommige gevallen tijdelijk helemaal worden stilgelegd. Desondanks zijn corporaties erin geslaagd om het niveau van de dienstverlening op peil te houden. In figuur 2-2 is te zien dat alleen bij de vertrekkende huurder de aangepaste dienstverlening invloed heeft op de deelscore.



Figuur 2-2: Impact van de aangepaste dienstverlening door corona op de deelscores

2.3 Vertrekkende huurder: wegvallen persoonlijke contactmomenten door corona heeft grote impact op de deelscore

Rondom een verhuizing heeft een corporatie vaak meerdere keren contact met huurders. Bijvoorbeeld bij de voor- en eindinspectie. Door de coronacrisis zijn deze contacten zoveel mogelijk beperkt. Zo is in figuur 2-3 te zien dat in maart, aan het begin van de coronacrisis, bij 9 procent van de huurders geen inspectie is uitgevoerd. In de maanden erna ligt dit percentage aanzienlijk hoger, in mei is bij 59 procent van de huurders geen inspectie uitgevoerd. De figuur laat ook zien dat dit grote impact heeft op de deelscore. Beoordeelde de vertrekkende huurder in maart de dienstverlening nog gemiddeld met een 7,8 in de maanden daarna daalt dit naar een 7,2 en 7,3.



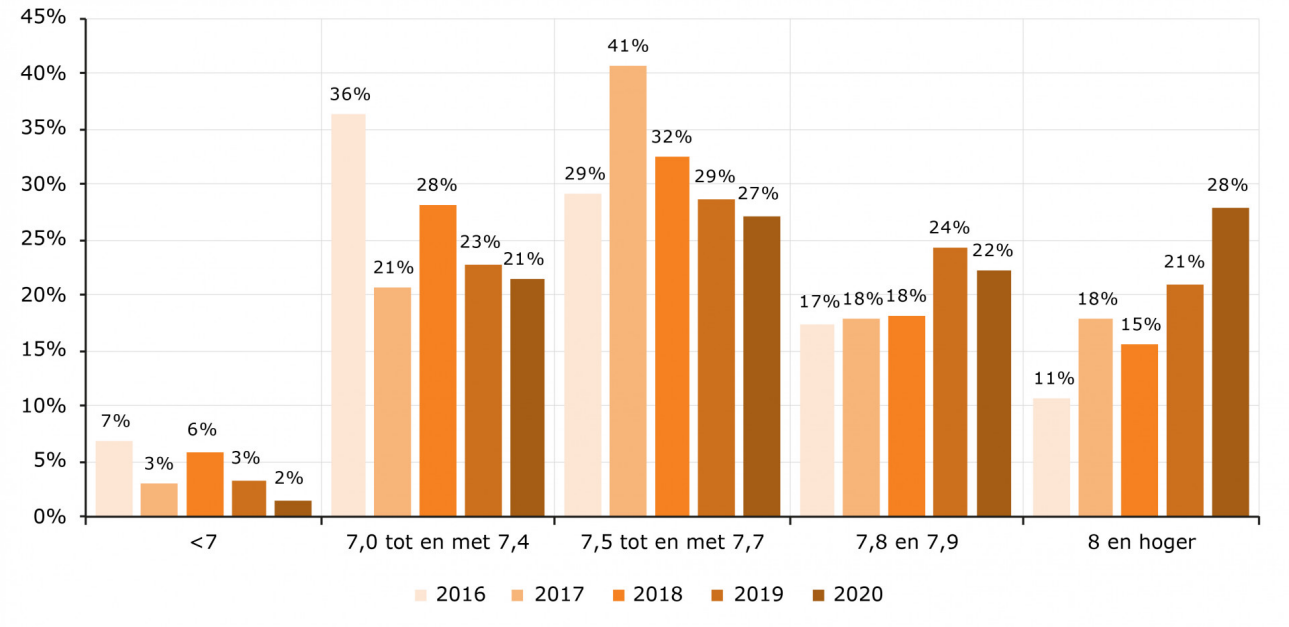
Figuur 2-3: Ontwikkeling deelscore Vertrokken huurder en percentage waarbij geen inspectie is uitgevoerd, per maand (bron: KWH-Huurdersonderzoek 2020)

Analyses uit de KWH-Huurdersonderzoeken laten zien dat vooral het wegvallen van de voorinspectie een gemis is voor huurders. Het is een moment waarop ze veel behoefte hebben aan specifieke informatie, bijvoorbeeld over hoe ze de woning moeten achterlaten. Dat er in veel gevallen geen medewerker meer langskomt om hierover afspraken te maken, zorgt ervoor dat het voor huurders minder duidelijk is wat er precies van hen verwacht wordt rondom de oplevering.

Corporaties kunnen rekenen op begrip van huurders voor de aangepaste dienstverlening. Op dat punt hebben huurders ook zeker hun verwachtingen bijgesteld. Toch zien we bij een vijfde (22 procent) van de vertrekkende huurders dat de geboden dienstverlening niet aansloot bij hun verwachtingen. Dat is meer dan bij andere processen: bij nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek is dit respectievelijk 14 procent en 10 procent.

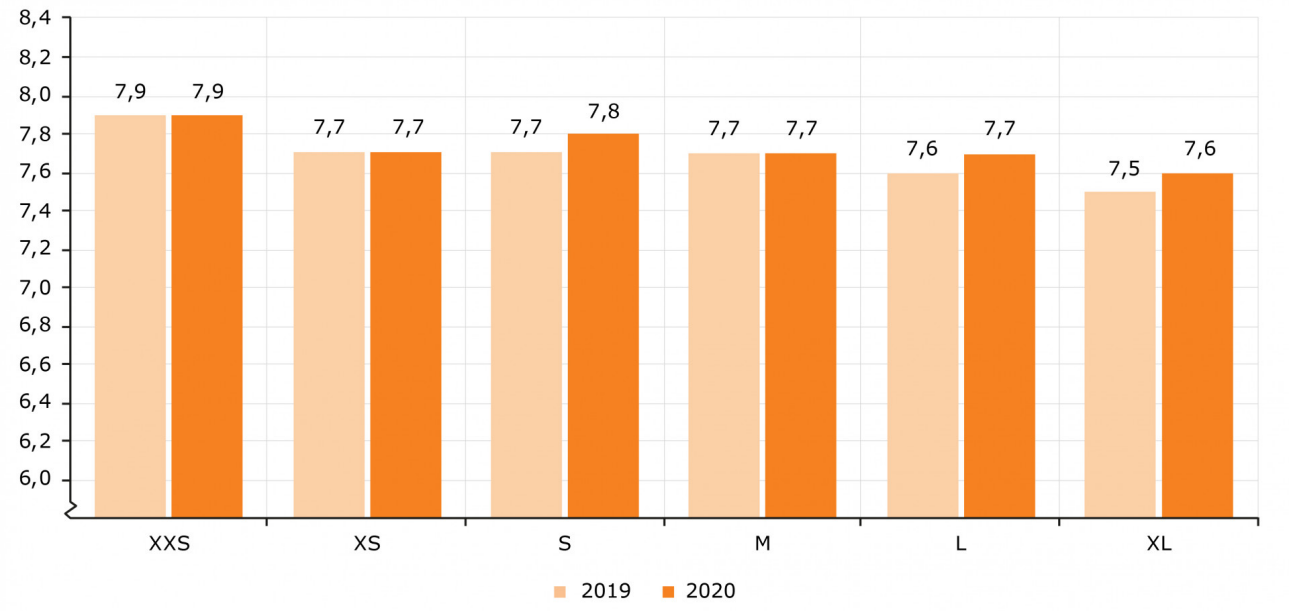
2.4 Reparaties: aandeel corporaties dat gemiddeld een 8 of hoger scoort in vijf jaar tijd gestegen

Op het reparatieproces hebben corporaties de afgelopen jaren flinke stappen gemaakt. Ook dit jaar is de deelscore, ondanks de coronacrisis, met een tiende punt gestegen ten opzichte van 2019. In de afgelopen jaren zien we binnen dit proces dan ook een enorme stijging in het aandeel corporaties dat gemiddeld een 8 of hoger scoort. In figuur 2-4 is te zien dat die groep is gegroeid van 11 procent (2016) naar 28 procent (2020). Een ruime verdubbeling.



Figuur 2-4: Ontwikkeling deelscores huurders met een reparatieverzoek 2016-2020, uitgesplitst naar verschillende scoreklassen

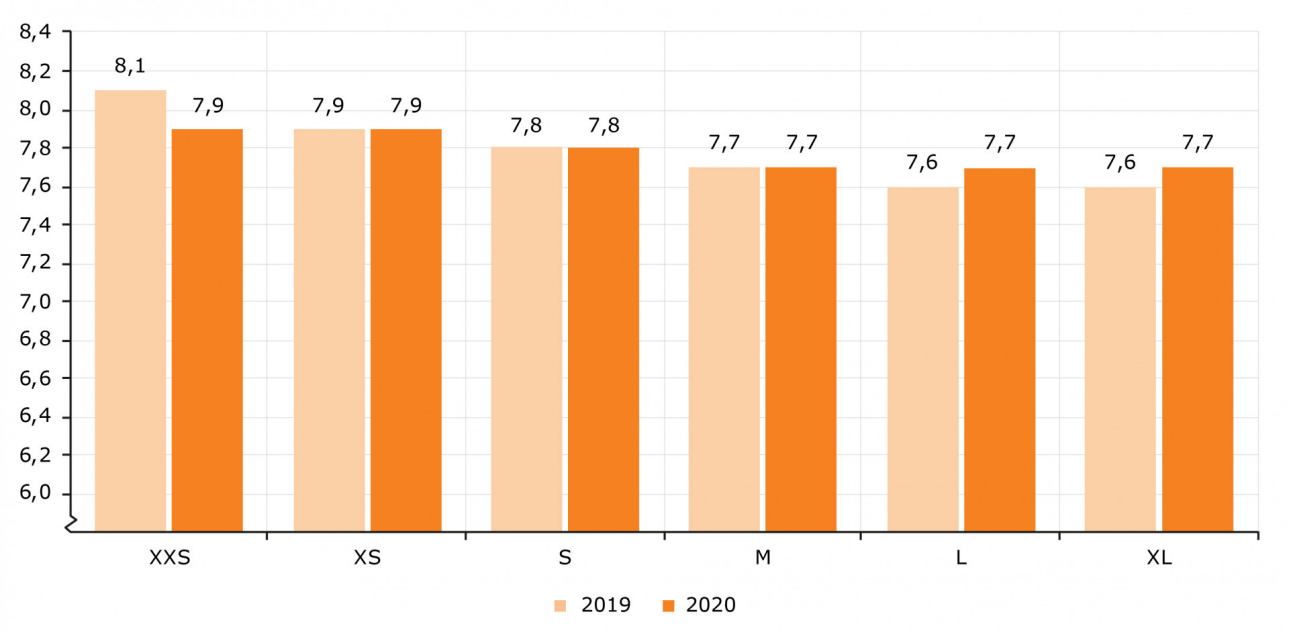
Figuur 2-5 laat zien dat de deelscore Huurders met een reparatieverzoek stijgt in alle grootteklassen en zich dus niet beperkt tot bepaalde klassen of individuele corporaties. De XL-corporaties laten de kleinste stijging zien, maar met een 7,6 haalt de groep wel de hoogste score sinds het begin van de Aedes-benchmark.



Figuur 2-5: Ontwikkeling deelscores Huurders met een reparatieverzoek 2019-2020, per grootteklasse

2.5 Nieuwe huurders: hogere beoordeling L- en XL-corporaties

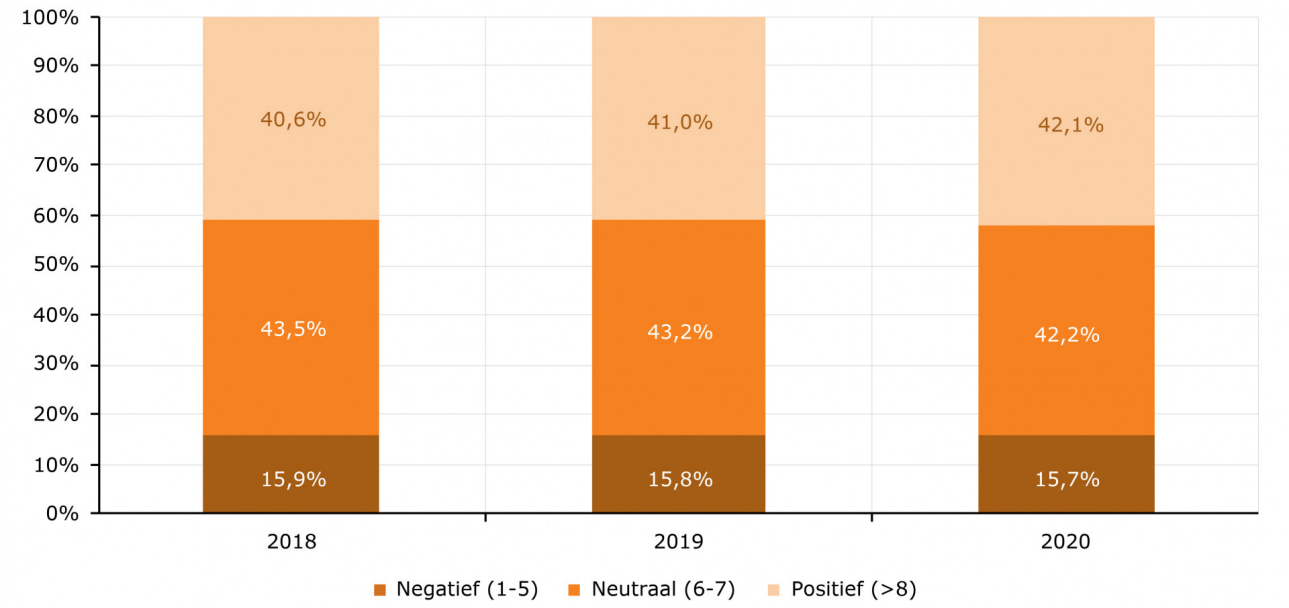
Voor alle corporaties samen blijft de deelscore Nieuwe huurders gemiddeld hetzelfde: net als in 2019 is de beoordeling een 7,7 voor de dienstverlening. Wel zijn in de verschillende grootteklassen verschuivingen zichtbaar. De L- en XL-corporaties krijgen een hogere beoordeling ten opzichte van vorig jaar. Maar dat is net niet genoeg voor een hoger gemiddeld cijfer voor alle woningcorporaties.



Figuur 2-6: Ontwikkeling deelscores Nieuwe huurders 2019-2020, per grootteklasse

2.6 Ervaren kwaliteit van de woning neemt toe in heel kleine stapjes

Dit jaar deden 237 corporaties mee aan de door de huurders ervaren kwaliteit van de woning. Het sectorgemiddelde ligt met een 7,0 een tiende punt hoger dan het gemiddelde van vorig jaar. De ervaren woningkwaliteit neemt dus iets toe, maar wel in heel kleine stapjes zo blijkt uit figuur 2-7.



Figuur 2-7: Ontwikkeling ervaren kwaliteit woning 2018-2020, uitgesplitst naar negatief, neutraal en positief

Gezien de investeringen hadden corporaties mogelijk een sterkere stijging verwacht. Niet alleen in de ervaren woningkwaliteit, maar in de totale woonbeleving. Ook die blijft stabiel. Zo wordt de buurt sinds 2017 gemiddeld met een 7,1 beoordeeld en schommelt het percentage huurders dat aangeeft achterstallig onderhoud te ervaren tussen de 35 procent en 37 procent.

Bij de ervaren woningkwaliteit gaat het niet alleen om de stenen en 'harde' euro's die erin worden geïnvesteerd. Ervaren woningkwaliteit heeft ook de zachte component 'het zich thuis voelen', blijkt uit onderzoek van KWH. Een hogere ervaren kwaliteit van de woning betekent niet automatisch dat huurders zich ook thuis voelen. Van de huurders die de kwaliteit van de woning met een 7,5 of hoger waarderen, geeft 65 procent aan zich thuis te voelen. Dit daalt naar 51 procent bij een 7 of lager voor de kwaliteit van de woning.

Welke aspecten zorgen er dan voor dat huurders zich thuis voelen? Een veilig gevoel, jezelf kunnen zijn en een passende woning hebben de meeste impact op het thuisgevoel. Hoewel de impact van een fijne buurt procentueel gezien minder groot is, beïnvloedt het ook zeker het thuisgevoel van huurders. Het is voor huurders vooral belangrijk dat ze in een buurt wonen waar ze het gevoel hebben erbij te horen en waar de bewoners goed bij elkaar passen, ook de nieuwe mensen die er komen wonen.

3 **Bedrijfslasten**

3 Bedrijfslasten

Het prestatieveld Bedrijfslasten meet voor de zevende keer de beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Om deze te kunnen meten, gebruiken we de jaarlijkse verantwoordingscijfers (dVi). En leveren corporaties aanvullende gegevens aan om de bedrijfslasten met elkaar te vergelijken (harmoniseren). Bij de beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de bedrijfslasten waar corporaties invloed op hebben. Dat gaat om verhuur- en beheeractiviteiten, leefbaarheid en de overige organisatiekosten. Bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de belastingen en heffingen, zoals de verhuurderheffing en de Onroerendezaakbelasting (OZB). Ook is er een verdiepende uitvraag gedaan over de vennootschapsbelasting.

3.1 Beïnvloedbare bedrijfslasten verder gestegen

De totale (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) bedrijfslasten van corporaties zijn het afgelopen jaar met 28 euro per vhe gedaald tot 1.841 euro. Deze daling komt onder andere door het wegvallen van de eenmalige saneringsheffing in 2018 van 65 euro per vhe. Tevens speelt de Regeling Vermindering Verhuurderheffing een rol in de daling van de feitelijk afgedragen verhuurderheffing van 13 euro per vhe. Over de hele linie zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen door een verdere toename van de WOZ-waarde en daarmee de OZB. Bij een stijgende WOZ-waarde zou de verhuurderheffing ook zijn toegenomen zonder de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

Door hun verbeterde kostenbewustzijn zijn corporaties er in de periode 2013-2017 in geslaagd om de beïnvloedbare bedrijfslasten met 25 procent te laten dalen. In 2018 bleek de ondergrens bij veel corporaties te zijn bereikt en zijn de bedrijfslasten voor het eerst weer gestegen. Deze trend zet zich sterker voort in 2019 en laat in 69 procent van de sector een stijging zien. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gestegen van 785 naar 828 euro per vhe. Dit is een stijging van 5,5 procent (vorig jaar 2,7 procent). De stijging van 43 euro komt door een hogere loonsom door CAO-afspraken, meer externe inhuur, kosten voor leefbaarheid en overige exploitatiekosten en bovendien meer investeringen in ICT. De beïnvloedbare bedrijfslasten stijgen met 5,5 procent tweemaal zo hard als voorgaand jaar en daarmee boven inflatie.

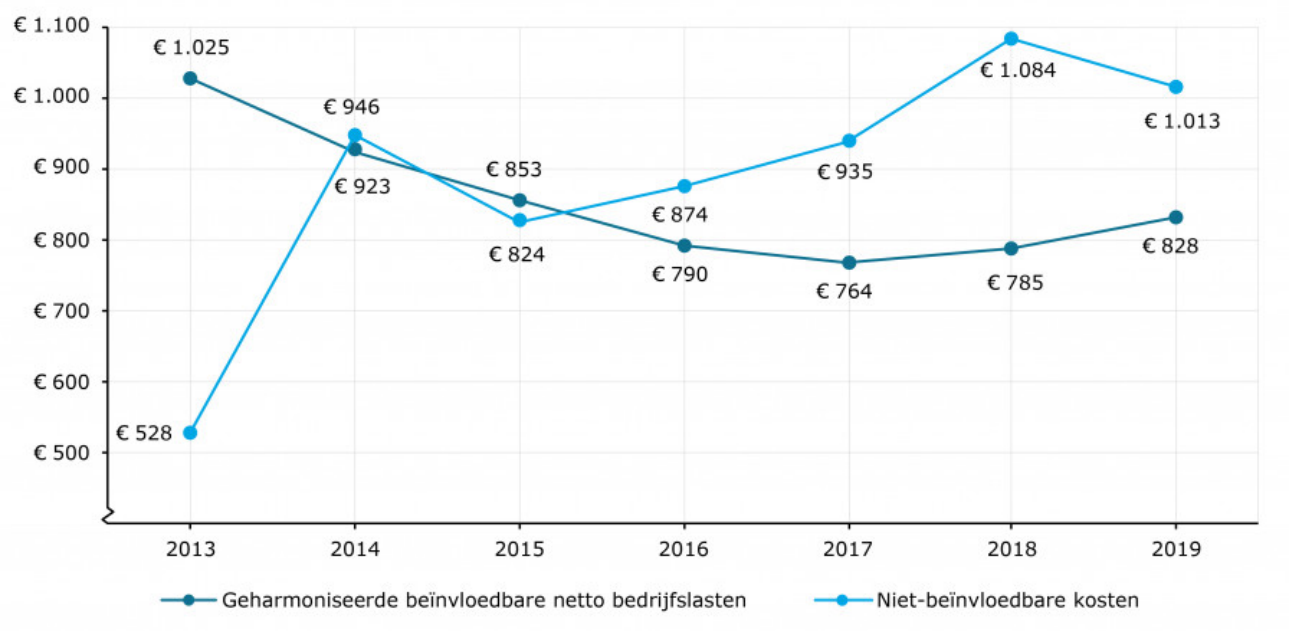
Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en vennootschapsbelasting

Bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de belastingen en heffingen waar corporaties geen invloed op hebben, zoals de verhuurderheffing, de OZB en overige gemeentelijke heffingen. De vennootschapsbelasting is hierin nog buiten beschouwing gebleven. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn door het wegvallen van de eenmalige saneringsheffing in 2018 en de Regeling Vermindering Verhuurderheffing gedaald. Maar onderliggend zorgt de hogere WOZ-waarde voor een stijging als een corporatie geen aanspraak doet of kan doen op de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. In 2019 daalden de niet-beïnvloedbare kosten op voor alle corporaties samen van 1.084 naar 1.013 euro per vhe.

