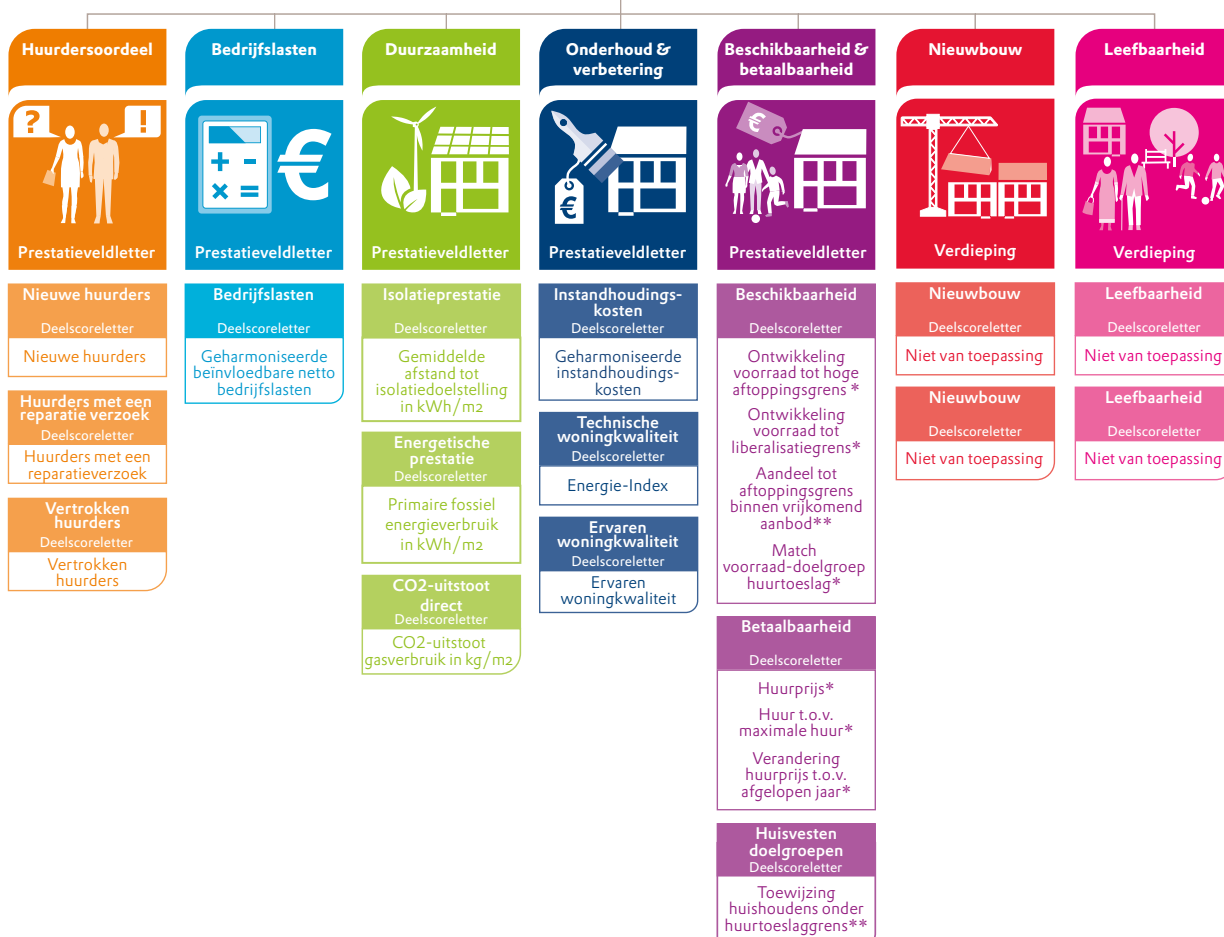


# TOELICHTING METHODIEK PER PRESTATIEVELD EN VERDIEPING AEDES-BENCHMARK

De benchmark is onderverdeeld in 5 verschillende prestatievelden en 2 verdiepingen. De prestatievelden sluiten aan op de belangrijkste onderdelen van het beleidsplan van een gemiddelde corporatie. Met de verdiepingen krijgen we ook op de onderwerpen Nieuwbouw en Leefbaarheid inzicht in de prestaties van corporaties zonder daar een letter aan toe te kennen. In dit document geven we per prestatieveld en verdieping een toelichting op de gebruikte methodiek en bronnen.