In de periode 2013-2018 zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten echter al meer dan verdubbeld (105 procent). Gecorrigeerd voor de saneringsheffing gaat het om een stijging van 93 procent.

'De afgelopen vier jaar lagen de niet-beïnvloedbare lasten structureel hoger dan de beïnvloedbare bedrijfslasten'

Het hoge aandeel, ondanks de Regeling Vermindering Verhuurderheffing, maakt dat corporaties maar een beperkte invloed hebben op de totale bedrijfslasten (te weten 828 euro per vhe ten opzichte van 1.013 euro per vhe aan niet-beïnvloedbare bedrijfslasten).



Figuur 3-1: Ontwikkeling beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, 2013-2019

Een andere ontwikkeling, die buiten de definitie van niet-beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes-benchmark valt, is de oplopende vennootschapsbelasting. In 2018 bedroeg de zogenaamde 'acute belastinglast' van de vennootschapsbelasting 378 miljoen euro. Deze last was nog exclusief het effect van de per 1 januari 2019 ingevoerde ATAD-regeling, die wordt ingeschat op circa 300 miljoen euro voor 2019[3]. In 2019 zijn meer corporaties in een betalende positie terechtgekomen door het benutten of verdampen van verliesverrekening. In totaal bevindt 75 procent van de corporaties zich in een betalende positie ten opzichte van 47 procent van de corporaties vorig jaar. De acute belastinglast is, mede door de ATAD-regeling, opgelopen naar 717 miljoen euro. Deze stijging is naast de invoering van de ATAD-regeling veroorzaakt door een groter aantal betalende corporaties gecorrigeerd voor een gemiddeld lager resultaat per corporatie.

Het nominale belastingtarief van de vennootschapsbelasting varieert tussen de 20 en 25 procent. Met fiscaal meerjarig verrekenbare verliezen vanuit het verleden hebben corporaties de effectieve belastingdruk in 2019 gemiddeld kunnen reduceren tot 12 procent, maar dit verschil laat zien dat er nog een grote potentiële belastinglast aanwezig is. Veel corporaties hebben dit middels verliesverrekening gedaan, maar ook de oplopende commercieel-fiscale verschillen zijn hier debet aan.

De verwachting is dat de belastingdruk in 2020 en de jaren erna verder zal toenemen. Enerzijds doordat verrekenbare verliezen in de komende jaren voor veel corporaties uitgeput zullen zijn en anderzijds doordat commercieel-fiscale verschillen ten aanzien van het vastgoed en de onderhoudsvoorziening steeds meer onder druk komen te staan door fiscale standpunten, discussies en richtlijnen.

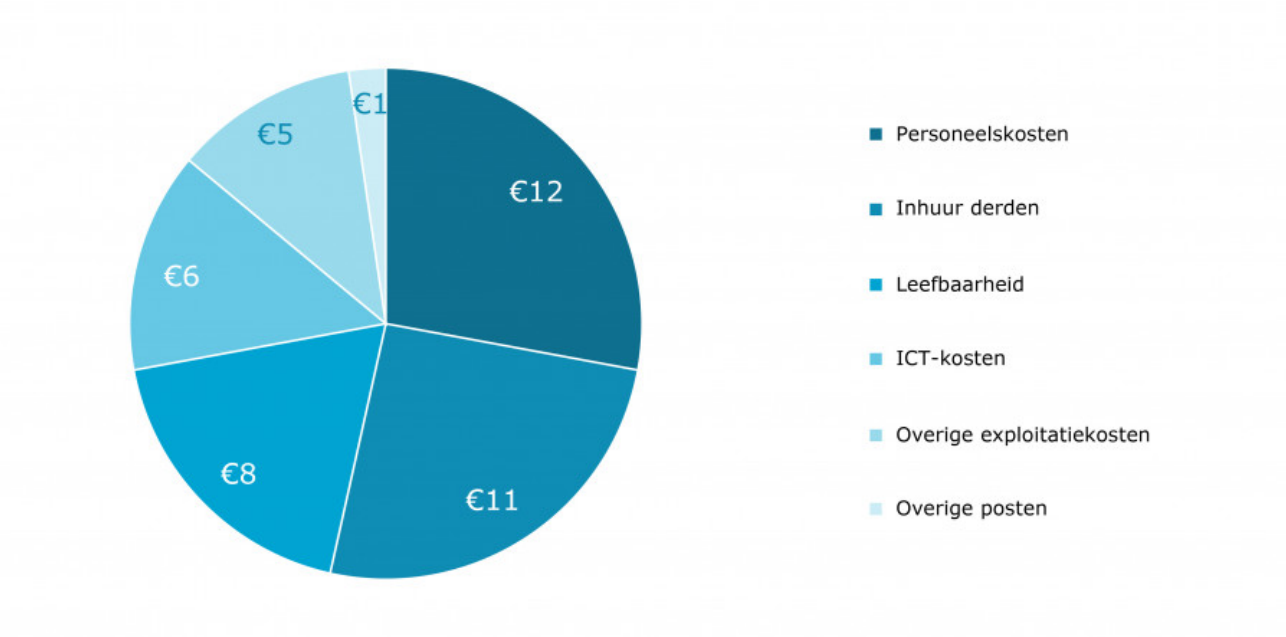
[3] aedescms.getbynder.com/m/497c0b7d9be6bafb/original/Aedes-onderzoek-De-hoogte-van-de-Vpb-last-en-de-gevolgen-van-ATAD-voor-de-corporatiesector-september-2019-2.pdf

	2018	2019	Mutatie
Totale acute belastinglast boekjaar	**€ 378 miljoen**	**€ 717 miljoen**	**90%**
Corporaties in betalende positie	47%	75%	28 procentpunt
Effectieve belastingdruk corporaties in betalende positie	13,7%	12%	

Tabel 3-1: Belastinglast en belastingdruk vennootschapsbelasting, 2019

Beïnvloedbare bedrijfslasten van 785 euro naar 828 euro per vhe

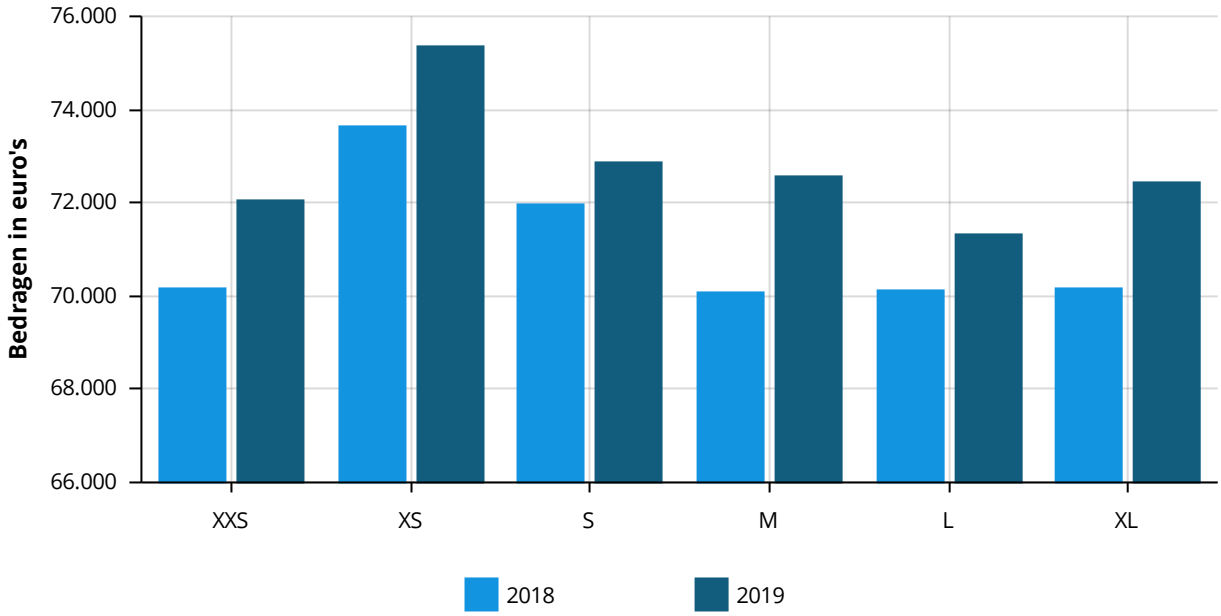
De bedrijfslasten zijn ook dit jaar gebaseerd op het functioneel model van de winst-en-verliesrekening. Daarnaast hebben corporaties gegevens aangeleverd over de ontwikkeling van de personeelskosten en de overige bedrijfslasten. Na een daling van de beïnvloedbare bedrijfslasten van 25 procent in de periode 2013-2017, zijn deze in 2018 voor het eerst gestegen en in 2019 verder gestegen met 5,5 procent. De stijging in de beïnvloedbare bedrijfslasten komt voornamelijk door toenemende personeelskosten (stijging van de personeelskosten per fte). Ook draagt de toename van de kosten van externe inhuur, overige exploitatiekosten en ICT bij aan de stijging van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Tot slot wordt er meer uitgegeven aan leefbaarheid.



Figuur 3-2: Onderliggende verdeling stijging Geharmoniseerde beïnvloedbare bedrijfslasten (GBNB), in euro per vhe 2019

'Er wordt door corporaties meer uitgegeven aan leefbaarheid'

Het totaal aantal fte bij woningcorporaties is stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar, wel wordt er meer extern personeel ingehuurd wegens krapte op de arbeidsmarkt. Personeelskosten en externe inhuur verklaren ruim de helft van de stijging van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Het overige deel wordt verklaard door een stijging van de ICT-kosten en overige exploitatiekosten. Ook de extra uitgaven voor leefbaarheid spelen een belangrijke rol. In cijfers per vhe uitgedrukt, is het eigen personeel goed voor een aandeel van 12 euro per vhe, maar externe inhuur voor 11 euro per vhe. Leefbaarheid heeft een impact van 8 euro per vhe. ICT- en overige exploitatiekosten stijgen tot slot respectievelijk met 6 en 5 euro per vhe.



Figuur 3-3: Personeelslasten per fte naar grootteklasse corporaties, 2018-2019

3.2 Ontwikkeling bedrijfslasten tussen de verschillende grootteklassen

In alle grootteklassen stijgen de beïnvloedbare bedrijfslasten. De stijging is het sterkst bij de XXS- en XL-klasse. De relatief grote stijging van de bedrijfslasten bij de XXS-klasse komt met name door het beperkte aantal corporaties en de wisselende samenstelling van deze groep door fusies met grotere corporaties. Vanwege het beperkte aantal corporaties en de beperkte omvang van het aantal vhe heeft een incidentele last of structurele stijging al snel een groot effect op de bedrijfslasten per vhe. Dat maakt deze klasse erg gevoelig voor dergelijke ontwikkelingen, maar door de beperkte omvang is de invloed op de gemiddelden klein.

De XL-klasse heeft wel een grote invloed op de gemiddelde cijfers voor alle corporaties samen. Een grote rol speelt de omslag in digitalisering en automatisering waarmee zij sinds vorig jaar in hun organisaties bezig zijn. Deze veranderingen zijn nodig om de organisaties verder toe te rusten voor de grote opgaven in verduurzaming en nieuwbouw die een grotere personele inzet (gaan) vragen. De verwachting is dat deze veranderingen op (korte) termijn ook bij de andere grootteklassen zichtbaar zullen worden.

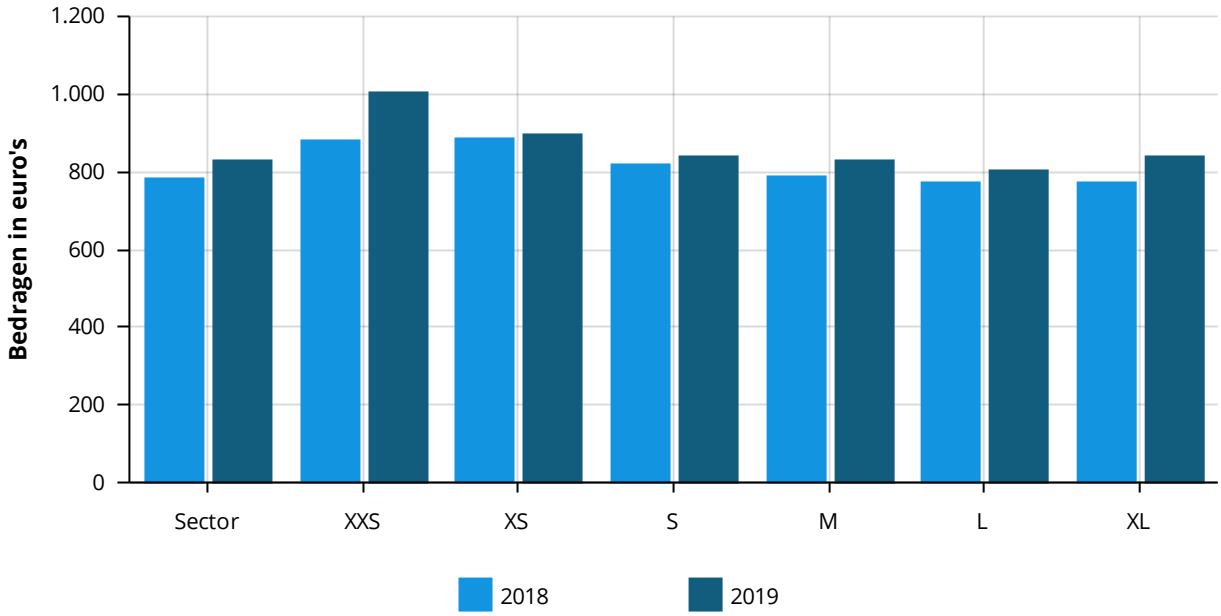
Verder is er nog sprake van een stijging van de overige exploitatiekosten. Dat zijn kosten die verband houden met de exploitatie, maar voor rekening van de corporatie komen (zoals het wagenpark, woonconsulenten of kosten en tegemoetkomingen die niet verrekend kunnen worden met de huurder).

Het verschil in bedrijfslasten tussen een aantal grootteklassen blijft relatief beperkt ondanks de stijgingen. Zo zijn de bedrijfslasten van de S- tot en met de XL-klasse vrijwel gelijk. De kleinste klassen blijven de hoogste beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe houden, omdat wetgeving ongeveer dezelfde eisen oplegt aan elke corporatie wat betreft administratieve verantwoording, bestuur en toezicht. Deze lasten zijn daardoor relatief hoog per vhe bij kleine corporaties.

Daar staat tegenover dat de XL-corporaties per vhe hogere uitgaven hebben voor ICT, inhuur en overige exploitatiekosten ten opzichte van de S-, M- en L-grootteklasse. Ondanks dat de XL-klasse deze uitgaven over de

meeste vhe's kunnen verdelen, betekent de stijging vermenigvuldigd met het aantal vhe dat er sprake is van een hoog investeringsbedrag. Kleinere corporaties kunnen dit type investeringen over minder vhe's verdelen wat tot een sterkere stijging per vhe zal leiden.

De tendens is dat corporaties de komende jaren met ingrijpende organisatorische investeringen te maken blijven krijgen. Wel zal dit veelal om eenmalige investeringen gaan in combinatie met het draaiend houden van bestaande systemen en (tijdelijke) inhuur van expertise. Na implementatie kunnen we een sterke daling van deze eenmalige kosten verwachten.



Figuur 3-4: Beïnvloedbare bedrijfslasten naar grootteklasse, 2018-2019

In 2019 nam bij 69 procent van de deelnemende corporaties de beïnvloedbare bedrijfslasten toe en daalden deze kosten bij 31 procent van de corporaties. Voor het tweede jaar op rij is daarmee sprake van meer stijgers dan dalers. Dit zal naar verwachting ook de trend voor de komende jaren zijn. Individuele corporaties kunnen door een beter kostenbewustzijn de kosten nog verder verlagen, terwijl een meerderheid van de corporaties hun kosten ziet toenemen door indexatie en inflatie, de grote maatschappelijke opgaven waarvoor zij staan en de mogelijk bereikte grens van het aantal aan te trekken fte in de sector. Punt van zorg is de stijging van 5,5 procent beïnvloedbare bedrijfslasten die ruim boven inflatie is.

3.3 Meer mogelijkheden door benchlearning

De gegevens uit de Aedes-benchmark maken het mogelijk om te vergelijken hoe de bedrijfslasten van corporaties zich hebben ontwikkeld en zich tot elkaar verhouden. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn uitgesplitst naar de activiteiten op basis van het functioneel model. Belangrijk om te vermelden is dat het gebruik van ruisfactoren verder is teruggedrongen en dat steeds meer op basis van de handleiding functionele winst-en-verliesrekening is toegerekend aan activiteiten.

Om de stap te zetten naar direct vergelijkbare cijfers vanuit de verantwoordingsinformatie (dVi) is het terugdringen naar vrijwel geen ruisfactoren nodig, uitgezonderd de toerekening van rentelasten. Dit vraagt om aanpassingen in de kostenverdeelstaat en verdere aanscherping van de handleiding. De handleiding 2020 is verder verfijnd op dit

punt. Ander aandachtspunt is om naast een goede kostenverdeelstaat, ook per jaareinde kritisch te kijken naar de gekoppelde grootboeken en de onderliggende (met name incidentele) boekingen.

In het Aedes-datacentrum kunnen corporaties ook inzichtelijk maken hoe de personeelskosten en de overige bedrijfslasten zich hebben ontwikkeld ten opzichte van een referentiegroep. Binnen de personeelskosten kunnen corporaties de personeelskosten per fte (per activiteit), het aantal vhe per fte en de verdeling van de fte over de verschillende activiteiten vergelijken. Omdat deze gegevens voor de vierde keer zijn opgevraagd is hier ook een vergelijking in de tijd mogelijk. Het geeft corporaties met hogere personeelskosten inzicht in hoe zij zich hierop kunnen ontwikkelen. Ook in het benchlearningprogramma besteden we aandacht aan hoe corporaties deze cijfers kunnen gebruiken in hun organisatie.

Een belangrijke oproep voor corporaties die te maken hebben met een stijging boven inflatie is om na te gaan of dat komt door gerichte investeringen die zich later terugverdienen.

Ook het professioneel organiseren van inkoop kan een stijging van de bedrijfslasten helpen beperken. Corporaties blijven werken aan verbetering. Ook met het toewerken naar een datagedreven bedrijfsvoering met goede datakwaliteit is een efficiëntieslag mogelijk. Om corporaties hierbij te ondersteunen worden er in het benchlearningprogramma bijeenkomsten aangeboden over het professionaliseren van inkoop, het verbeteren van datakwaliteit en het gebruiken van benchmarkcijfers in de organisatie.

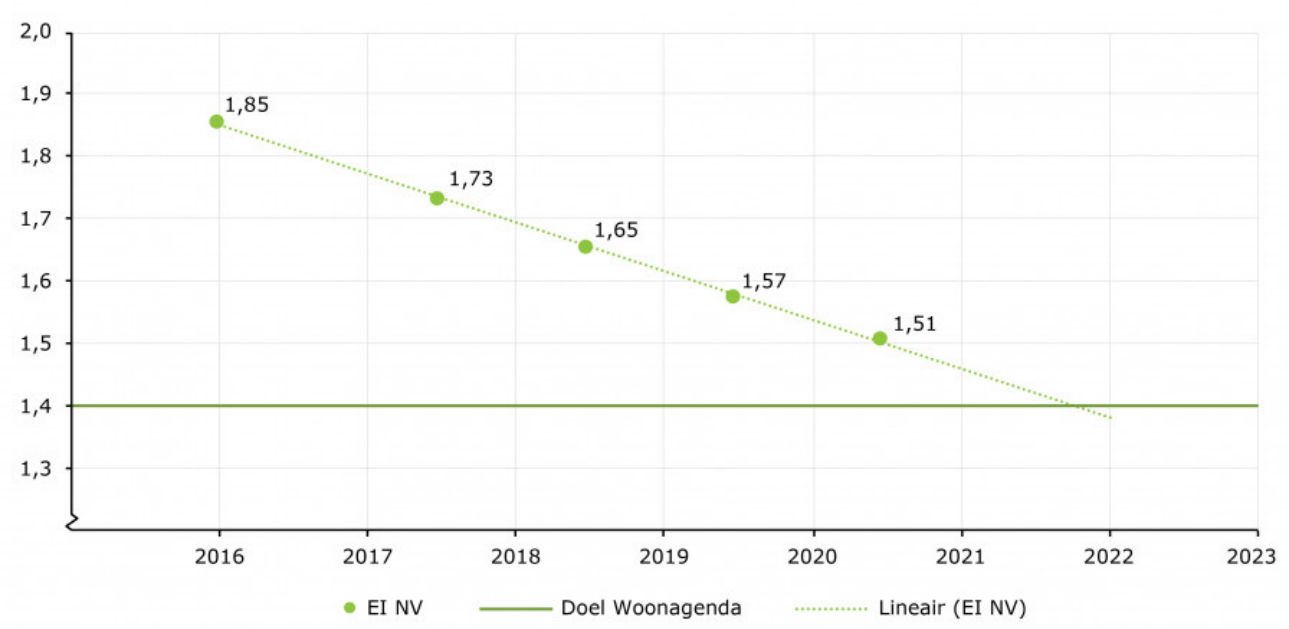
4 Duurzaamheid

4 Duurzaamheid

De duurzaamheidsprestaties zijn opgenomen in de benchmark vanwege het maatschappelijke belang van dit onderwerp. Het prestatieveld bestaat uit twee deelscores: de energetische prestaties van de woningen gemeten door de Energie-Index en de CO2-uitstoot van de warmtevraag van de woningen per vierkante meter. Duurzaamheid is uiteraard breder dan deze twee deelscores alleen, bijvoorbeeld het duurzaam gebruik van materialen. Uit de analyse van de aangeleverde gegevens van ruim twee miljoen woningen blijkt dat corporaties gestaag stappen zetten om de duurzaamheidsprestatie van hun woningen te verbeteren.