Hieronder vind je een schematische weergave van de Aedes-benchmark vanaf 2023. Nog steeds actueel in 2024.

## Aedes-benchmark 2023



\* : DAEB-portefeuille

\*\* : Onder liberalisatiegrens

## HOE IS HET PRESTATIEVELD HUURDERSOORDEEL OPGEBOUWD?

Het prestatieveld Huurdersoordeel geeft op 3 deelscores aan hoe huurders de dienstverlening waarderen. Net als de afgelopen jaren, bepalen de gelijknamige indicatoren deze deelscores.

1. Bij het betrekken van een nieuwe woning (deelscore Nieuwe huurders);
2. Bij het vertrek uit een woning (deelscore Vertrokken huurders) en
3. Bij reparatieverzoeken (deelscore Huurders met reparatieverzoek).

Voor het verzamelen van het huurdersoordeel maken woningcorporaties veelal gebruik van externe onderzoeksbureaus of voeren zij in enkele gevallen zelf onderzoek uit. Om de huurdersoordelen van de verschillende corporaties te vergelijken, heeft Aedes vooraf standaardvragen opgesteld. Meer informatie hierover vindt u op de pagina's [validatiecriteria onderzoek door onderzoeksbureau](#) en [validatiecriteria eigen onderzoek](#).

Een onafhankelijke commissie toetst of de aangeleverde onderzoeken en onderzoeksgegevens voldoen aan de validatiecriteria die Aedes heeft geformuleerd. Vanaf 2021 voert Toetsingsbureau KCC een diepgaandere toets op naleving van de [validatiecriteria](#) uit bij een deel van de onderzoeksbureaus en zelf metende corporaties.

### TOELICHTING OP DE BENCHMARKRESULTATEN VOOR PRESTATIEVELD HUURDERSOORDEEL

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
<b>Nieuwe huurders</b>	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij het betrekken van de woning	Onderzoek door een door de corporatie ingehuurd onderzoeksbureau of door de corporatie zelf uitgevoerd onderzoek.	September t/m juli
<b>Huurders met reparatieverzoek</b>	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij reparaties		
<b>Vertrokken huurders</b>	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij het vertrekken uit de woning		

## HOE WORDEN DE LETTERS VAN HET PRESTATIEVELD HUURDERSOORDEEL BEPAALD?

Corporaties krijgen een letter (ABC) toegekend aan de 3 deelscores en gelijknamige bijbehorende indicatoren: Nieuwe huurders, Reparatieverzoeken, Vertrokken huurders.

Vanaf 2021 is het prestatieveld overgegaan op absolute vaste klassegrenzen. Deze klassegrenzen hangen niet meer af van hoe alle corporaties scoren. De verdeling naar A, B of C op basis van 1/3 is dus vervallen. Voor alle deelscores (nieuwe huurders, Reparatieverzoeken en Vertrokken huurders) gelden vanaf 2021 dezelfde grenzen, zoals in de afbeelding hieronder te zien is.

Deelletter	Ondergrens	Bovengrens
<b>C</b>		Gelijk aan of lager dan een 7,4
<b>B</b>	Gelijk aan of hoger dan een 7,5	Gelijk aan of lager dan een 7,9
<b>A</b>	Gelijk aan of hoger dan een 8,0	

Daarmee kunnen de 3 deelscores worden omgezet in een drietal deellletters. Bijvoorbeeld een score van een 7,1 voor Nieuwe huurders is een C, 7,8 voor Reparatieverzoeken is een B en een 7,5 voor Vertrokken huurders is een B.

De combinatie van de letters voor de 3 deelscores leiden tot 1 letter voor het prestatieveld Huurdersoordeel. De letters staan voor A=1, B=0 en C=-1. Deze scores voor de deellletters worden vermenigvuldigd met de weging per deelletter:

- de deelletter Nieuwe huurders weegt mee voor 25 procent
- de deelletter Huurders met reparatieverzoeken weegt mee voor 55 procent
- de deelletter Vertrokken huurders weegt mee voor 20 procent.

De weging sluit aan op de gemiddelde verdeling van contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders. De vermenigvuldiging van weging en score voor de deelletter (-1, 0 of 1) leidt tot een cijfer. Een cijfer 0,50 en hoger leidt tot een letter A voor het prestatieveld. Een score van -0,49 tot en met 0,49 leidt tot een letter B en een score van -0,50 en lager leidt tot een letter C.