4.1 Energie-Index verbetert naar 1,51

De Energie-Index (EI) is een getal dat de energetische prestatie van een woning uitdrukt. Daarbij geldt hoe lager het cijfer voor de EI, hoe beter de energieprestatie en ook hoe beter het energielabel dat de woning krijgt. In de benchmark meten we de meest actuele stand van de EI en niet de (bij RVO) afgemelde stand van de EI. In de Aedes-agenda hebben de leden afgesproken in 2021 op gemiddeld label B te zitten. Dit komt overeen met een EI (volgens Nader Voorschrift) van 1,40 of beter. In onderstaande grafiek is de voortgang van de EI na de invoering van het Nader Voorschrift weergegeven.



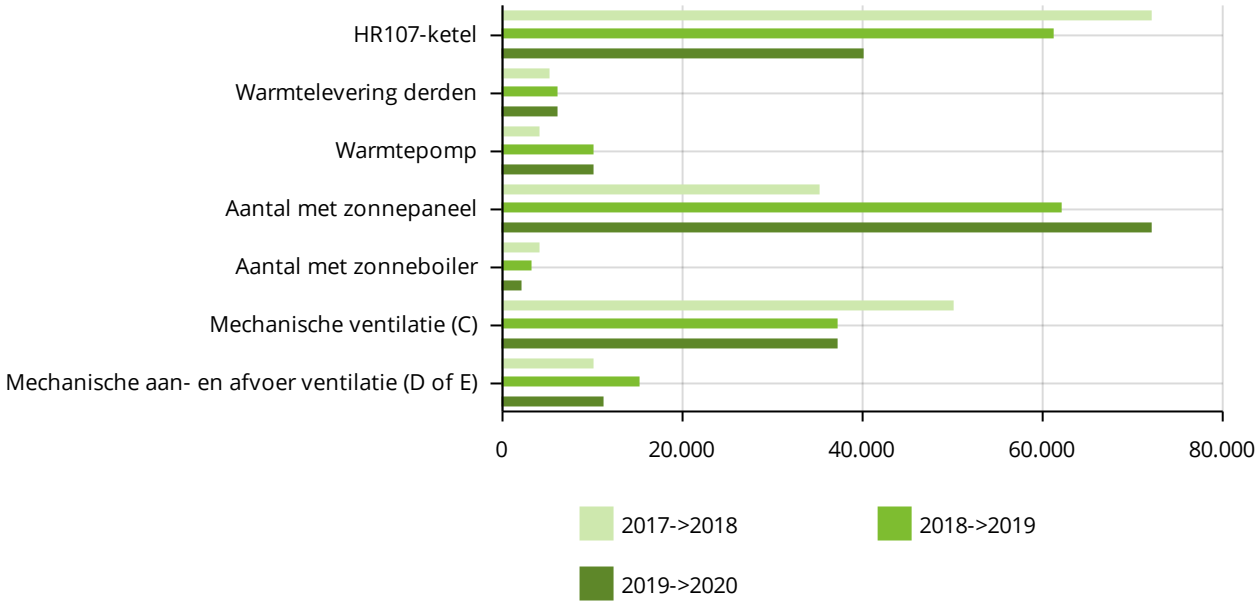
Figuur 4-1: Ontwikkeling Energie-Index, 2016-2020

Uit de analyse van de voortgang blijkt dat er in de jaren 2016 tot 2020 een tamelijk stabiele mate van verbetering van de EI plaatsvond. Halverwege 2020 is de gemiddelde EI gedaald naar 1,51. Op basis van extrapolatie van deze meetpunten verwachten we dat gemiddeld label B in het jaar 2021 wordt gehaald.

Per 1 januari 2021 wordt een nieuwe meetsystematiek ingevoerd voor de energieprestaties van woningen (NTA 8800). We kunnen vanaf dat moment dus niet meer meten of we deze doelstelling daadwerkelijk halen.

'Alle typen woningcorporaties zijn hun woningen aan het verduurzamen'

Uit de analyse van de resultaten blijkt verder dat woningcorporaties over de hele linie aan het verduurzamen zijn. Ongeacht grootteklasse, in stedelijk of in landelijk gebied, met een sterke of minder sterke financiële spankracht: alle typen corporaties dragen bij aan het verduurzamen van hun woningen.



Figuur 4-2: Installatiemaatregelen, 2017-2020

De belangrijkste verklaringen voor het blijven dalen van de EI zijn de investeringen die corporaties blijven doen in hun woningen. Er worden veel oude verwarmingsinstallaties vervangen, zoals VR-, CR-, HR100- en HR104-ketels. Er vinden relatief veel vervangingen plaats van oudere ketels naar de HR107, in totaal 40.000. Dit aantal is in 2020 wel lager dan in eerdere jaren. 80 procent van de corporatiewoningen heeft nu een gasgestookte HR107-ketel.

Daarnaast worden er ook meer innovatieve systemen toegepast zoals externe warmtelevering (6.000) en warmtepompen (10.000). Het aantal woningen met een zonnepaneel stijgt snel met 72.000 woningen naar in totaal nu 250.000. Het aantal woningen met een zonnecollector voor warm water neemt ook toe met 2.000 naar nu 54.000. Verder is in 37.000 woningen een mechanische ventilatieafvoersystemen toegevoegd en in nog eens 11.000 woningen een ventilatiesysteem met zowel aan- en afvoer van lucht. De gemiddelde isolatiegraad van de gevel, ramen, daken en vloeren stijgt ook gestaag, gemiddeld met 3,1 procent.

'Het aantal woningen met een zonnepaneel stijgt snel met 72.000 woningen naar in totaal nu 250.000'

4.2 CO2-uitstoot van de warmtevraag 20,9 kg/m2

De CO2-uitstoot van de warmtevraag is onderdeel van de benchmark, omdat het iets zegt over de werkelijke prestatie van de woningvoorraad. Veel corporaties zijn het erover eens dat een corporatie in zekere mate invloed heeft op hoeveel warmte bewoners gebruiken. Maar over de mate van deze beïnvloedbaarheid zijn wel verschillende beelden, omdat het verbruik niet alleen bepaald wordt door de bouwkwaliteit, maar ook door bewonersaantal en gedrag.

De gemiddelde CO2-uitstoot van de warmtevraag via gaslevering en stadsverwarming daalt licht naar 20,9 kg/m2. Voor het werkelijke verbruik wordt gebruikgemaakt van de meest recente CBS-gegevens uit 2018. Naast woningen aangesloten op gas is een deel van de corporatiewoningen (8 procent) aangesloten op een systeem van externe warmtelevering. Het CBS heeft geen gegevens beschikbaar over deze woningen. Daarom is een deel van de corporaties om extra gegevens gevraagd, waarmee op basis van extrapolatie naar woningkenmerken op corporatieniveau gecorrigeerd kan worden. Het aardgasgebruik samen met de externe warmteleveringen wordt omgerekend naar de CO2-uitstoot en gecorrigeerd voor de grootte van de woning.

De CO2-uitstoot van het werkelijke elektriciteitsgebruik is niet opgenomen als indicator in de Aedes-benchmark omdat de corporatie daarop weinig tot geen invloed heeft. Zo hangt het elektriciteitsverbruik, vergeleken met het warmteverbruik, sterker samen met het gedrag van bewoners. En of bewoners groene elektriciteit gebruiken is ook lastig te bepalen, omdat zij dit veelal individueel vastleggen in contracten met energieleveranciers.

De plaatsing van zonnepanelen wordt door het effect op de EI wel meegewogen in de Aedes-benchmark. Met zonnepanelen en energiezuiniger gedrag daalt de netto elektriciteitsvraag van de woning, en daarmee de energierekening van de bewoner. Hoewel geen indicator in de Aedes-benchmark, blijkt uit gegevens van het CBS dat het elektriciteitsgebruik van corporatiewoningen gemiddeld genomen daalt. Deze gegevens zijn op corporatieniveau beschikbaar in het ondersteunende Aedes-datacentrum

4.3 Relatie tussen de Energie-Index en het werkelijke energiegebruik

De gemeten bouwkwaliteit, uitgedrukt in de EI (en daarmee het energielabel) laat al jaren een verbetering zien. Het werkelijke energieverbruik per woning daalt ook, maar minder sterk dan op basis van het energielabel verwacht kan worden. Dit komt door verschil tussen hoe het energielabel wordt bepaald en hoe bewoners de woning daadwerkelijk gebruiken. Zo kan het energieverbruik van een slecht geïsoleerde woning bijvoorbeeld relatief laag zijn als alleen de woonkamer wordt verwarmd en de andere kamers niet. Wordt zo'n woning beter geïsoleerd dan hoeft dat per saldo geen grote energiebesparing op te leveren. Isolatie zorgt dan wel voor een woning met minder tocht en een beter leefklimaat.

Verschillen tussen de EI en het werkelijke energieverbruik laten zien dat het niet voldoende is om alleen te sturen op het energielabel als je in de toekomst een CO2-neutrale woningvoorraad wil realiseren.

Onze verwachting is dat de nieuwe labelsystematiek (NTA8800) beter inzicht geeft in de relatie tussen label en energieverbruik. Maar dan nog zal het nooit lukken om alleen met verhuurdersmaatregelen tot 100 procent CO2-neutrale woningen te komen. Daarvoor zijn ook duurzame energiebronnen (groene stroom, duurzame warmte, groen gas) nodig. En het blijft noodzakelijk om te werken aan meer inzicht in het werkelijke energieverbruik per woning. Dat is ook van belang met het oog op de totale woonlasten van huurders.

4.4 Waar kunnen corporaties mee aan de slag?

Op 1 januari 2021 wordt de NTA8800 van kracht, de nieuwe methodiek om de energetische kwaliteit van woningen te bepalen. De invoering van de NTA8800 leidt tot wijzigingen in de vaststelling van het theoretische energieverbruik van een woning en daarmee het energielabel. De doelstelling gemiddeld label B (EI) in 2021 uit de Aedes-agenda kan onder deze nieuwe norm niet meer worden gemonitord.

In het Klimaatakkoord zijn nieuwe verduurzamingsafspraken gemaakt voor woningcorporaties. Uit de uitwerking van het Klimaatakkoord volgt mogelijkerwijs op het niveau van de woning een eis aan de maximale netto warmtevraag van de gebouwschil. Gegeven deze beleidsontwikkelingen zullen corporaties in toenemende mate

hun blik moeten verleggen naar de toekomst, naar 2030 en zelfs 2050, richting de langetermijndoelstelling om het energieverbruik en de daarmee samenhangende CO2-uitstoot verder te verlagen.

Volgend jaar biedt Aedes met een nieuwe Routekaart een instrument om in de gewijzigde context op hoofdlijnen hernieuwde keuzes te maken. Daarbij wordt het steeds belangrijker om af te wegen hoe kortetermijninvesteringen passen in deze langetermijndoelstellingen.

Dit doen corporaties niet alleen. In toenemende mate is de verduurzaming van de energievoorziening een gebiedsopgave waarin gemeenten, netbeheerders en energieleveranciers samenwerken om een duurzame en toekomstbestendige energievoorziening te realiseren. Gemeenten maken daarvoor transitievisies warmte en wijkuitvoeringsplannen. Het is daarom van belang dat corporaties in overleg zijn met gemeenten over hoe hun eigen verduurzamingsstrategieën passen in de gemeentelijke plannen.

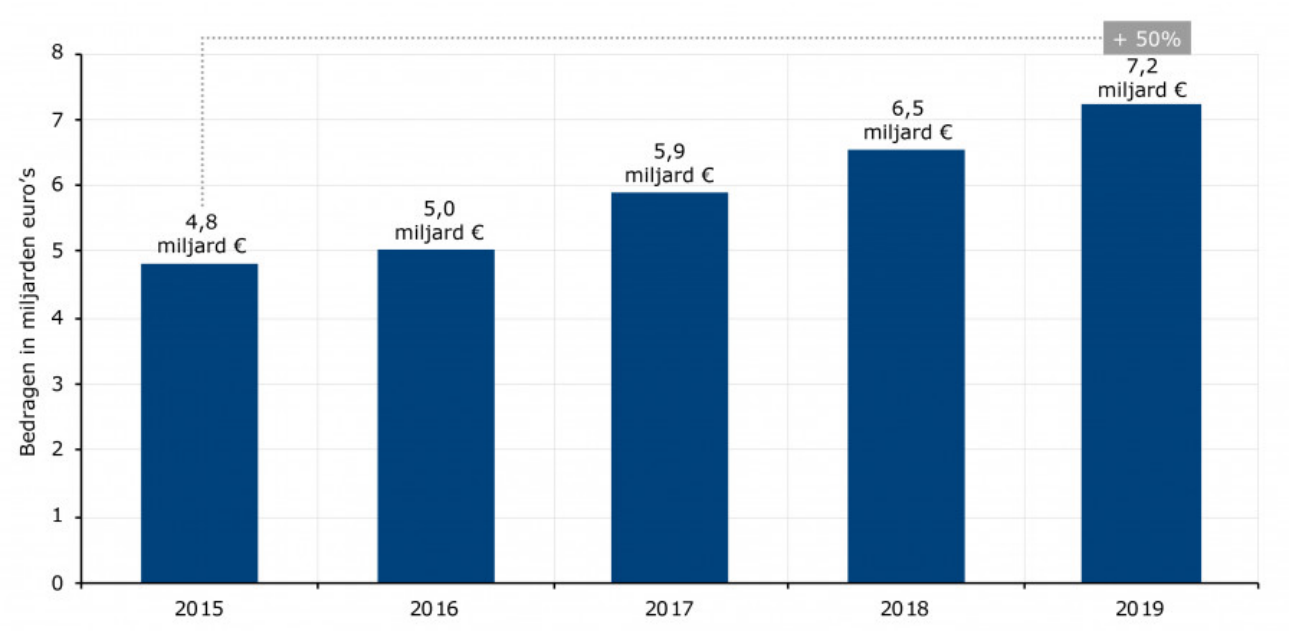
5 **Onderhoud & verbetering**

5 Onderhoud & verbetering

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering is voor het zesde jaar onderdeel van de benchmark. Er wordt niet alleen gekeken naar de kosten voor onderhoud en verbetering, maar ook naar de technische kwaliteit en de ervaren kwaliteit, in de vorm van het oordeel van de huurder over de woning. Zo is de prestatie van een corporatie op dit prestatieveld vanuit meerdere invalshoeken te bekijken.

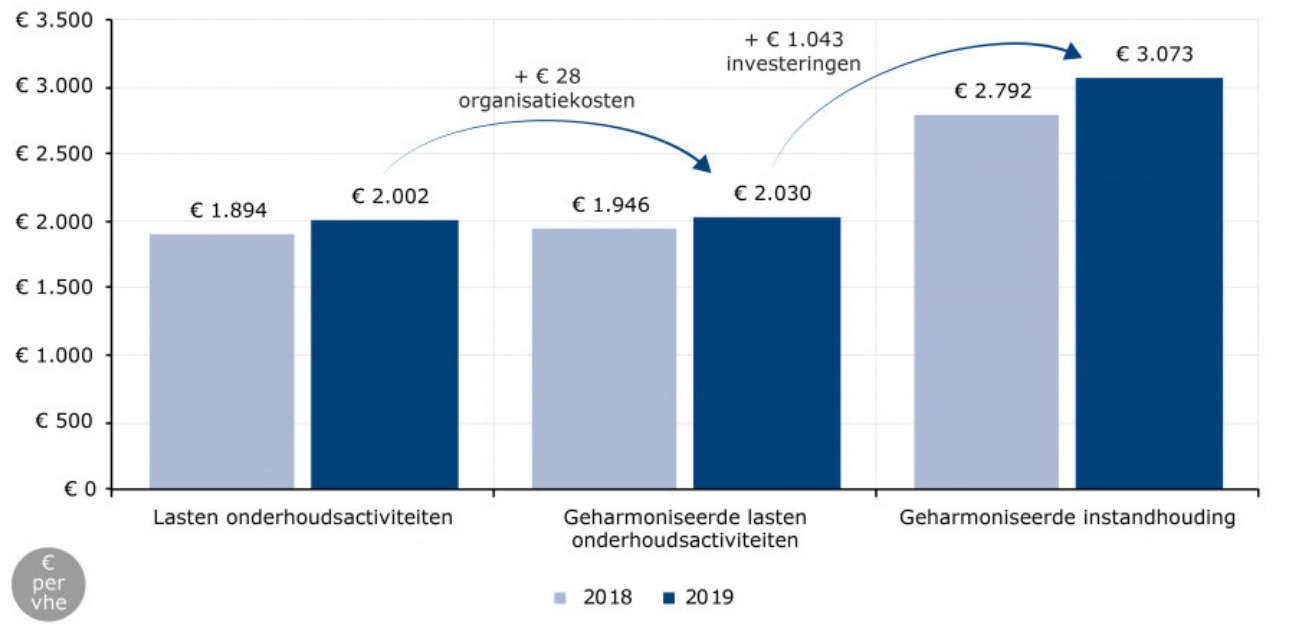
5.1 Instandhoudingskosten in vijf jaar tijd met 50 procent gestegen

De instandhoudingskosten zijn over de afgelopen vijf jaar met circa 50 procent gestegen. De kosten voor onderhoud en verbetering van de woning vormen samen de instandhoudingskosten. Kijken we naar de ontwikkeling hiervan in de laatste vijf jaar, dan zien we een stijging van 4,8 miljard euro in 2015 naar 7,2 miljard euro in 2019.



Figuur 5-1: Ontwikkeling instandhoudingskosten tussen 2015 en 2019

Om de omvang van de instandhoudingskosten verder onderling vergelijkbaar te maken en te berekenen op vhe-niveau, worden specifieke organisatiekosten – die zijn gerelateerd aan onderhoud en verbetering – hieraan toegevoegd (harmonisatie). De overgang naar het op activiteiten gebaseerde functioneel model van de jaarrekening zorgt ervoor dat organisatiekosten (zoals personeelslasten) voor het grootste deel rechtstreeks toegerekend worden.



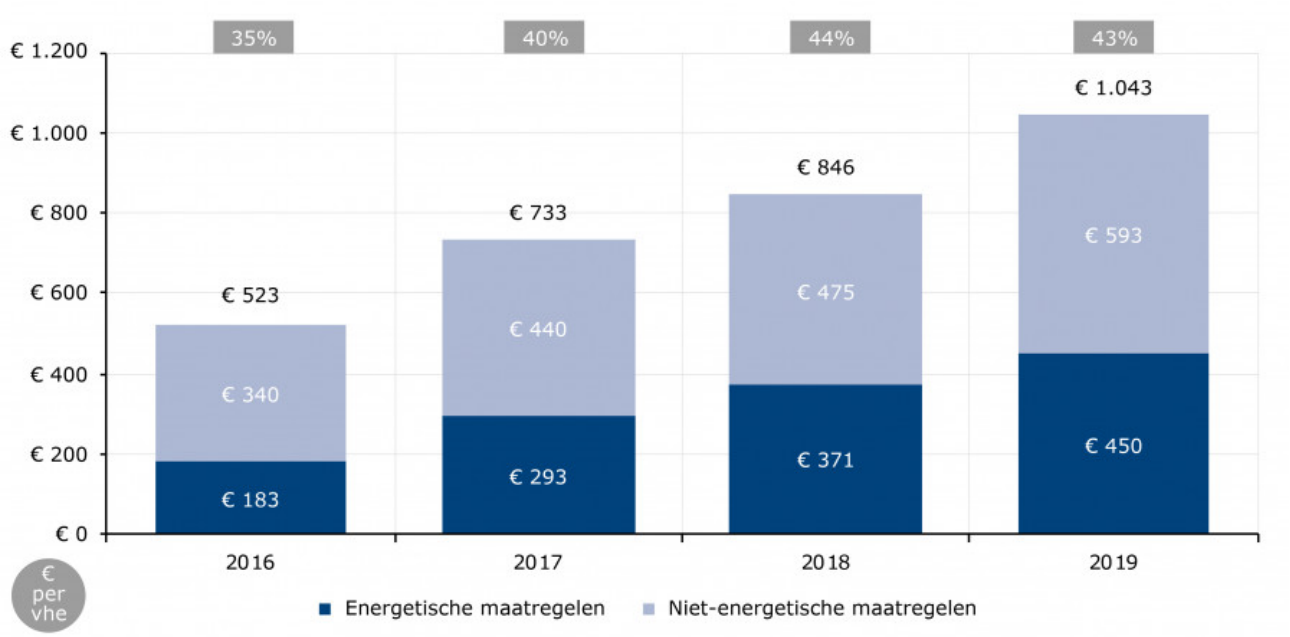
Figuur 5-2: Opbouw geharmoniseerde instandhoudingskosten, 2019

Omgerekend bedroegen de geharmoniseerde instandhoudingskosten in 2019 3.073 euro per vhe, een stijging van 281 euro ten opzichte van 2018. Deze stijging die inclusief prijsindexatie is, zien we terug in alle vormen van onderhoud (mutatie-, reparatie- en planmatig onderhoud) en de investeringen in woningverbetering.

Deze stijging van instandhoudingskosten over de afgelopen vijf jaar, roept de vraag op of dit tot uiting komt in bijvoorbeeld een betere beoordeling door huurders, of een verbeterde duurzaamheid van de woningen. Omdat in de benchmark ook de door de huurder ervaren kwaliteit van de woning wordt gemeten en de technische kwaliteit aan de hand van de Energie-Index (EI), gaan wij hier in paragraaf 5.4 nader op in.

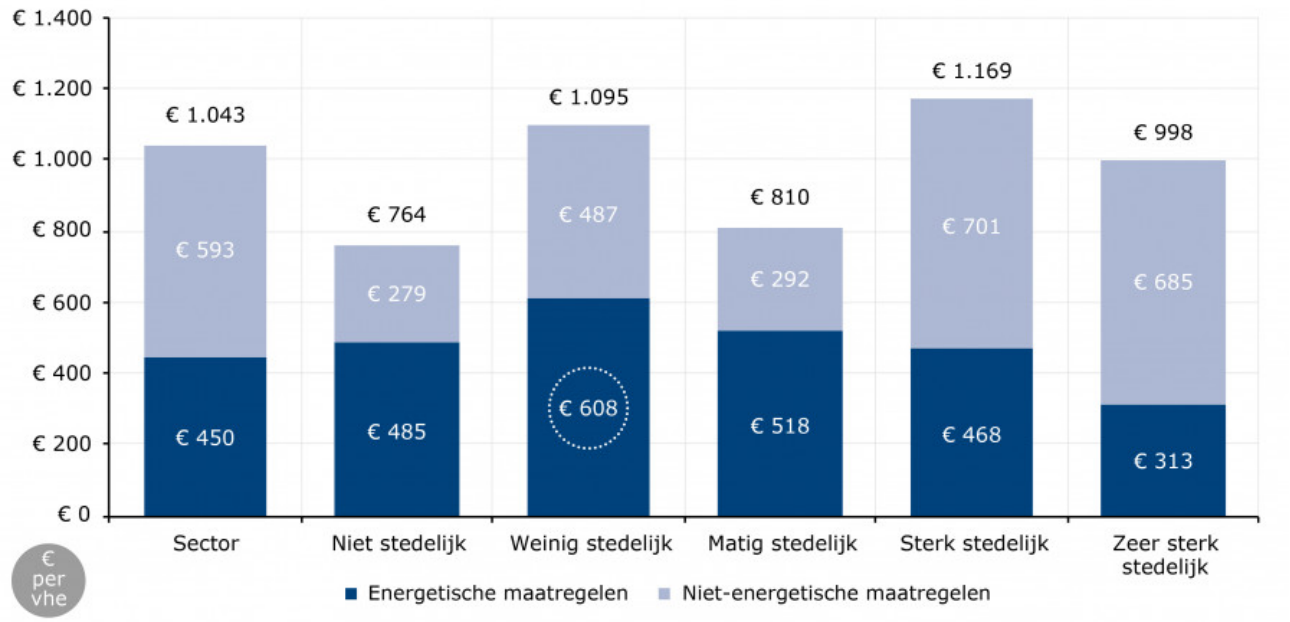
5.2 Corporaties zijn doorgegaan met het verder verduurzamen van woningen

Veel corporaties hebben door het Energieakkoord extra uitgaven begroot voor het energetisch verbeteren van hun woningvoorraad. Uit de cijfers in 2017 en 2018 bleek al dat corporaties daadwerkelijk met deze ambitie aan de slag gingen. Ook dit jaar nemen de energetische investeringen fors toe. Voor het vierde jaar is in de benchmark gevraagd bij benadering aan te geven welk deel van de investeringen voor woningverbetering (gemiddeld 1.043 euro per vhe) gericht is op energetische maatregelen. Dit deel is gestegen van 371 euro naar 450 euro per vhe. Hiermee maken de energetische maatregelen in 2019 43 procent van de totale investeringen in woningverbetering uit. In 2018 bedroeg dit aandeel 44 procent, er kan gezegd worden dat de energiemaatregelen gelijkmatig met de totale investeringen zijn meegestegen.



Figuur 5-3: Energetische maatregelen als onderdeel van de totale investeringen in woningverbetering

De investeringen in energetische maatregelen per vhe zijn het hoogst in de weinig stedelijke gebieden. Naarmate de stedelijkheid toeneemt zien we dat deze investeringen per vhe afnemen. Een verklaring hiervoor is dat de woningvoorraad in de sterk stedelijke gebieden relatief uit veel meergezinswoningen bestaat die nog lastiger te verduurzamen zijn. Het is van belang te vermelden dat ten opzichte van vorig jaar de investeringen (in energetische maatregelen) in de woningen in matig en sterk stedelijke gebieden relatief sterk zijn gestegen, met respectievelijk 76 euro en 169 euro per vhe.



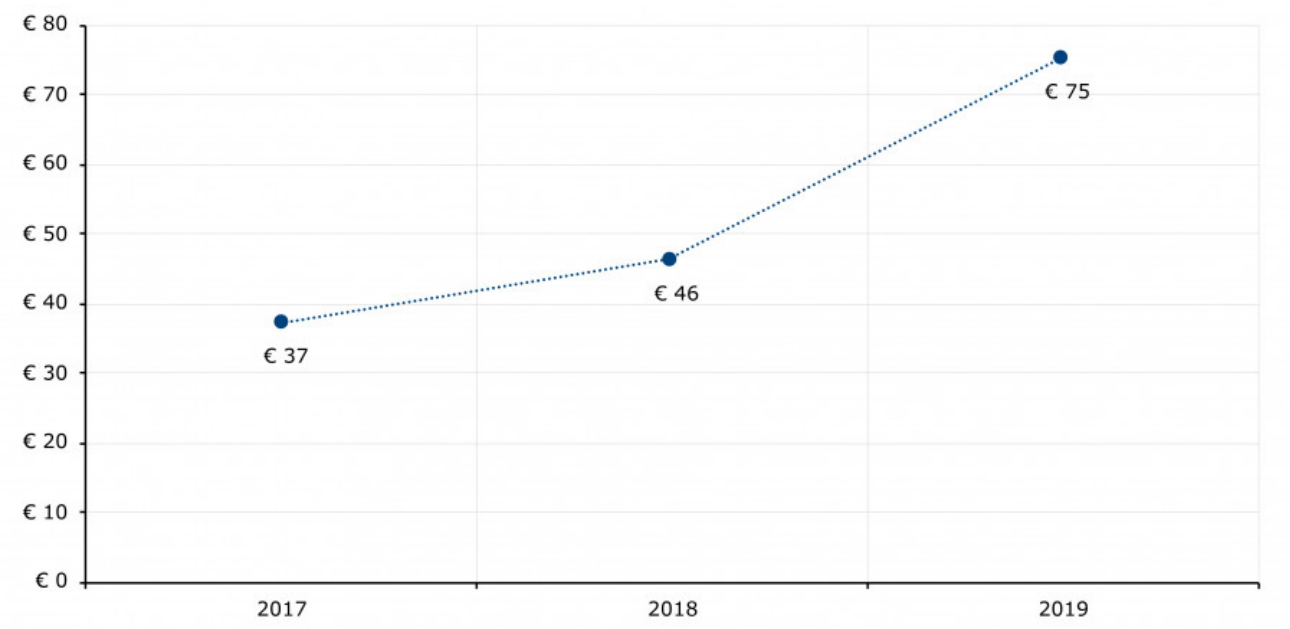
Figuur 5-4: Energetische maatregelen naar mate van stedelijkheid

Voor alle deelnemende woningcorporaties samen zijn de investeringen in woningverbetering met zo'n 470 miljoen euro gestegen. Hiervan is zo'n 203 miljoen euro geïnvesteerd in energetische maatregelen.

De investeringen in energetische maatregelen voor iedere verlaging van de Energie-Index met 0,01 punt, nemen per jaar fors toe

Zoals in het hoofdstuk duurzaamheid is weergeven zijn de corporaties erin geslaagd om de gemiddelde EI van de woningen naar beneden te brengen (zie hiervoor figuur 4-1 in het hoofdstuk duurzaamheid), naar een gemiddelde van 1,51 in 2020. Omdat de daling ten opzichte van eerdere jaren iets is afgevlakt, is het interessant om nader te kijken naar de kosten die samenhangen met deze daling.

In onderstaande figuur zijn per jaar de investeringen in energetische maatregelen omgerekend naar de gerealiseerde daling van de EI in het opvolgende jaar. Dus, hoeveel is geïnvesteerd voor iedere 0,01 punt daling van de index. Hieruit blijkt duidelijk dat dit bedrag fors aan het stijgen is. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de relatief eenvoudige energiebesparende maatregelen eerder al zijn genomen en dat verdere verduurzaming van de bestaande voorraad relatief kostbaar is.



Figuur 5-5: Investeringen in energetische maatregelen per 0,01 daling Energie-Index

5.3 Samenhang instandhoudingskosten, huurdersoordeel en verduurzaming

In het prestatieveld Onderhoud & verbetering zijn naast de instandhoudingskosten ook de technische kwaliteit en de door de huurder ervaren kwaliteit van de woning een onderdeel. Hoge of lage instandhoudingskosten alleen geven namelijk onvoldoende houvast om een corporatie te beoordelen op het gebied van onderhoud en woningverbetering. Wanneer een (aanvullende) prestatie op de kwaliteitsaspecten gewenst is, kan het juist wenselijk zijn om meer kosten te maken voor onderhoud en verbetering. Daar komt bij dat er grote verschillen bestaan in de samenstelling van de woningvoorraad van corporaties naar woningtype en bouwperiode. Die verschillen hebben veel invloed op de omvang van de instandhoudingskosten en de technische en ervaren woningkwaliteit. Om corporaties onderling te kunnen vergelijken, wordt daarom rekening gehouden met de samenstelling van de individuele woningvoorraad op deze twee woningkenmerken.

De instandhoudingskosten zijn zoals hierboven al aangegeven het laatste jaar met 281 euro per vhe gestegen. Op basis van de verdeling van de voorraad over de genoemde kenmerken (woningtype en bouwperiode) ontstaat dan de onderstaande verdeling van de instandhoudingskosten per vhe, respectievelijk het gemiddelde van de periode

van 2015 tot en met 2018, voor 2019 en de absolute verandering in euro's. In vrijwel alle bouwjaarklassen en woningtypen is meer uitgegeven en in de bouwjaarklasse 1945-1959 is de grootste stijging zichtbaar over alle woningtypen.

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in de periode van 2015 t/m 2018

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	3.398	3.305	2.941	2.457	1.962	1.512	1.132	880
Meergezinswoningen zonder lift	3.588	2.937	3.359	2.845	2.116	1.693	1.454	1.521
Meergezinswoningen met lift	2.621	2.892	3.561	2.852	2.119	1.896	1.522	1.113
Onzelfstandige woongelegenheden	1.854	790	1.191	1.290	1.498	1.433	1.340	834

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in 2019

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	3.922	4.895	4.218	3.630	2.677	1.994	1.581	893
Meergezinswoningen zonder lift	3.816	3.784	3.421	3.277	2.684	2.172	2.045	1.127
Meergezinswoningen met lift	2.707	4.906	4.550	3.728	2.978	2.285	1.949	1.191
Onzelfstandige woongelegenheden	2.989	2.053	1.643	1.635	1.860	2.066	2.100	1.220

Absolute mutatie in € per bouwjaarklasse

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	524	1.590	1.277	1.174	715	482	449	13
Meergezinswoningen zonder lift	228	847	62	432	568	479	590	-394
Meergezinswoningen met lift	86	2.014	989	876	859	389	427	79
Onzelfstandige woongelegenheden	1.135	1.263	452	344	362	633	760	387

Tabel 5-1: Gemiddelde instandhoudingskosten in euro per vhe naar woningtype en bouwperiode (2015-2018, 2019 en de verandering)

Oordeel van de huurder over de kwaliteit van de woning licht gestegen

De corporaties hebben dit jaar een iets hogere waardering van de kwaliteit van de woningen gekregen van de huurders. Gemiddeld is deze waardering gestegen van 6,93 naar 6,96. Deze meting is gebaseerd op 86.000 huurders (aselect) bij 237 woningcorporaties. Omdat de metingen van het huurdersoordeel grotendeels plaatsvinden in het benchmarkjaar, betreft het hier de cijfers van 2019, 2020 en de absolute verandering. In onderstaande tabellen is te zien dat bij ongeveer twee derde van de referentietypen de waardering van de huurder is gestegen. In de bouwjaarklasse 1945-1959 zien we een stijging bij alle woningtypen.

Referentiescores 2019 per vhe, geldend voor de gehele sector

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	6,44	6,39	6,73	6,97	6,96	7,23	7,47	7,68
Meergezinswoningen zonder lift	6,37	6,20	6,40	6,84	6,76	7,22	7,61	7,70
Meergezinswoningen met lift	6,97	6,28	6,69	6,97	6,99	7,44	7,67	7,79
Onzelfstandige woongelegenheden	6,36	6,69	6,93	6,79	6,64	6,86	7,04	7,97

Referentiescores 2020 per vhe, geldend voor de gehele sector

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	6,51	6,45	6,73	6,96	7,00	7,25	7,57	7,94
Meergezinswoningen zonder lift	6,23	6,27	6,30	6,89	6,74	7,16	7,53	7,64
Meergezinswoningen met lift	6,87	6,59	6,69	6,99	6,99	7,51	7,72	7,93
Onzelfstandige woongelegenheden	6,61	6,90	7,13	6,94	6,89	7,49	7,64	7,90

Mutaties

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	0,07	0,06	0,00	0,00	0,04	0,01	0,10	0,25
Meergezinswoningen zonder lift	-0,14	0,07	-0,10	0,05	-0,03	-0,06	-0,08	-0,06
Meergezinswoningen met lift	-0,11	0,31	0,00	0,02	0,01	0,07	0,05	0,14
Onzelfstandige woongelegenheden	0,25	0,21	0,20	0,16	0,25	0,63	0,60	-0,07

Tabel 5-2: Gemiddeld door de huurder ervaren kwaliteit van de woning naar woningtype en bouwperiode (2018, 2019 en mutatie)

Technische kwaliteit woning op basis van Energie-Index is verbeterd

De toename van de instandhoudingskosten over alle bouwperioden is ook te zien in verbetering van de technische kwaliteit, gemeten aan de hand van de EI. Deze is namelijk opnieuw gedaald. De daling van de EI in bouwjaarklasse 1945-1959 is in 2020 voor alle bouwtypen weer groter dan in de andere bouwjaarklassen. Naast de hogere uitgaven aan instandhoudingskosten (en met name de energiebesparende maatregelen) voor oudere woningen, is de verklaring hiervoor ook dat uitgaven aan identieke maatregelen in woningen met een hogere EI voor een grotere daling van de EI zorgen dan voor woningen die al een lagere EI hebben.

Referentiescores 2019 per vhe, geldend voor de gehele sector

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	1,97	1,83	1,66	1,55	1,44	1,25	1,13	0,86
Meergezinswoningen zonder lift	1,77	1,76	1,76	1,63	1,50	1,35	1,17	0,96
Meergezinswoningen met lift	1,60	1,89	1,80	1,80	1,56	1,35	1,19	0,98
Onzelfstandige woongelegenheden	2,05	1,83	1,98	1,77	1,55	1,45	1,23	1,08

Referentiescores 2020 per vhe, geldend voor de gehele sector

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	1,92	1,76	1,58	1,48	1,41	1,24	1,07	0,78
Meergezinswoningen zonder lift	1,76	1,69	1,74	1,56	1,47	1,33	1,15	0,93
Meergezinswoningen met lift	1,67	1,72	1,70	1,77	1,53	1,34	1,17	0,97
Onzelfstandige woongelegenheden	2,11	1,72	1,88	1,77	1,61	1,41	1,27	1,03

Mutaties

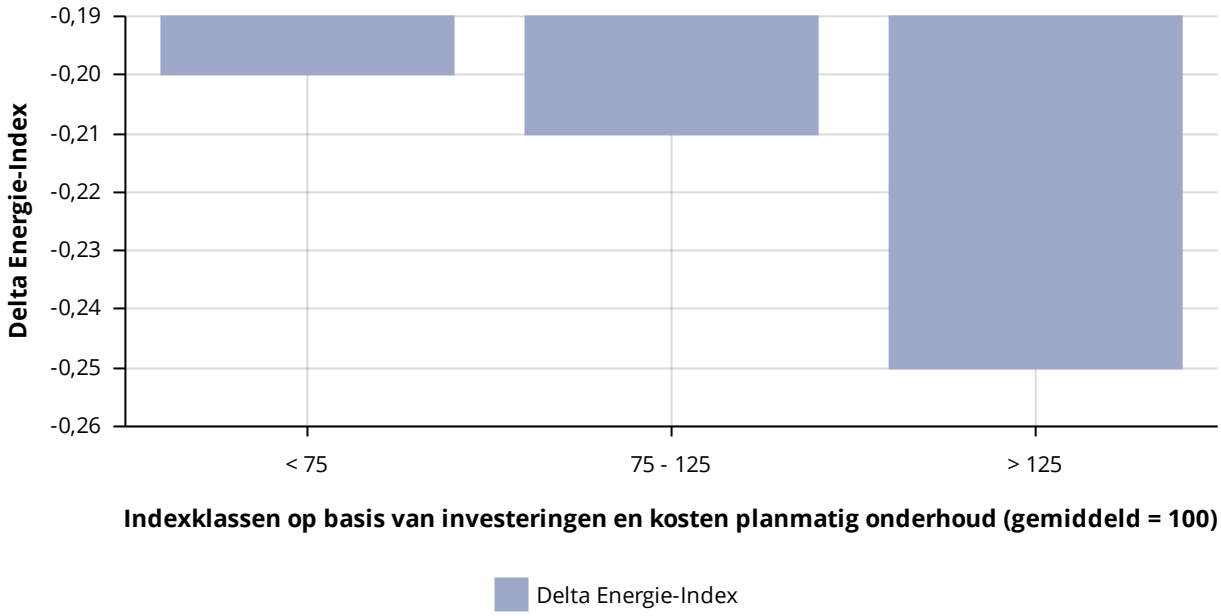
	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	-0,05	-0,07	-0,08	-0,06	-0,02	-0,01	-0,06	-0,07
Meergezinswoningen zonder lift	-0,01	-0,07	-0,02	-0,08	-0,03	-0,02	-0,03	-0,04
Meergezinswoningen met lift	0,07	-0,17	-0,09	-0,03	-0,03	-0,01	-0,02	-0,01
Onzelfstandige woongelegenheden	0,06	-0,11	-0,10	0,00	0,06	-0,03	0,04	-0,05

Tabel 5-3: Gemiddelde technische kwaliteit gemeten in de Energie-Index naar woningtype en bouwperiode (2018, 2019 en mutatie)

Samenhang instandhoudingskosten, huurdersoordeel en technische kwaliteit

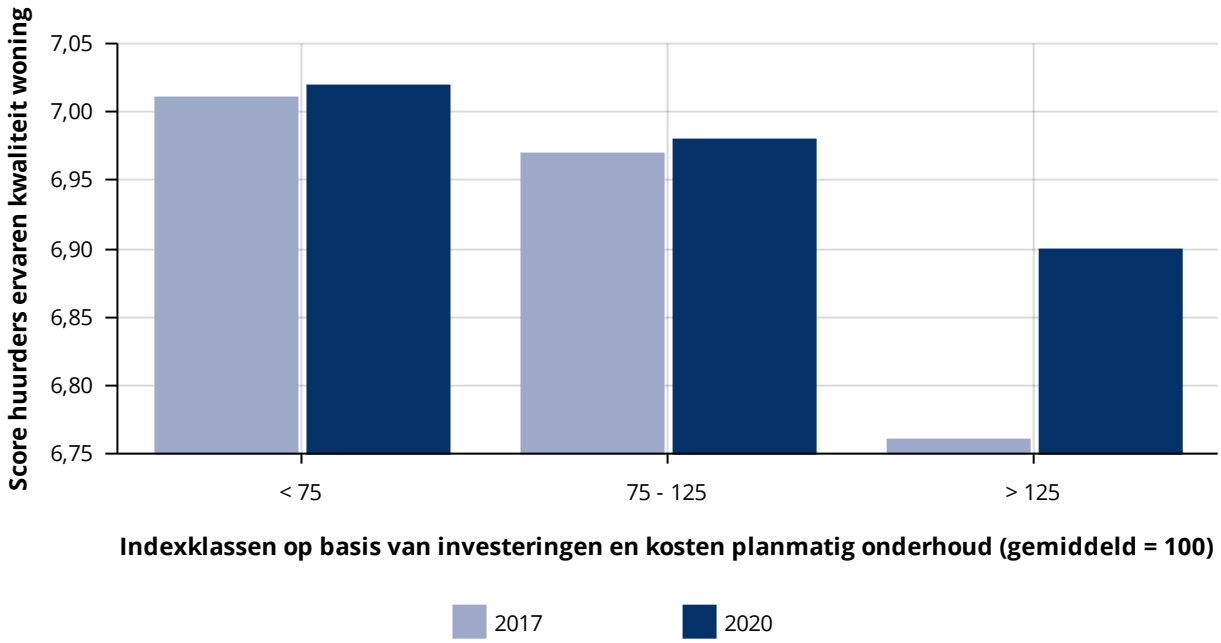
Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat we, behalve een stijging van de instandhoudingskosten, ook een verbetering zien in het huurdersoordeel over de kwaliteit van de woningen en van de technische kwaliteit van de woningen. De bouwjaarklasse waarin deze samenhang dit jaar duidelijk zichtbaar is, is de bouwjaarklasse 1945-1959. In die klasse zien we de grootste stijging van de instandhoudingskosten als we naar alle woningtypen kijken. Positief is dat we in deze bouwjaarklasse ook waarnemen dat het huurdersoordeel relatief sterker is gestegen en de EI harder dan gemiddeld is gedaald.

Als we de blik verbreden naar de hele woningvoorraad dan zien we dat de woningen waarvoor verhoudingsgewijs veel is uitgegeven aan planmatig onderhoud en woningverbetering, een grotere daling hebben gerealiseerd van de EI. Onderstaande figuur geeft een vergelijking op basis van drie indexklassen voor deze uitgaven over de afgelopen vijf jaar en de daling van de EI over de periode 2017-2020.



Figuur 5-6: Investeringen in woningverbetering en planmatig onderhoud resulteren in lagere Energie-Index (delta 2017-2020)

Een vergelijkbare analyse op de uitgaven aan planmatig onderhoud en de door de huurders ervaren kwaliteit van de woning laat zien dat in deze periode van vier jaar het oordeel het meest gestegen is voor de woningen waarvoor relatief veel planmatig onderhoud is gepleegd.



Figuur 5-7: Uitgaven aan planmatig onderhoud zien we terug in de door de huurder ervaren kwaliteit van de woning

5.4 Aan de slag met onderhoud en verbetering

De samenstelling van de woningvoorraad varieert aanzienlijk per corporatie. Dankzij aanvullende informatie (context-bestand) over het type woningen waar onderhoud en verbetering plaatsvindt, kan de Aedes-benchmark nog meer inzicht geven. Per woningtype en bouwperiode is inzichtelijk wat een corporatie uitgeeft en hoe dit zich verhoudt tot andere corporaties met vergelijkbare woningen. Dat maakt het mogelijk om onderling gericht vragen te stellen en het gesprek aan te gaan over onderhoudskosten en over investeringen in de voorraad oudere of juist nieuwere woningen. In combinatie met de technische kwaliteit van de woning aan de hand van de EI en de door de huurder ervaren kwaliteit van de woning per woningtype en bouwperiode, kunnen ook de effecten van investeringen beoordeeld worden.

Uit de Aedes-benchmark blijkt dat er opnieuw meer is geïnvesteerd, in alle categorieën: zowel duurzaamheidsverbeteringen als planmatig en dagelijks (reparatie-/mutatie-) onderhoud. De EI en de ervaren kwaliteit verbeteren beiden. Een op het eerste gezicht logisch gevolg. Door de resultaten meer in detail te bekijken, bijvoorbeeld met behulp van het Aedes-datacentrum, kunnen corporaties zelf de onderlinge verschillen vergelijken. Ieder jaar worden de mogelijkheden om op basis van de data calculaties te maken verder uitgebreid. Zo kunnen corporaties nu ook berekeningen maken voor hun eigen woningvoorraad op basis van gemiddelde onderhoudsuitgaven per type woning en bouwjaarklasse.

Tijdens de benchlearningbijeenkomsten is er gelegenheid de onderlinge verschillen te bespreken en de verschillende strategieën uit te lichten. De duurzaamheidsopgave vraagt grote investeringen, maar vertaalt zich niet direct in een hogere door de huurder ervaren kwaliteit van de woning. Welk type investering, type onderhoud, mate van uitbesteding en huurdersbenadering is efficiënt en effectief? De benchmarkresultaten geven voldoende input om de samenwerking op te zoeken en kennis uit te wisselen.

6 Beschikbaarheid & betaalbaarheid

6 Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid brengt de maatschappelijke prestatie in beeld die corporaties leveren om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. Daarbij wordt gebruikgemaakt van drie deelscores: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen, elk bestaande uit meerdere indicatoren. Ten opzichte van het vorige benchmarkjaar is het model op enkele punten gewijzigd, zie hiervoor een toelichting in hoofdstuk 1.

6.1 Beschikbaarheid: toename DAEB-woningen blijft achter bij de opgave

Voor de beschikbaarheid spelen drie indicatoren een rol. De voorraadontwikkelingen in de DAEB-tak (gereguleerde sociale huurwoningen), gemeten ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarbij is zowel de ontwikkeling van de totale DAEB-voorraad van belang als de ontwikkeling van de betaalbare voorraad met een huur tot de hoge aftoppingsgrens. Daarnaast wordt gekeken naar het aandeel toewijzingen van vrijkomende woningen met een huur tot de aftoppingsgrens in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak.

Zoals eerder vermeld gaan de uitkomsten in dit hoofdstuk enkel over zelfstandige woningen van de corporaties die deelnemen aan het prestatieveld (alle corporaties minus acht). Maar om een volledig beeld te geven van de ontwikkeling van alle woonruimten, geven we deze eerst voor alle woningcorporaties weer, inclusief de acht niet-deelnemers. We laten de ontwikkeling van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten zien, waarbij het intramuraal zorgvastgoed is inbegrepen bij de onzelfstandige woonruimten.

De totale voorraad woonruimten in de corporatiesector is in 2019 gegroeid met 1.800 woonruimten. Dit aantal is het saldo van een groei van het DAEB-segment (+3.600, waarvan 3.400 zelfstandig en 200 onzelfstandig) en een krimp van het niet-DAEB-segment van 1.800 (zelfstandige) woonruimten.

		Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ontwikkeling
DAEB	Zelfstandig	2.087.000	2.090.400	3.400
	Onzelfstandig*	157.100	157.300	200
	DAEB-woningen	**2.244.100**	**2.247.700**	**3.600**
NIET-DAEB	Zelfstandig	130.700	128.900	-1.800
	Onzelfstandig*	2.500	2.500	0
	Niet-DAEB-woningen	**133.200**	**131.400**	**-1.800**
TOTAAL	Zelfstandig	2.217.700	2.219.300	1.600
	Onzelfstandig*	159.600	159.800	200
	Totaal woningen	**2.377.300**	**2.379.100**	**1.800**

**Betreft zowel onzelfstandige huurwoningen als intramuraal zorgvastgoed*

Figuur 6-1: Ontwikkeling woningvoorraad naar segment en naar zelfstandig/ onzelfstandig, eind 2019 versus eind 2018, inclusief niet-deelnemers aan het prestatieveld

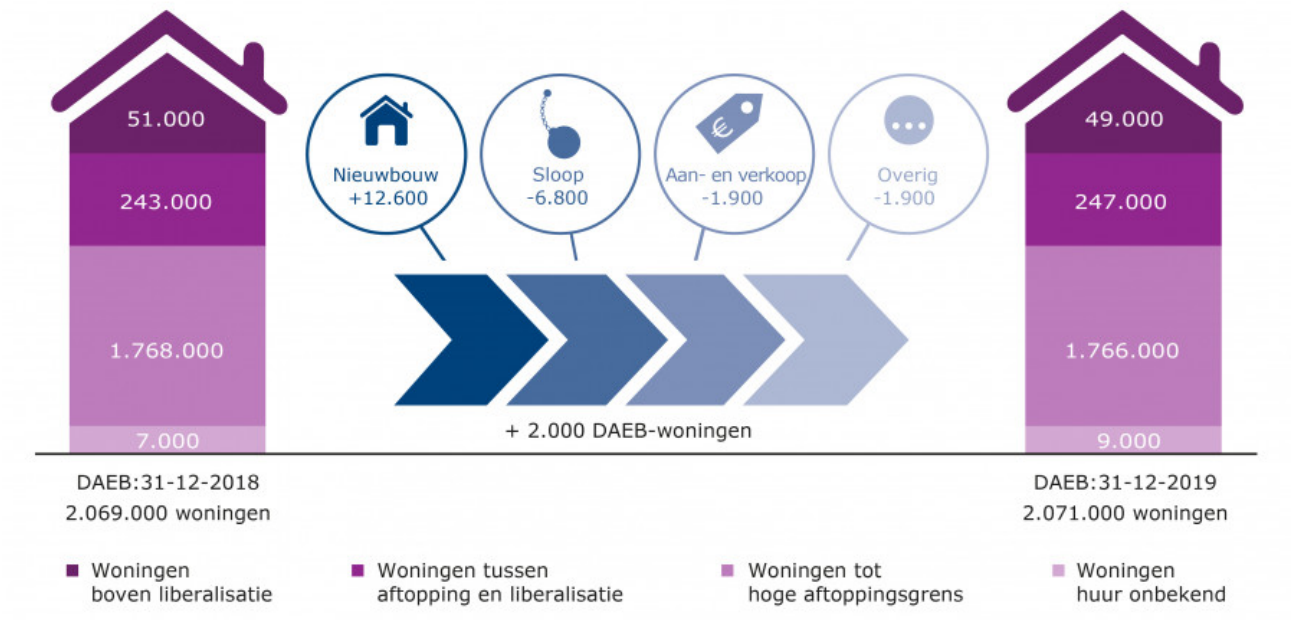
In de rest van dit hoofdstuk zijn alleen de uitkomsten van de deelnemers aan het prestatieveld opgenomen. Daarnaast zijn bij de indicatoren over de voorraadontwikkelingen alleen zelfstandige woningen in de DAEB-tak opgenomen. Onzelfstandige eenheden en woningen in de niet-DAEB-tak zijn hier niet meegerekend.

		2018	2019
Beschikbaarheid	Ontwikkeling voorraad (DAEB)	0,1%	0,1%
	Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-0,9%	-0,1%
	Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod*	85,8%	85,4%

Tabel 6-1: Resultaten indicatoren Beschikbaarheid, 2018-2019
**Toewijzingen van woningen tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB)*

De totale zelfstandige DAEB-voorraad – van deelnemers aan het prestatieveld – is in 2019 gegroeid met 0,1 procent, wat neerkomt op 2.000 woningen. Dit is het resultaat van 12.600 eenheden nieuwbouw[4], 6.800 eenheden sloop, een saldo van 1.900 eenheden aan- en verkoop (per saldo verkoop) en een saldo van 1.900 eenheden overige veranderingen: toevoegingen en onttrekkingen zoals transformaties, splitsingen en samenvoegingen en administratieve correcties (per saldo onttrekking). De voorraad tot de hoge aftoppingsgrens is met 2.000 woningen licht gekrompen ten opzichte van vorig jaar (-0,1 procent). Ook de DAEB-voorraad boven de liberalisatiegrens is in 2019 met 2.000 woningen gekrompen. Het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens is met 4.000 woningen gegroeid. De voorraad huur onbekend is toegenomen met 2.000 woningen. Het aandeel van het vrijkomend aanbod dat onder de aftoppingsgrens wordt verhuurd is met 85,4 procent ongeveer gelijk aan vorig jaar (85,8 procent).

[4] De acht niet-deelnemers aan de benchmark hebben ruim 800 zelfstandige nieuwbouwwoningen gebouwd in het DAEB-segment. De werkelijke nieuwbouw bedraagt dus niet 12.600 woningen, maar 13.400 woningen.



Figuur 6-2: Ontwikkeling aantal zelfstandige huurwoningen DAEB naar prijsklasse, eind 2019 versus eind 2018

De vraag die zich opdringt bij deze voorraadontwikkeling is of dit in lijn is met de vraag naar sociale huurwoningen – op korte en lange termijn. Uit het onderzoek *Opgaven en middelen woningcorporaties*, dat drie ministeries (BZK, Financiën en EZK) en Aedes samen lieten uitvoeren, blijkt onder meer dat gedurende de periode 2020-2035 de zelfstandige DAEB-voorraad met 112.000 woningen zou moeten groeien[5]. Dit komt neer op ongeveer 7.500 woningen per jaar. Voor een belangrijk deel betreft deze uitbreiding de inloop van het actuele tekort aan sociale huurwoningen.

De ontwikkeling van de DAEB-voorraad gedurende 2019 blijft met een groei van 2.000 woningen achter bij de gemiddelde jaarlijkse opgave van 7.500 woningen. Het regionale patroon in de groei van de DAEB-voorraad komt wel overeen met dat van de berekende maatschappelijke opgaven: een naar verhouding sterkere groei in regio's waar de opgave ook het grootst is. Echter, om op termijn aan de maatschappelijke opgave te voldoen zal in de komende jaren de DAEB-voorraad in een hoger tempo moeten uitbreiden.

[5] *Woningbouwopgave DAEB en verduurzaming: omvang en kosten voor woningcorporaties* (ABF Research, 2020)

Nieuwbouwwoningen hoger geprijsd dan bestaande woningen

Gedurende 2019 zijn 12.600 zelfstandige huurwoningen bijgebouwd in het DAEB-segment. De gemiddelde huurprijs van deze nieuwbouwwoningen bedroeg 589 euro. Daarmee is de nieuwbouw een stuk hoger geprijsd dan de bestaande voorraad: voor de hele DAEB-voorraad bedraagt de gemiddelde huurprijs 544 euro. Daar staat tegenover dat de nieuwbouwwoningen met gemiddeld 162 WWS-punten van betere kwaliteit zijn dan de bestaande voorraad. De gehele DAEB-voorraad heeft gemiddeld 151 WWS-punten. Maar ook ten opzichte van de maximale huur op basis van het aantal WWS-punten is de nieuwbouw relatief iets duurder dan de bestaande voorraad.

6.2 Betaalbaarheid: huurstijging boven inflatie, maar binnen afgesproken grenzen

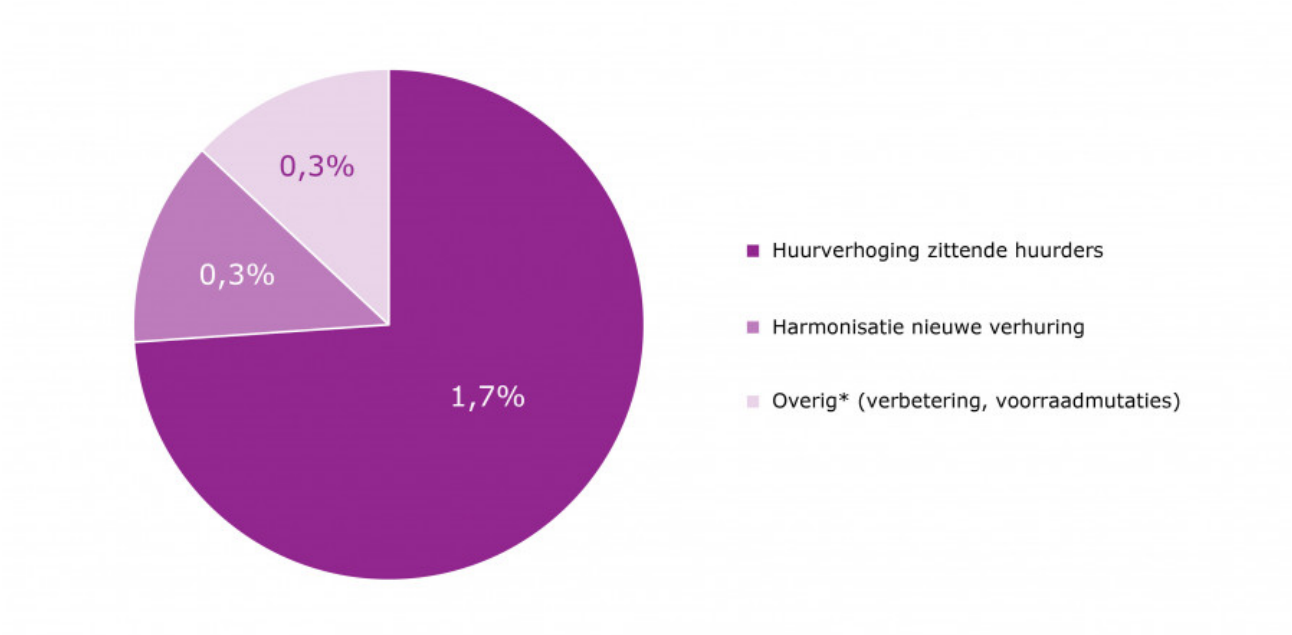
De bijdrage aan de betaalbaarheid van de sociale voorraad door corporaties wordt in de benchmark gemeten aan de hand van drie indicatoren: huurprijs, huur ten opzichte van maximaal toegestane huur en huurprijsverandering ten opzichte van het vorige jaar (alle voor de DAEB-voorraad). De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning is tussen 2018 en 2019 toegenomen van 531 euro naar 544 euro. Dat komt overeen met een huurprijsstijging van 2,3 procent[6]. Dat is 0,3 procentpunt hoger dan het voorgaande jaar, maar daar staat tegenover dat ook de inflatie 0,3 procentpunt hoger was (1,7 procent tegenover 1,4 procent).

[6] Gebruik van de afgeronde gemiddelde huurprijzen van 531 euro en 544 euro geeft een stijging van 2,4 procent. De 2,3 procent is berekend op basis van de niet afgeronde gemiddelde huurbedragen.

		2018	2019
Betaalbaarheid (benchmark)	Huurprijs (DAEB)	€ 531	€ 544
	Huur/maximaal toegestane huur (DAEB)	71,6%	71,2%
	Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2%	2,3%

Tabel 6-2: Resultaten benchmarkindicatoren Betaalbaarheid, 2018-2019

De toename van de gemiddelde huurprijs is opgebouwd uit vier componenten: de huurverhoging aan zittende huurders, het effect van huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen, het effect van voorraadmutaties zoals nieuwbouw en sloop, en het effect van woningverbetering en verduurzaming. De CBS Huurenquête geeft inzicht in deze componenten van de huurprijsstijging. De gemiddelde huurverhoging aan zittende huurders bedroeg 1,7 procent en was daarmee gelijk aan de inflatie. Het bijkomende effect van harmonisatie bij nieuwe verhuringen was 0,3 procent en de resterende 0,3 procent is gevolg van woningverbeteringen en voorraadmutaties zoals nieuwbouw en sloop.



*Figuur 6-3: Opbouw van 2,3 procent huurstijging in de DAEB-voorraad (bron: CBS Huurenquête 2019 en *ABm)*

Ondanks de stijging van de gemiddelde huurprijs is de verhouding tussen de huur en de maximaal toegestane huur op basis van het WWS iets gedaald. Deze bedroeg 71,6 procent in 2018 en 71,2 procent in 2019. Dit betekent dat het gemiddeld aantal WWS-punten van de zelfstandige DAEB-woningen in verhouding iets harder is gestegen dan de gemiddelde huur. De toename van de huur wordt grotendeels gecorrigeerd door de indexering van de maximale huur per punt met het inflatiepercentage. Daarnaast speelt ook de forse stijging van de WOZ-waarde in gespannen woningmarktregio's een belangrijke rol in de toename van het aantal WWS-punten van corporatiewoningen in het DAEB-segment.

6.3 Huisvesten doelgroepen: aandeel toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag daalt licht

In het derde en laatste deelprestatieveld van Beschikbaarheid & betaalbaarheid wordt gemeten hoe de corporaties presteren op het gebied van het huisvesten van de doelgroep huurtoeslag. Waar in de vorige benchmark het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen de enige indicator in dit deelprestatieveld was, is daar dit jaar de 'Match voorraad en doelgroep huurtoeslag' aan toegevoegd – zoals in hoofdstuk 1 beschreven.

		2018	2019
Huisvesten doelgroepen	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens*	78,2%	76,5%
	Match voorraad en doelgroep huurtoeslag (DAEB)	81,2%	80,4%

Tabel 6-3: Resultaten indicator Huisvesten doelgroepen, 2018-2019

**Toewijzingen van woningen tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB)*

Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (tevens de inkomensgrens voor het passend toewijzen) is gedaald van 78,2 procent in 2018 naar 76,5 procent in 2019. Ook in de voorgaande jaren nam dit aandeel af: in 2016 werd 80,9 procent van de woningen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens toegewezen, in 2017 bedroeg dit percentage 79,8 procent. Er kan inmiddels gesproken worden van een structurele daling van het aandeel toewijzingen van woningen tot de liberalisatiegrens aan de huurtoeslagdoelgroep.

De indicator 'Match voorraad en doelgroep huurtoeslag' weerspiegelt de verhouding tussen de omvang van de DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens (inclusief onzelfstandige eenheden) van de corporaties en de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. De match is gemiddeld iets afgenomen ten opzichte van vorig jaar: van 81,2 procent naar 80,4 procent. Maar in deze jaargang van de benchmark is sprake van een trendbreuk, waardoor de doelgroep iets groter uitvalt dan voorgaande jaren[7]. Wanneer het effect van het 'bijschatten' van onbekende inkomens wordt geëlimineerd blijkt de gemiddelde match zelfs iets te zijn verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

[7] In de berekening van de grootte van de doelgroep wordt gebruikgemaakt van cijfers uit de Lokale Monitor Wonen. Voorheen was voor een deel van de huishoudens het inkomen onbekend, maar in de meest recente jaargang van de LMW worden deze onbekende inkomens 'bijgeschat'.

6.4 Benchlearning: stijging aandeel huurders met een betaalrisico

In het voorgaande benchmarkjaar is een set 'benchlearning' indicatoren geïntroduceerd met als doel nader inzicht te geven in de woonsituatie van huurders, de prijs-kwaliteitverhouding en het effect van inspanningen van de woningcorporatie. Binnen het deelprestatieveld Betaalbaarheid heeft dit geleid tot drie aanvullende indicatoren: de gemiddelde huurquote, het aandeel huurders met een betaalrisico en de gemiddelde huur per vierkante meter[8]. In de huurquote wordt de huurprijs minus huurtoeslag afgezet tegen het besteedbaar inkomen. Deze indicator steeg van 22,5 procent naar 23,1 procent. Waar de gemiddelde huurprijs fors verschilt per regio, blijven de verschillen in gemiddelde huurquote tussen regio's beperkt: in gebieden met een wat hogere gemiddelde huurprijs, zoals de Randstad, is over het algemeen ook het gemiddeld besteedbaar inkomen hoger.

[8] De indicatoren 'Gemiddelde huurquote' en 'Aandeel huurders met betaalrisico' zijn beschikbaar per gemeente in de Lokale Monitor Wonen. De indicatorwaarde voor een corporatie wordt bepaald als het gewogen gemiddelde (naar aantal zelfstandige DAEB-woningen) over de verschillende gemeenten waarin de corporatie actief is. De cijfers uit de LMW hebben vanwege beschikbaarheid van CBS-data steeds betrekking op het voorgaande jaar en betreffen niet alleen het DAEB-segment, maar de hele corporatievoorraad.

De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter van zelfstandige DAEB-woningen is toegenomen van 7,11 euro in 2018 naar 7,20 euro in 2019[9]. In regio's met de meeste druk op de woningmarkt, waar veelal kleinere woningen staan, is de huur per vierkante meter gemiddeld hoger (7,67 euro) dan in regio's met een ontspannen woningmarkt (5,72 euro).

[9] In de gemiddelde huurprijs per vierkante meter zijn in beide jaren enkele tientallen corporaties niet meegerekend, omdat zij in de WOZ-bezitstabel bij dVi de oppervlakte niet hebben ingevuld. In dVi 2019 zijn dit niet dezelfde corporaties als in dVi 2018. Daarom zijn de sectorgemiddelden voor deze jaren niet precies één op één te vergelijken. Bij de corporaties waarvoor de indicator in beide jaargangen bekend is, stijgt de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van 7,12 euro naar 7,23 euro.

		2018	2019
Betaalbaarheid (Benchlearning)	Gemiddelde huurquote (werkgebied)	22,5%	23,1%
	Aandeel huurders met betaalrisico (werkgebied)	11,9%	16,4%
	Gemiddelde huur per vierkante meter	€ 7,11	€ 7,20

Tabel 6-4: Resultaten benchlearning-indicatoren Betaalbaarheid, 2018-2019

De meest opvallende ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar in de benchlearning-indicatoren is de forse toename van het aandeel huurders met een betaalrisico. Er wordt gesproken van een betaalrisico wanneer het inkomen onvoldoende is om de huur plus de meest noodzakelijke kosten van levensonderhoud te betalen. In de hoogte van deze 'basisuitgaven', die zijn opgesteld door het Nibud, wordt onderscheid gemaakt naar huishoudsamenstelling en leeftijd. Waar het aandeel huurders van corporatiewoningen met een betaalrisico vorig jaar 11,9 procent bedroeg, is dit percentage sterk toegenomen tot 16,4 procent dit jaar. Nadere analyse van de huishoudens met een betaalrisico, wijst uit dat het hier ofwel gaat om huishoudens van wie het inkomen fors (100 euro per maand of meer) is teruggelopen, ofwel huishoudens met een gelijkblijvend of licht dalend inkomen in combinatie met een kleine huurstijging. Doordat bij een deel van de huishoudens de inkomens niet met inflatie gestegen zijn, is een kleine huurverhoging met inflatie of iets daarboven genoeg om hen een betaalrisico te laten lopen. Op huishoudenniveau kunnen toegenomen overige uitgaven ook doorslaggevend zijn. Een klein negatief verschil in het huishoudboekje resulteert bij huishoudens met een toch al laag inkomen al snel in de omslag van geen naar wel een betaalrisico.

7 Verdieping Nieuwbouw

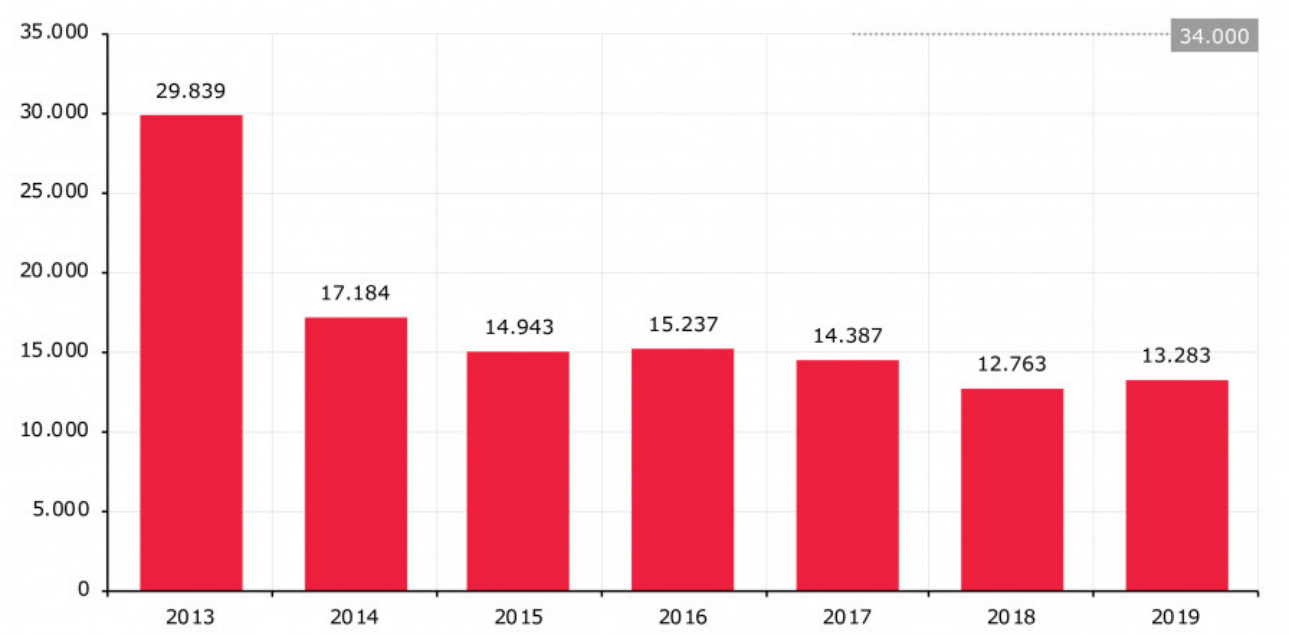
7 Verdieping Nieuwbouw

De verdieping Nieuwbouw is voor het tweede jaar onderdeel van de benchmark. Het doel is corporaties te stimuleren om van elkaar te leren bij de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen. Voor deze verdieping gebruiken we de kenmerken van de nieuwbouwwoningen die in de dVi zijn aangeleverd. Corporaties leveren aanvullend de stichtingskosten aan van de in 2019 gerealiseerde woningen. Aan de verdieping Nieuwbouw heeft dit jaar 84 procent van de corporaties deelgenomen, samen hebben zij in 2019 10.832 woongelegenheden gerealiseerd.

7.1 Nieuwbouwrealisatie fors lager dan ambities

Woningcorporaties hebben in de Aedes-agenda de ambitie uitgesproken om 34.000 woningen per jaar te bouwen aan het eind van deze kabinetsperiode. In 2019 ligt het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen met 13.283[10] fors lager dan de ambitie. Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen is ten opzichte van 2018 met 4 procent gestegen.

[10] Voor acht corporaties had de Aedes-benchmark geen dVi2019 tot haar beschikking. De gerealiseerde woningen van deze corporaties ontbreken in dit totaal.



Figuur 7-1: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in de periode 2013 - 2019

Het gaat in deze figuur om de in 2019 gerealiseerde woningen, waarvoor de planvorming, vergunningverlening en prijsafspraken veelal in de twee tot drie jaar daarvoor hebben plaatsgevonden. Dit is een momentopname, aangezien dit gegevens zijn over de daadwerkelijk in 2019 gerealiseerde woningen. Vanaf dit jaar is ook duiding van de (bouw)kostenontwikkeling mogelijk doordat in de verdieping deze informatie over twee jaar beschikbaar is.

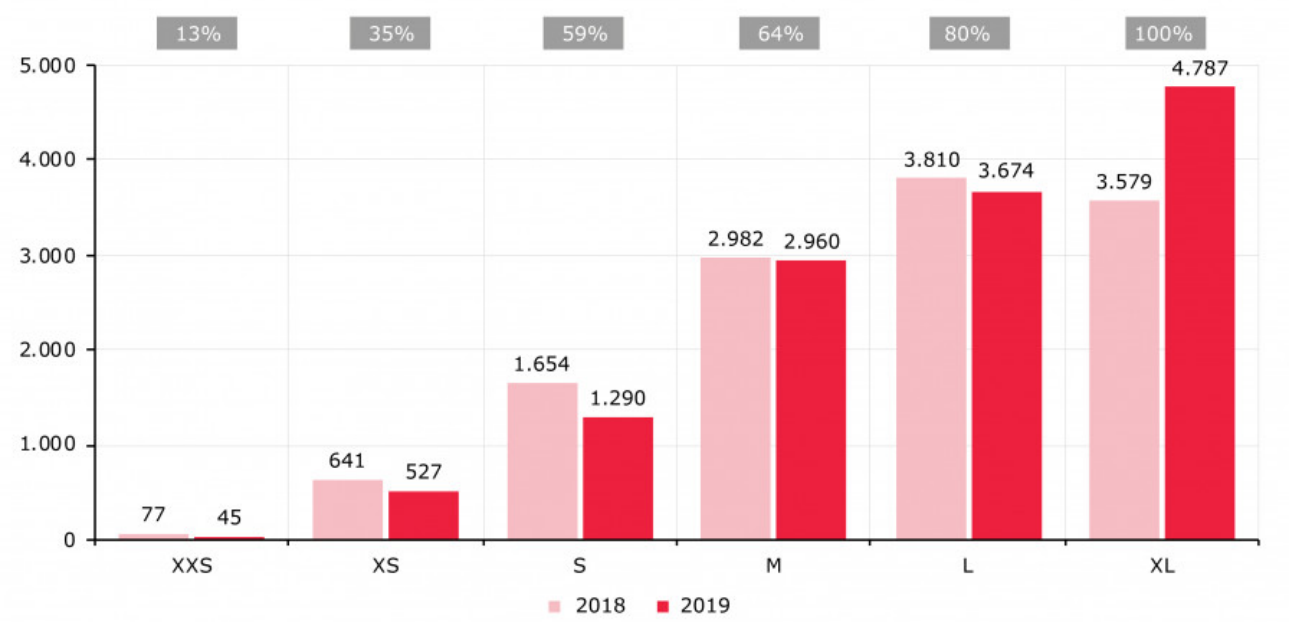
'Realisatie van 13.283 nieuwbouwwoningen ligt ver achter op ambitie'

7.2 XL-corporaties zijn meer gaan bouwen

In het Aedes-benchmark invulportal zijn gegevens over de gerealiseerde woongelegenheden in 2019 ingelezen vanuit de WOZ-woningentabel van de dVi. Corporaties hebben deze gegevens van de gerealiseerde woongelegenheden aangevuld met de naam en het aantal vhe per complex, totale stichtingskosten, grondkosten, bouwkosten, overige kosten, type warmtebron, welke bouwvorm is gebruikt en de wijze waarop de grond is ingebracht. In combinatie met de basisgegevens uit de dVi kunnen vervolgens verschillende dwarsdoorsneden gemaakt worden naar type woning, omvang, locatie, spreiding, enzovoort.

De aan de verdieping Nieuwbouw deelnemende corporaties hebben 10.832 woongelegenheden gerealiseerd tegen totale stichtingskosten van 1,7 miljard euro. Corporaties realiseren kwalitatief goede woningen voor een relatief lage huurprijs. De gemiddelde huur van deze woningen is 600 euro (vorig jaar 588 euro) en 64 procent (vorig jaar 71) van deze woningen is gerealiseerd in een gebied met (hoge) spanning op de woningmarkt.

In de woningaantallen valt op dat grotere corporaties meer zijn gaan bouwen. Voor de XL-klasse geldt dat in 2019 alle 18 corporaties nieuwbouw hebben gerealiseerd.

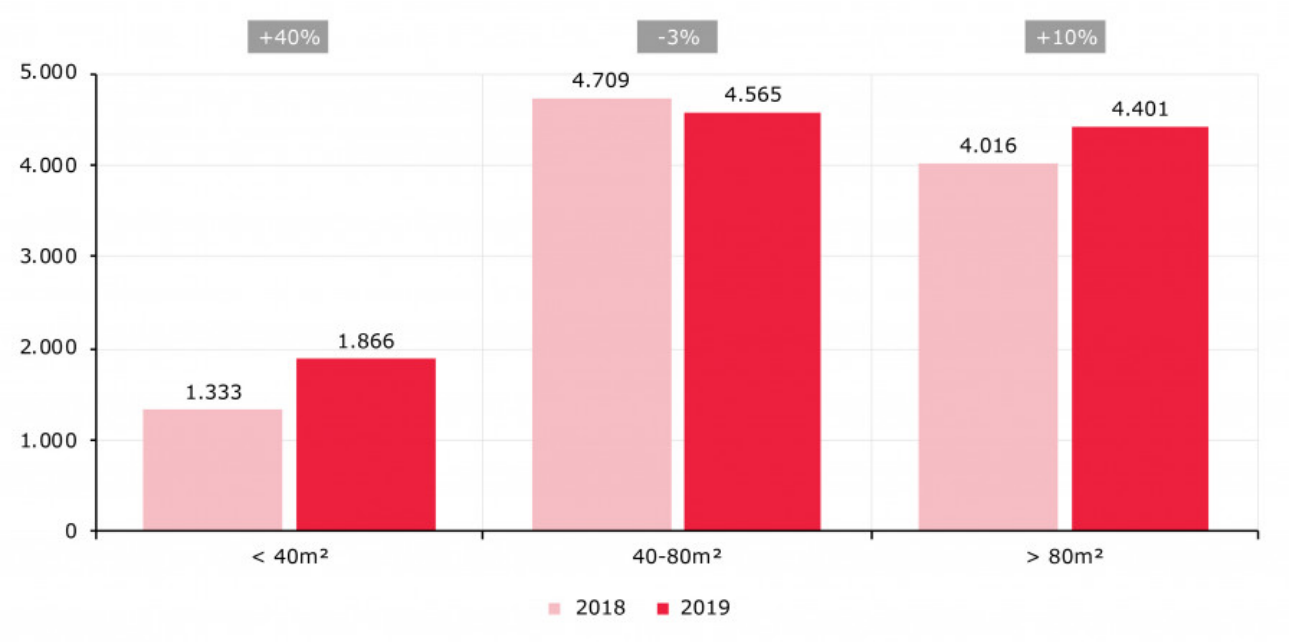


Figuur 7-2: Gerealiseerde vhe nieuwbouw per grootteklasse en aandeel corporaties dat nieuwbouw heeft gerealiseerd per grootteklasse, 2019

Aantal nieuwe woningen kleiner dan 40m2 met 40 procent toegenomen

Vanuit de beschikbare informatie is onderscheid gemaakt in drie woninggrootteklassen die in kenmerk en stichtingskosten onderling sterk verschillen; namelijk woningen kleiner dan 40 vierkante meter, tussen 40 en 80 vierkante meter en groter dan 80 vierkante meter. De woninggrootteklassen tot 80 vierkante meter bestaan voor 85 procent uit meergezinswoningen en de woninggrootteklasse groter dan 80 vierkante meter bestaat voor 86 procent uit eengezinswoningen.

Het aantal nieuwe woningen kleiner dan 40 vierkante meter is in 2019 met 40 procent toegenomen. Daarnaast is ook het aantal woningen groter dan 80 vierkante meter met 10 procent toegenomen.

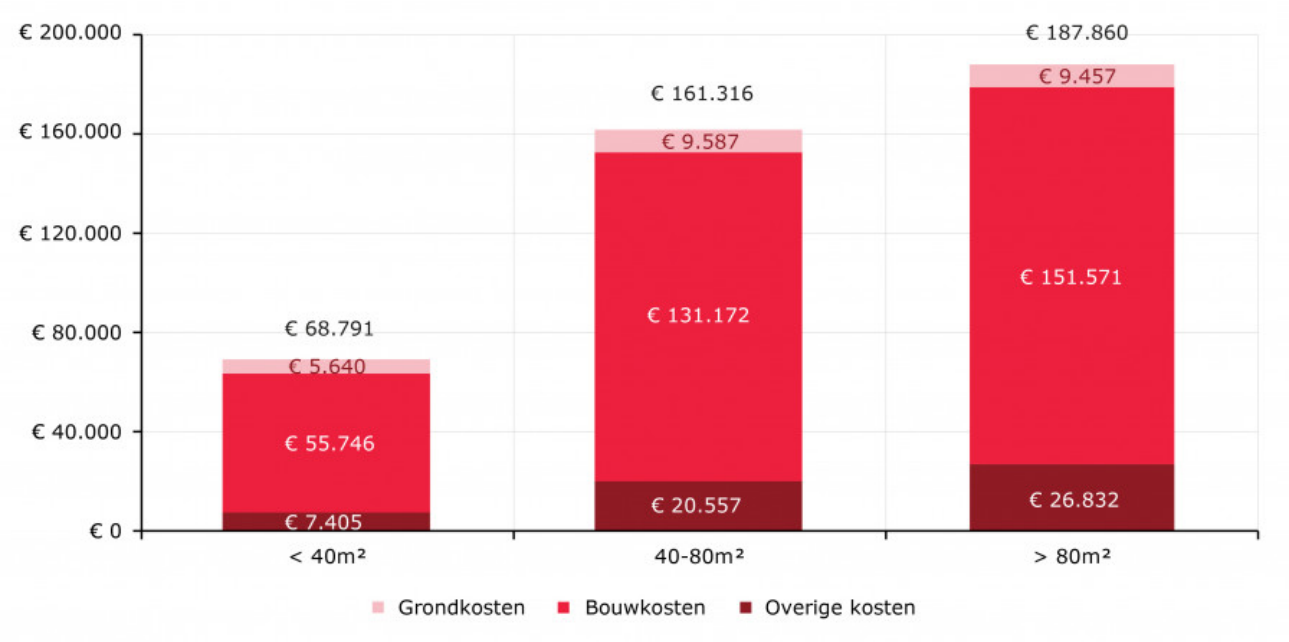


Figuur 7-3: Gerealiseerde vhe nieuwbouw per woninggrootteklasse, 2018-2019

In onderstaande tabel zijn de kenmerken van deze drie categorieën opgenomen.

	Totaal 2018	Totaal 2019	< 40m2 2018	< 40m2 2019	< 40-80 m2 2018	< 40-80 m2 2019	> 80m2 2018	> 80m2 2019
Aantal vhe	10.058	10.832	1.333	1.866	4.709	4.565	4.016	4.401
Aandeel	100%	100%	13%	17%	47%	42%	40%	41%
Bouwkosten per vhe	€ 118.908	€ 126.466	€ 44.096	€ 55.746	€ 124.441	€ 131.172	€ 137.253	€ 151.571
Grondkosten per vhe	€ 23.167	€ 20.841	€ 13.684	€ 7.405	€ 23.269	€ 20.556	€ 26.195	€ 26.832
Overige kosten per vhe	€ 9.725	€ 8.854	€ 5.888	€ 5.640	€ 10.831	€ 9.587	€ 9.700	€ 9.457
Totaal stichtingskosten per vhe	**€ 151.800**	**€ 156.161**	**€ 63.668**	**€ 68.791**	**€ 158.541**	**€ 161.315**	**€ 173.148**	**€ 187.860**
Gem. stichtingskosten per m² woonopp.	€ 2.070	€ 2.213	€ 2.676	€ 3.106	€ 2.483	€ 2.630	€ 1.720	€ 1.865
Gem. m² per vhe	73	70	25	22	64	62	100	101
Gem. EI per vhe	0,63	0,53	0,78	0,60	0,64	0,58	0,59	0,46
Gem. huur per vhe	€ 588	€ 600	€ 386	€ 425	€ 598	€ 605	€ 642	€ 667

Tabel 7-1: Kenmerken nieuwbouw realisatie naar drie woninggrootteklassen



Figuur 7-4: Gemiddelde stichtingskosten per kostensoort per woninggrootteklasse, 2019

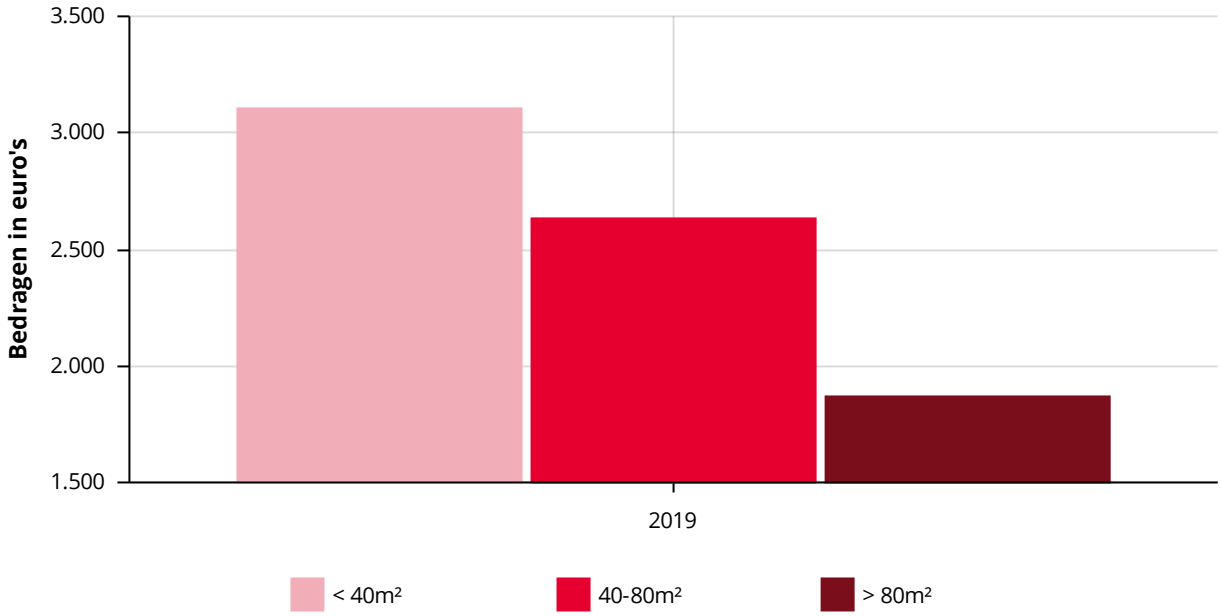
Tussen corporaties zijn grote verschillen zichtbaar en afwijkingen ten opzichte van de gemiddelde stichtingskosten van 156.161 euro. Om de stichtingskosten onderling beter te kunnen vergelijken, drukken we de kosten in de volgende paragraaf uit in bedragen per vierkante meter. De correctie voor het woonoppervlak is met name relevant voor de bouwkosten, omdat deze rechtstreeks verband houden met de gebouwde vierkante meters. Er is geen aanvullend onderscheid gemaakt naar tijdelijke/flex-woningen, aangezien deze voor 86 procent onderdeel uitmaken van de woninggrootteklasse <40m2.

7.3 Bouwkosten 14 procent gestegen en hoger naarmate woninggrootte afneemt

De gemiddelde stichtingskosten per vierkante meter variëren sterk per woninggrootte. De gemiddelde stichtingskosten van 2.213 (vorig jaar 2.070) euro per vierkante meter vallen met name hoger uit door de woningen kleiner dan 40 vierkante meter, waarbij de stichtingskosten gemiddeld 3.106 euro per vierkante meter bedragen.

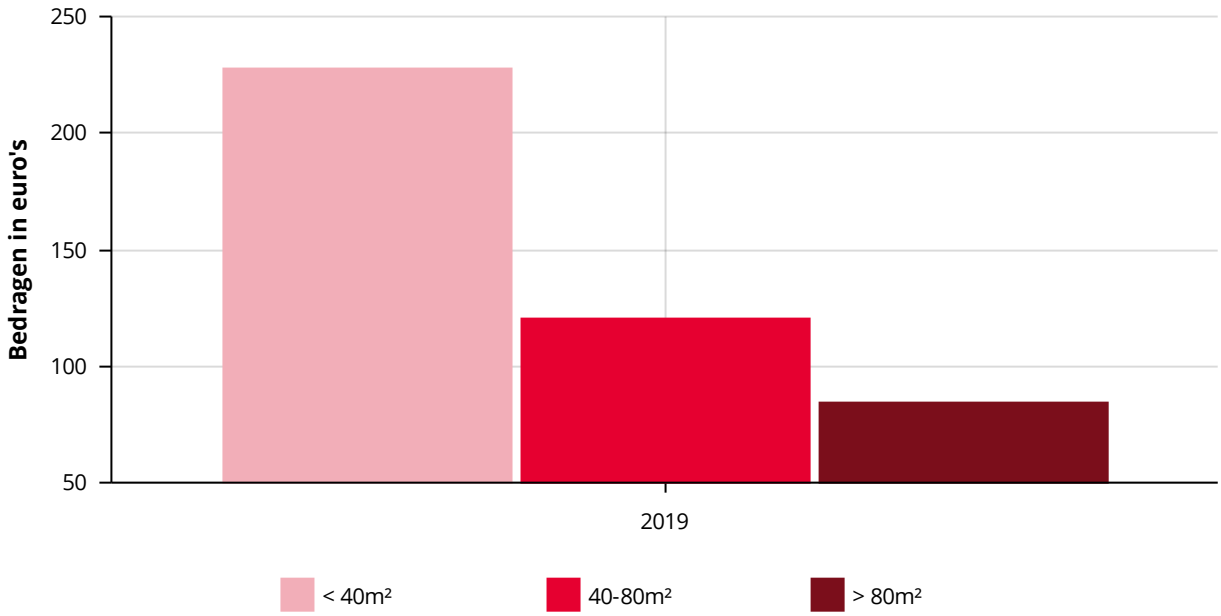
'Bouwkosten in 2019 met 14 procent gestegen'

De stichtingskosten van woningen groter dan 80 vierkante meter liggen met een gemiddelde van 1.865 euro per vierkante meter aanzienlijk lager.



Figuur 7-5: Gemiddelde stichtingskosten per vierkante meter per woninggrootteklasse, 2019

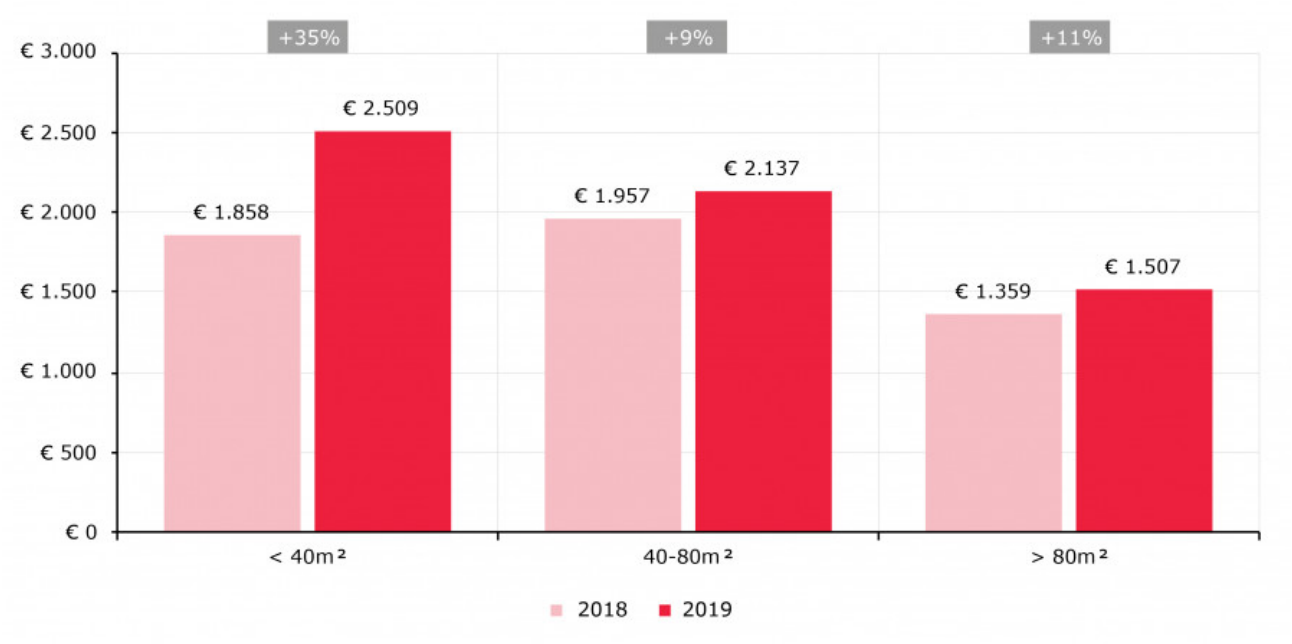
Naast de stichtingskosten per vierkante meter in deze woninggrootteklassen is ook onderzocht wat de huuropbrengsten per vierkante meter zijn die daar tegenover staan. Het beeld dat ontstaat is dat hogere stichtingskosten per vierkante meter gepaard gaan met in verhouding hogere jaarhuuropbrengsten per vierkante meter.



Figuur 7-6: Gemiddelde jaarhuuropbrengst per vierkante meter per woninggrootteklasse, 2019

Bouwkosten

De bouwkosten per vierkante meter stijgen voor alle woninggrootteklassen. De grootste toename zien we in de klasse bij woningen kleiner dan 40 vierkante meter, waar de bouwkosten met 35 procent stijgen naar 2.509 euro per vierkante meter. De gewogen gemiddelde stijging van de bouwkosten per vierkante meter is ruim 14 procent.



Figuur 7-7: Gemiddelde bouwkosten per vierkante meter per woninggrootteklasse, 2018-2019

Er is ook onderzocht wat de effecten zijn van de schaalgrootte van projecten op de bouwkosten per vierkante meter. Hiervoor is bij eengezinswoningen het aantal vhe per project ingedeeld in twee klassen (projecten tot en met 30 vhe en projecten groter dan 30 vhe) en afgezet tegen de gemiddelde bouwkosten per vierkante meter.

Hieruit blijkt dat bij de grotere projecten van meer dan 30 vhe met een gemiddelde omvang van 86 vhe per project de bouwkosten 98 euro per vierkante meter lager liggen dan bij projecten tot en met 30 vhe waarvan de gemiddelde omvang van het project 17 vhe bedraagt.

Schaalgrootte project	Gem projectgrootte	Totaal aantal vhe	Bouwkosten per m2
Tot en met 30 vhe	17	2.535	€ 1.599
Meer dan 30 vhe	86	2.223	€ 1.501

Tabel 7-2: Gemiddelde bouwkosten eengezinswoningen per m2 naar schaalgrootte projecten, 2019

Bij meergezinswoningen zien we een vergelijkbaar beeld. Bij projecten met meer dan 200 vhe liggen de bouwkosten per vierkante meter 126 euro lager dan bij projecten van 40-200 vhe en 156 euro lager dan bij projecten tot en met 40 vhe.

Schaalgrootte project	Totaal aantal vhe	Gem projectgrootte	Bouwkosten per m2
Tot en met 40 vhe	2.108	25	€ 2.130
41 tot en met 200 vhe	2.457	76	€ 2.100
Meer dan 200 vhe	1.509	312	€ 1.974

Tabel 7-3: Gemiddelde bouwkosten meergezinswoningen (per vhe en m2) naar schaalgrootte projecten, 2019

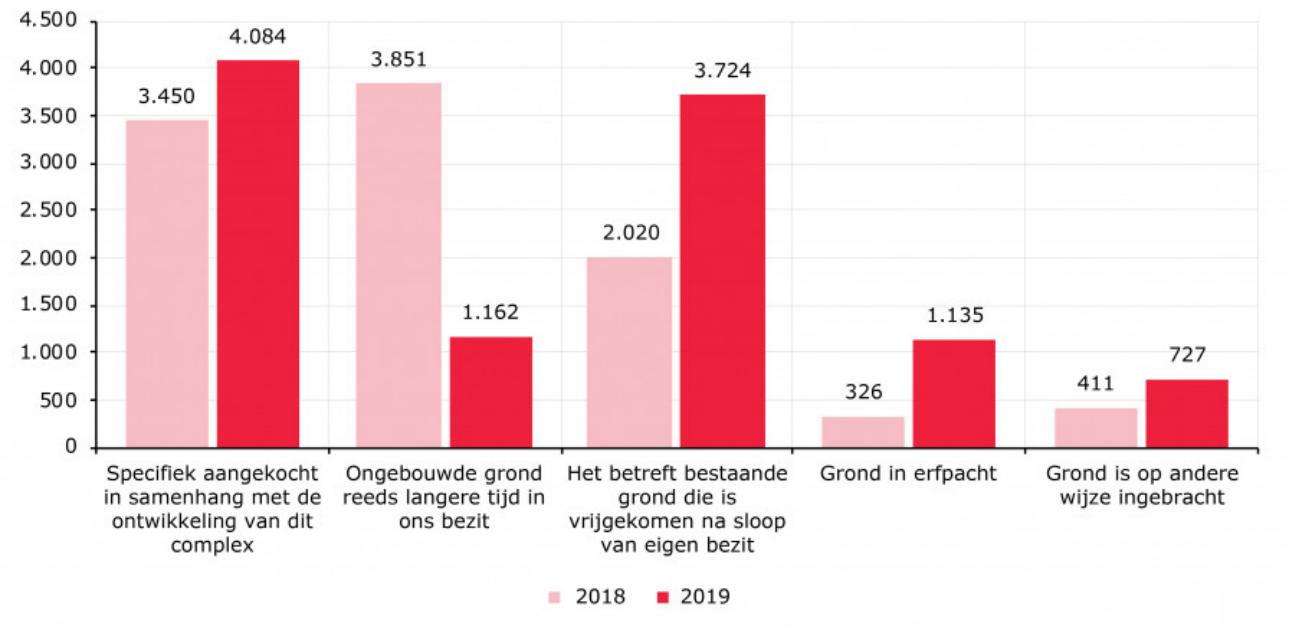
Gegeven de verschillen tussen corporaties binnen de opgenomen klassen, geeft dit voldoende input voor benchlearning. Dit vraagt om nadere analyse en een verkenning van de mogelijkheden om samenwerking te zoeken en schaalvergroting te realiseren. De onderlinge verschillen in bouwkosten zijn fors en inzicht in verschillen geeft aanleiding om met elkaar het gesprek aan te gaan.

7.4 Grondkosten van gerealiseerde nieuwbouwwoningen niet gestegen ten opzichte van voorgaand jaar

De grondkosten van de in 2019 gerealiseerde woningen bedragen 15 procent van de totale stichtingskosten, wat neerkomt op 226 miljoen euro. De uitkomsten geven geen duidelijk verschil tussen grootteklassen en stedelijkheid. Dit wordt mede verklaard door de verschillende verkrijgingswijzen van grond tussen de verschillende projecten en gebieden. Hierbij valt te denken aan bestaande grond die vrijkomt na sloop, onbebouwde grond die al langere tijd in portefeuille is, specifiek aangekochte grond voor de uitvoering van een project of grond in erfpacht. Daarnaast varieert de grondprijs die gemeenten voor sociale woningbouw vragen regionaal minder sterk dan de grondprijs voor de commerciële woningbouw. De gemiddelde grondkosten bedragen 20.841 euro per vhe en 295 euro per vierkante meter woonoppervlak. Voor de grondkosten geldt dat met name wordt gekeken naar de kosten per vhe, omdat deze kosten geen rechtstreeks verband houden met de vierkante meters van de woning.

'Ruim 34 procent woningen gerealiseerd op grond na sloop bestaande woningen'

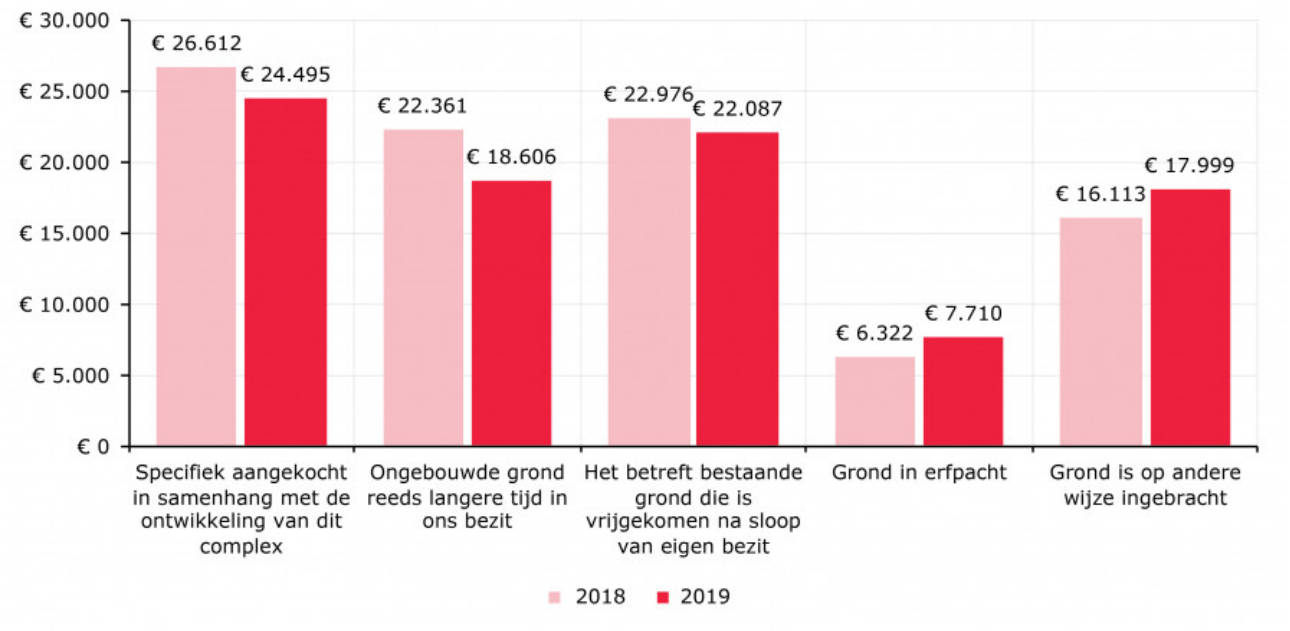
Het merendeel van de gerealiseerde nieuwbouw in 2019 is gebouwd op grond dat door corporaties specifiek is aangekocht voor de uitvoering van het project (38 procent) of grond die is vrijgekomen na sloop van bestaande woningen (34 procent). Zie hiervoor figuur 7-8.



Figuur 7-8: Gerealiseerde vhe nieuwbouw per wijze verkrijging grond, 2018-2019

De gemiddelde grondkosten per vhe zijn sterk afhankelijk van de wijze waarop de grond is verkregen.

De grondkosten zijn het hoogste bij de verkrijgingswijzen die het meeste zijn gebruikt, namelijk grond die door corporaties specifiek is aangekocht voor de uitvoering van het project (24.495 euro) of grond die is vrijgekomen na sloop van bestaande woningen (22.087 euro).



Figuur 7-9: Grondkosten per vhe per wijze verkrijging grond, 2018-2019

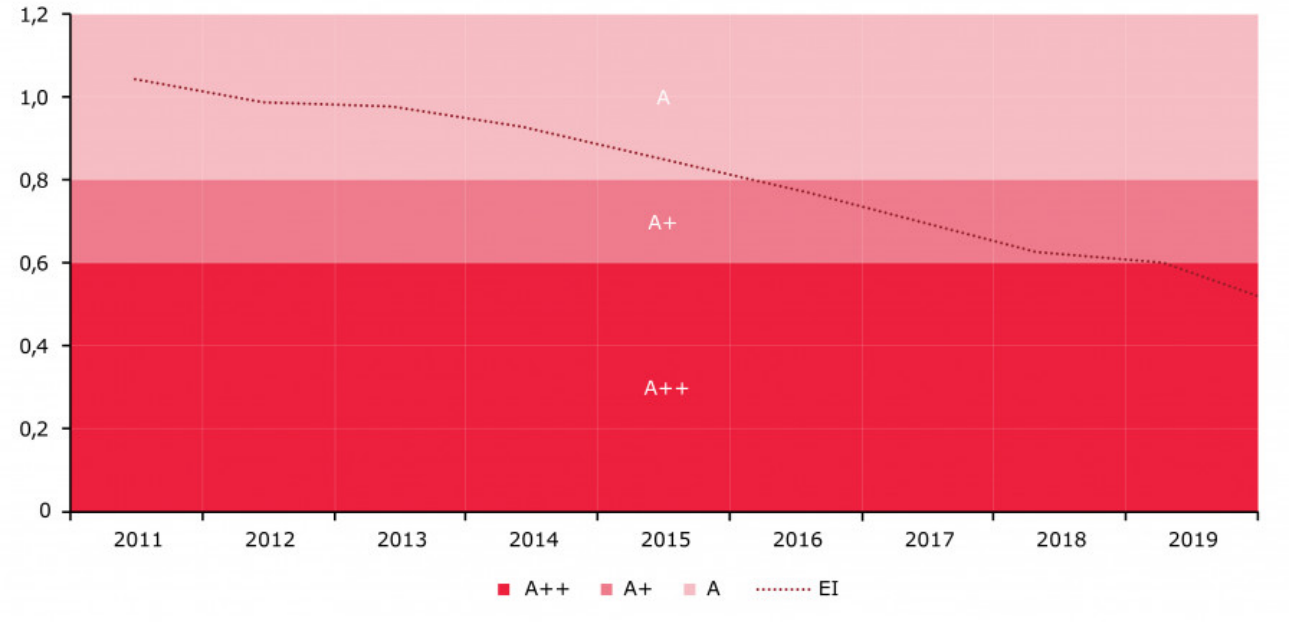
7.5 Opgaven nieuwbouw bij klimaatdoelstellingen

Het energetische kwaliteitsniveau van gerealiseerde nieuwbouwwoningen is het afgelopen decennium flink gestegen. Door innovaties en aangescherpte regelgeving is de gemiddelde EI van nieuwbouwwoningen gedaald naar 0,53 in 2019. Samen met sloop zijn nieuwbouwwoningen verantwoordelijk voor grofweg 15 procent van de verbetering van de totale gemiddelde EI.

De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) stelt corporaties voor nieuwe opgaven in de nieuwbouw, met het verbod op aardgas in nieuwbouw. Woningen die vóór 1 juli 2018 zijn ingediend of al een omgevingsvergunning hebben, kunnen nog wel met aardgas worden gebouwd.

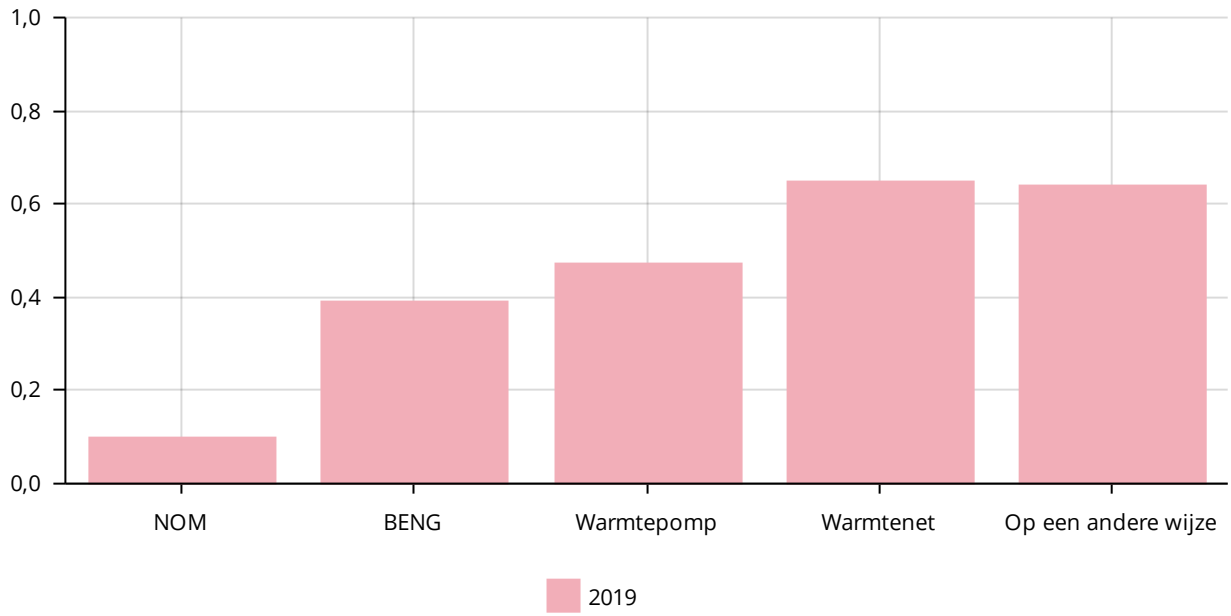
Van de in 2019 gebouwde woningen hebben er 3.716 (34 procent) nog een gasaansluiting. In 2018 waren dit nog 7.380 (73 procent) woningen. Deze dalende trend zal komende jaren worden doorgezet en dan zal de bouw van met gas verwarmde woningen vrijwel niet meer voorkomen.

Het aandeel warmtepompen en externe warmtelevering (warmtenetten) is de afgelopen jaren al gestegen en zal in de toekomst in alle nieuwbouwwoningen worden toegepast. Hier parallel aan stijgt het aandeel lage en zeer lage temperatuurverwarming. Dit wordt nu toegepast in 60 procent van de nieuwbouwwoningen. De Bouwbesluit-eisen hebben de EI van nieuwbouwwoningen de afgelopen tien jaar fors omlaag gebracht, zoals de volgende figuur laat zien. Van de ventilatiesystemen is 40 procent balansventilatie. Zonnepanelen op nieuwbouwwoningen is een standaard ontwerpoplossing geworden. 86 procent van de nieuwbouwwoningen heeft zonnepanelen. Zonnecollectoren zijn minder populair en worden maar in een paar procent van de nieuwbouwwoningen toegepast.



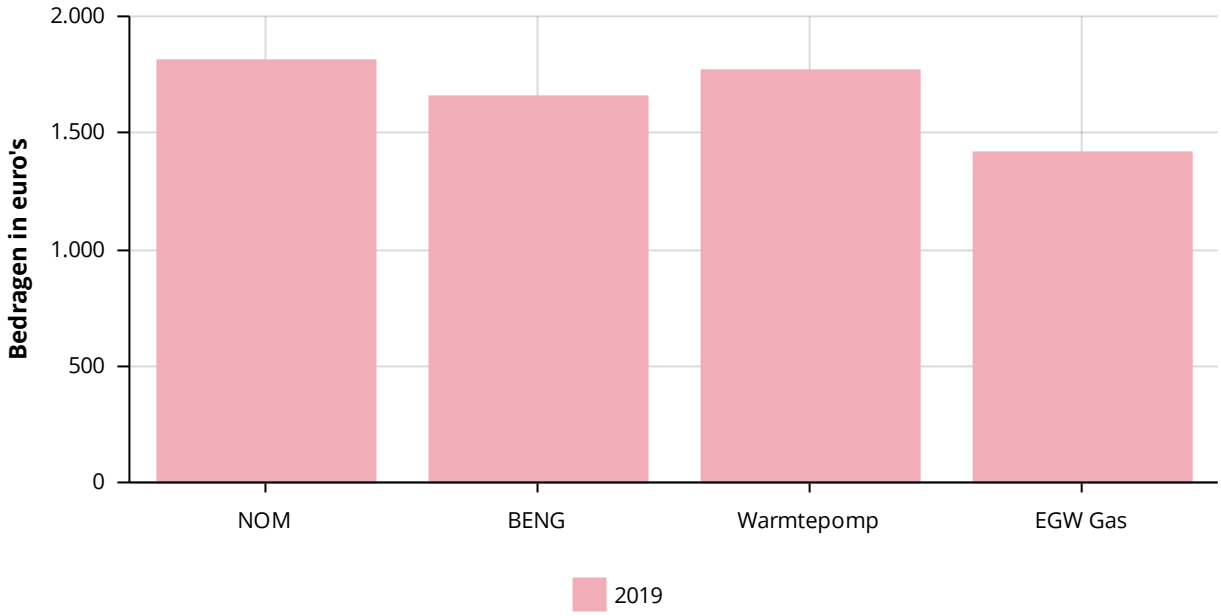
Figuur 7-10: Energie-index nieuwbouw in 10 jaar van 1,04 naar 0,53, 2019

Wanneer we de EI nader bekijken, zien we dat deze per warmtebron uiteenloopt. Woningen met een warmtepompinstallatie, en NOM- en BENG-woningen zijn overwegend eengezinswoningen en hebben een lagere gemiddelde EI. Woningen die zijn aangesloten op warmtenetten en op andere wijze worden verwarmd bestaan voor 87 procent uit meergezinswoningen en hebben gemiddeld een hogere EI.



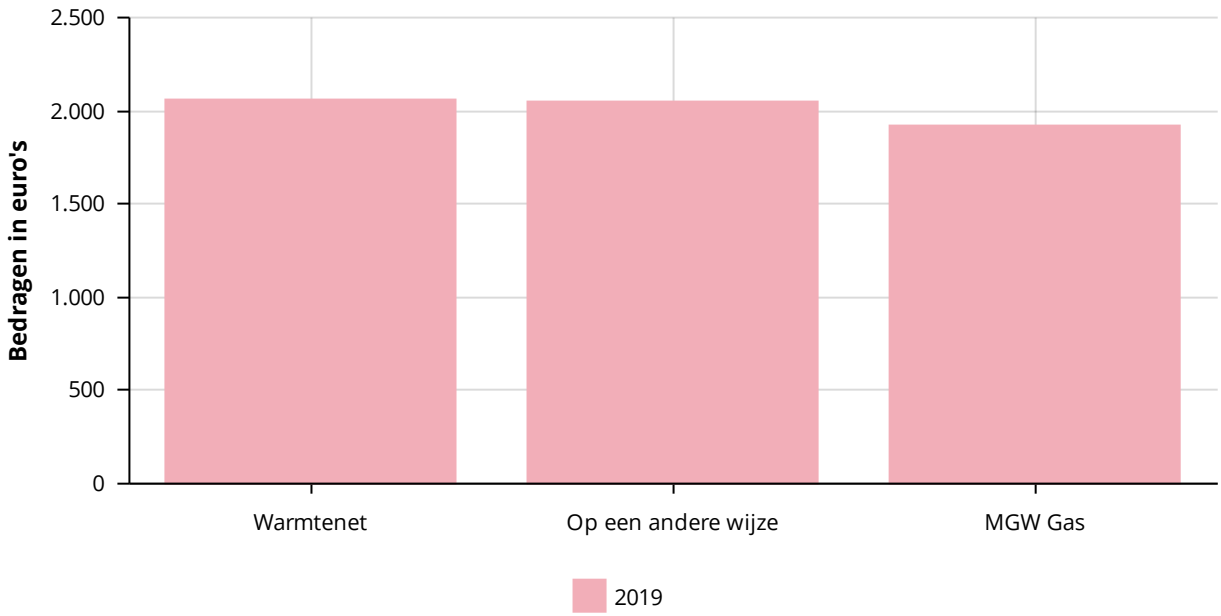
Figuur 7-11: Gemiddelde Energie-Index per warmtebron, 2019

Op basis van de opgevraagde kosten van nieuwbouwwoningen in 2019 blijkt dat de bouwkosten van NOM- en BENG-woningen gemiddeld 393 euro respectievelijk 244 euro per vierkante meter hoger zijn dan eengezinswoningen die zijn gebouwd met een aardgasaansluiting. De bouwkosten van woningen met een warmtepomp zijn gemiddeld 351 euro per vierkante meter hoger dan eengezinswoningen gebouwd met een aardgasaansluiting.



Figuur 7-12: EGW - Gemiddelde bouwkosten per vierkante meter per warmtebron, 2019

De bouwkosten van gasvrije meergezinswoningen liggen ook hoger dan die van meergezinswoningen met gas verwarmd. De verschillen zijn echter kleiner dan bij eengezinswoningen, omdat corporaties bij externe warmtelevering geen kosten hoeven te maken voor de cv-ketel. De warmtetoelevering wordt gefinancierd door de externe leverancier of gemeente. De bouwkosten per vierkante meter liggen voor warmtenet 142 euro hoger en voor op andere wijze (vaak elektrisch) 131 euro per vierkante meter hoger dan die van meergezinswoningen verwarmd met aardgas



Figuur 7-13: MGW - Gemiddelde bouwkosten per vierkante meter per warmtebron, 2019

Samenvattend is de warmtevoorziening in de nieuwbouw van 2019 nog voor slechts een derde gasgestookt en zijn zonnepanelen een belangrijke oplossing om een nieuwbouwwoning met een lage EI neer te zetten. In de komende jaren zullen warmtepompen en externe warmtelevering dominante oplossingen worden. Het gasvrij bouwen heeft wel invloed op de financiële haalbaarheid van projecten, gezien de hogere bouwkosten.

7.6 Aan de slag met nieuwbouw

Het is een mooi resultaat dat 84 procent van de bouwende corporaties de informatie ter beschikking stelt om de kosten en kenmerken van gerealiseerde nieuwbouwwoningen te kunnen vergelijken. Informatie uit de verantwoordingsinformatie (dVi) en dwarsdoorsneden daarvan geeft (nieuwe) inzichten die aanleiding geven tot onderlinge vergelijking. Tijdens de Aedes-benchlearningbijeenkomsten worden de onderlinge verschillen besproken en verschillende strategieën uitgelicht om van elkaar te leren over de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen.

8 Conclusie

8 Conclusie

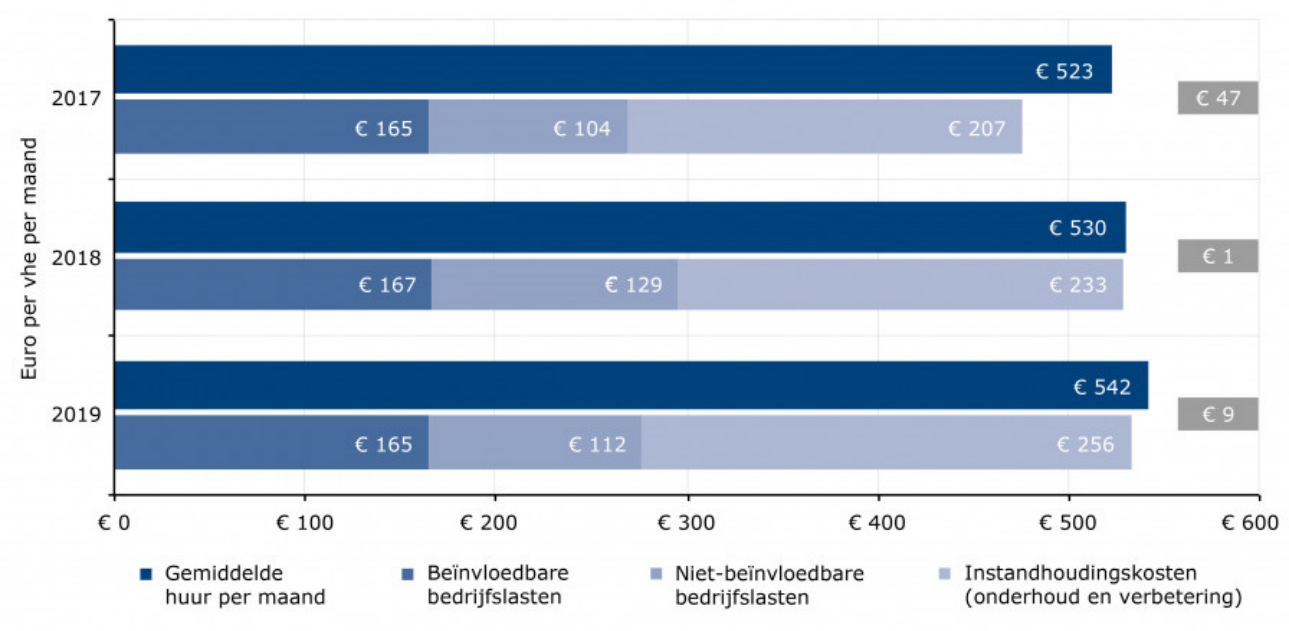
Dit is de zevende meting van de Aedes-benchmark. Uit de voorgaande hoofdstukken wordt duidelijk zichtbaar dat corporaties hun prestaties de afgelopen jaren hebben verbeterd. Ook komt naar voren dat corporaties grote opgaven hebben in nieuwbouw en de verdere verduurzaming, terwijl het op financieel gebied begint te knellen. Daarmee komt de maatschappelijke opgave van corporaties onder druk te staan. Dat stelt corporaties voor uitdagingen die, gezien de ambities en beperkte financiële middelen, nog aanzienlijk groter zullen worden de komende jaren.

Verbeterde prestaties

Corporaties hebben door de jaren heen hun prestaties zichtbaar verbeterd. Het huurdersoordeel is in de afgelopen zeven jaar met gemiddeld 0,5 gestegen. Daarnaast hebben corporaties in vijf jaar tijd 50 procent meer besteed aan het in stand houden van hun woningvoorraad. Dit heeft effect op de daling van de Energie-Index (EI) en op de verbetering van de kwaliteit van de woning. De EI daalt de afgelopen jaren gestaag en naar verwachting wordt medio volgend jaar het doel van 1,4 – gemiddeld label B – gehaald. Door het verbeterde kostenbewustzijn van corporaties zijn in de eerste vijf jaar van de benchmark de beïnvloedbare bedrijfslasten maar liefst met 25 procent gedaald.

Vanuit huur beschikbaar bedrag onder druk

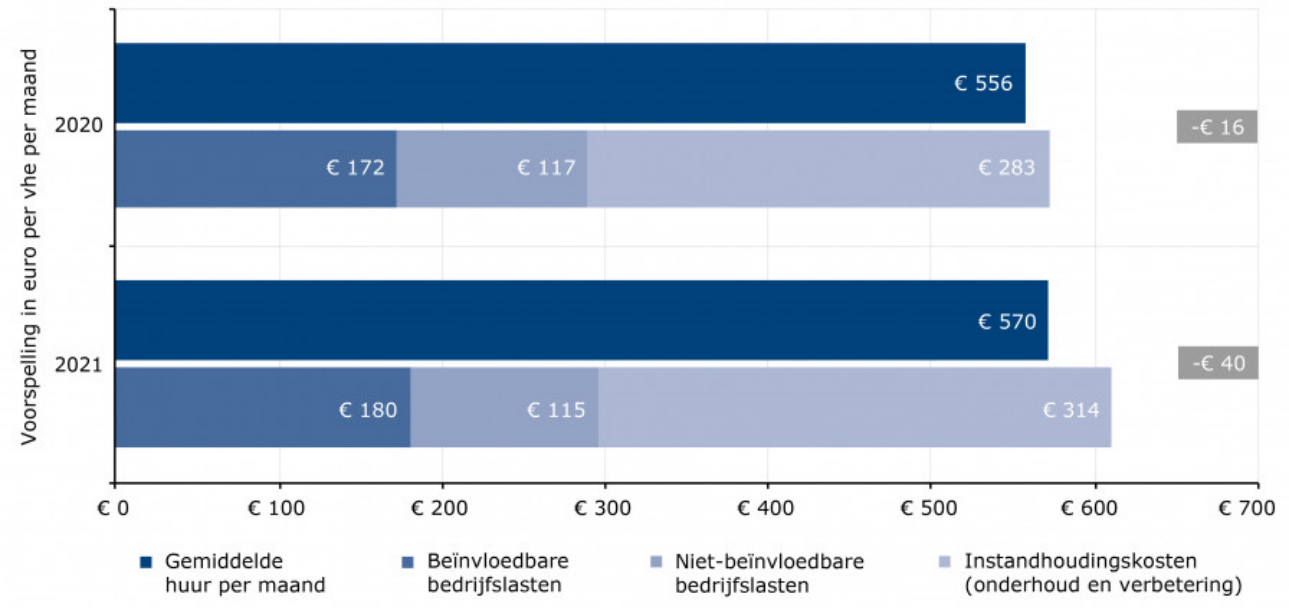
Na jaren van daling van de bedrijfslasten bleek in 2018 de ondergrens bij veel corporaties te zijn bereikt. De grote opgaven hebben ertoe geleid dat de beïnvloedbare bedrijfslasten voor de tweede maal in zeven jaar tijd zijn toegenomen. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn dit jaar voor het eerst gedaald door het wegvallen van een eenmalige saneringsheffing in 2018 en de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Desondanks zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten (onder andere verhuurderheffing, OZB, exclusief vennootschapsbelasting) bijna twee keer zo hoog als zeven jaar geleden. De afgelopen vier jaar lagen de niet-beïnvloedbare lasten ook structureel hoger dan de beïnvloedbare bedrijfslasten. Dit maakt dat corporaties maar een beperkte invloed hebben op de totale bedrijfslasten. Tevens is in 2019 fors geïnvesteerd in woningverbetering en energetische maatregelen. Bij een vergelijk van de bedrijfslasten (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) en de instandhoudingskosten met de gemiddelde maandhuur per vhe houdt een corporatie in 2019 gemiddeld 9 euro per vhe per maand over.



Figuur 8-1: Gemiddelde huuropbrengsten per maand ten opzichte van beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en instandhoudingkosten

Indien deze analyse[11] wordt doorgetrokken naar het huidige kalenderjaar 2020 en naar 2021, dan overstijgen de kosten de gemiddelde huuropbrengsten per maand. Zoals te zien is in onderstaande figuur.

[11] Aanname huurprijsontwikkeling 2,6 procent; Ontwikkeling verhuurderheffing conform bijlage Miljoenennota. Ontwikkeling overige lasten en kosten o.b.v. 2019. Bij figuur 8-1 en 8-2 zijn bij de beïnvloedbare bedrijfslasten ook de financiële baten en lasten opgenomen en bij de niet-beïnvloedbare lasten is ook de vennootschapsbelasting opgenomen.



Figuur 8-2: Gemiddelde huuropbrengsten per maand ten opzichte van bedrijfslasten en instandhoudingkosten, voorstelling voor 2020 en 2021

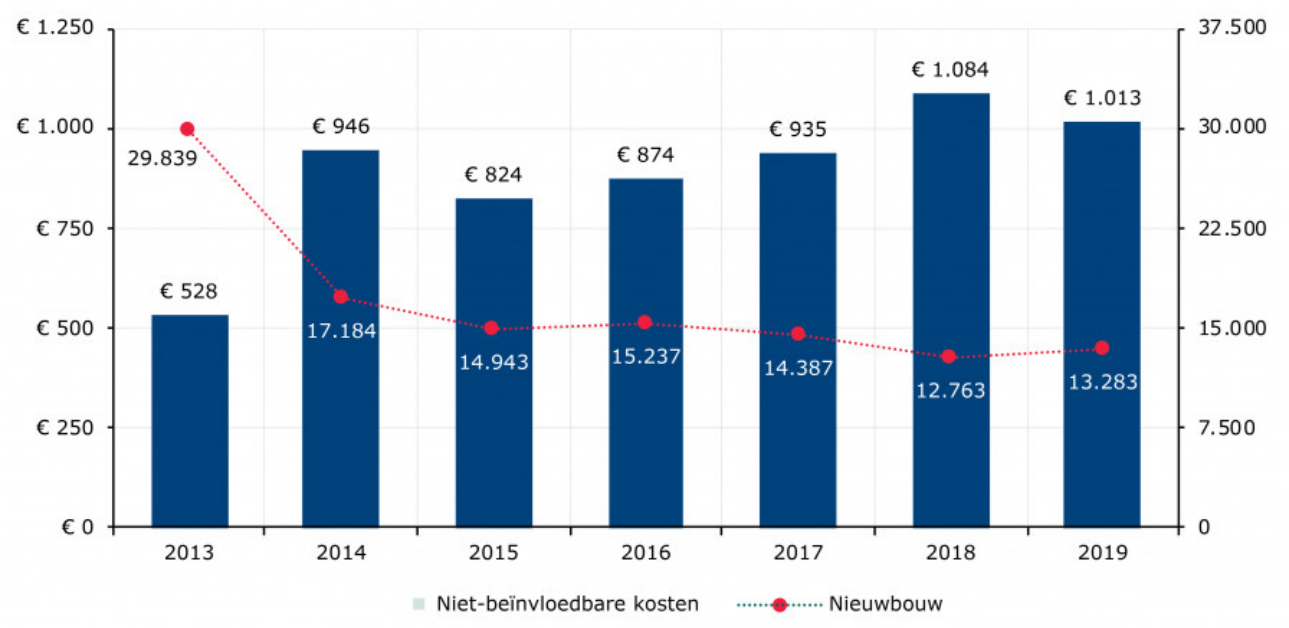
Huurverhoging geen alternatief

De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning is tussen 2018 en 2019 toegenomen van 531 euro naar 544 euro. Dat komt overeen met een huurprijsstijging van 2,3 procent. Deze huurprijsstijging ligt lager

dan de maximaal toegestane huurverhoging. Het aantal sociale huurwoningen is licht gegroeid met 0,1 procent, wat neer komt op 2.000 woningen. Nieuwbouwwoningen hebben een gemiddelde huurprijs van 589 euro (in het DAEB-segment), wat daarmee gemiddeld 45 euro hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (tevens de inkomensgrens voor het passend toewijzen) is gedaald van 78,2 procent in 2018 naar 76,5 procent in 2019. Er is de forse toename van het aandeel huurders met een betaalrisico (van 11,9 naar 16,4 procent). Gezien dit beeld is Aedes tegen extra huurverhogingen om toenemende kosten te dekken en het investeringsvermogen van corporaties te vergroten.

Lagere verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt in de Aedes-benchmark zichtbaar in de cijfers van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Hier meten we de belastingen en heffingen waar corporaties geen invloed op hebben, zoals de OZB, de verhuurderheffing en overige gemeentelijke heffingen. De vennootschapsbelasting is hierin nog buiten beschouwing gelaten. In de periode 2013-2018 zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten al meer dan verdubbeld (105 procent). Gecorrigeerd voor de eenmalige saneringsheffing in 2018 gaat het om een stijging van 93 procent. Het aandeel van de verhuurderheffing binnen de niet-beïnvloedbare lasten was in 2019 maar liefst 68 procent. De stijging van de niet-beïnvloedbare lasten heeft de afgelopen jaren zichtbaar effect gehad op de aantallen nieuwbouwwoningen. Dit wordt zichtbaar in onderstaande figuur.



Figuur 8-3: Hoogte niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en aantallen nieuwbouw, 2013-2019

Met het inzicht dat de kosten de huuropbrengsten overstijgen, het uitgangspunt om huren niet verder te laten stijgen, het zichtbare effect van verhuurderheffing op de investeringsmogelijkheden van corporaties in nieuwbouw en de maatschappelijke opgaven, wordt dan ook gepleit voor een verlaging van de verhuurderheffing.

Ook uit het onderzoek *Opgaven en middelen woningcorporaties* van de ministeries van BZK, EZK, Financiën en Aedes bleek overduidelijk dat corporaties op middellangere termijn onvoldoende geld hebben voor hun taken: betaalbare sociale huurwoningen bouwen, beheren en verduurzamen. Het halveren van de verhuurderheffing geeft corporaties de mogelijkheid om op langere termijn 20 miljard extra te investeren. Dan kunnen ze een start maken met de bouw van zo'n 85.000 extra betaalbare huurwoningen én met het verduurzamen van 150.000 huizen. Die investeringen hebben ook economische effecten onder andere in de vorm van extra werkgelegenheid.

© november 2020, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties
Postbus 93121
2509 AC Den Haag
(088) 233 37 00

In samenwerking met ABF Research, KWH en PwC

Eindredactie en productiebegeleiding: Aedes, afdeling Communicatie
Foto's: Jonas Briels (samenvatting) en Simone-Michelle de Blouw (omslag, voorwoord, hoofdstukken 2 tot en met 8)
Vormgeving: iWink en De Kade