#### Rekenvoorbeeld

Corporatie X scoort een 7,1 voor 'Nieuwe huurders', een 7,8 voor 'Reparatieverzoeken' en een 7,5 voor 'Vertrokken huurders'. Dit leidt tot de letters C voor nieuwe huurder, B voor reparatieverzoeken en B voor vertrokken huurders. De letters staan voor A=1, B=0 en C=-1. Vervolgens worden deze cijfers vermenigvuldigd met de weging:  $25\% \cdot -1 + 55\% \cdot 0 + 20\% \cdot 0$ . Opgeteld is dit -0,25. Op basis hiervan kent Aedes voor deze corporatie de letter 'B' toe.

## HOE IS HET PRESTATIEVELD BEDRIJFSLASTEN OPGEBOUWD?

Het prestatieveld Bedrijfslasten vergelijkt de kosten die woningcorporaties maken voor de bedrijfsvoering, exclusief onderhoudskosten. Het prestatieveld bestaat uit 1 deelscore met 1 indicator: beïnvloedbare bedrijfslasten (BB). De indicator is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi) en aanvullende gegevens via het Abm-formulier.

De informatie uit de dVi over de winst-en-verliesrekening vormt de basis voor het prestatieveld Bedrijfslasten. In het SBR-wonen portaal vragen wij corporaties om deze gegevens nader te specificeren voor de Aedes-benchmark. Dat is nodig om een goede, onderlinge vergelijking te kunnen maken van de data van de corporaties, de uitkomsten te kunnen analyseren, en ook om de niet-beïnvloedbare lasten in beeld te krijgen.

### TOELICHTING OP DE BENCHMARKRESULTATEN VOOR PRESTATIEVELD BEDRIJFSLASTEN

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Beïnvloedbare bedrijfslasten (op basis van functioneel model)	Totaal (in EUR per gewogen vhe) van de primaire activiteit van de corporatie. Dit gaat om de beheerlasten vanwege exploitatie vastgoedportefeuille, toegerekende organisatiekosten aan verkoop bestaand bezit, de kosten van leefbaarheid en de overige organisatiekosten en wel na aftrek van de door de corporatie niet-beïnvloedbare belastingen en heffingen.	dVi en de via de SBR-portal geïnventariseerde niet-beïnvloedbare bedrijfslasten alsmede de kostenverdelstaat van categoriaal naar functioneel	Verslagjaar (dVi)

## HOE WORDEN DE LETTERS VAN HET PRESTATIEVELD BEDRIJFSLASTEN BEPAALD?

Voor het prestatieveld Bedrijfslasten krijgt een corporatie 1 letter. Die wordt gegeven voor de indicator beïnvloedbare bedrijfslasten. Deze letter is gelijk aan de letter voor het prestatieveld, omdat dit prestatieveld uit 1 indicator en bijbehorende deelscore bestaat.

Alle corporatieresultaten worden van hoog naar laag achter elkaar gezet. Vervolgens wordt die groep in drieën verdeeld. Het eerste derde deel van de best presterende corporaties krijgt een A-score, de minst scorende een derde corporaties krijgt een C-score en de overige een derde een B-score.

## HOE ZIET HET PRESTATIEVELD DUURZAAMHEID ERUIT?

Duurzaamheid is een belangrijke maatschappelijke opgave waaraan woningcorporaties in grote mate bijdragen. In 2021 is in een werkgroep het beoordelingskader voor het prestatieveld opnieuw vastgesteld. Het prestatieveld bestaat uit 3 deelscores: de energielabelwaarde, de isolatieprestatie en de directe CO<sub>2</sub>-uitstoot.

### DEELSCORE ENERGIELABELWAARDE

De indicator energielabelwaarde (EP2) geeft de gemiddelde energetische kwaliteit van de woningvoorraad uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. De EP2-waarden komen uit de SHAERE-export. Corporaties leveren hiervoor gegevens aan uit het softwarepakket Vabi Assets Energy. De EP2 is berekend volgens de NTA8800, de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen. De deelscore bestaat uit de gemiddelde EP2 van de corporatiewoningen. Gebiedsmaatregelen (EMG) worden niet meegenomen in de berekening van het gemiddelde.

### DEELSCORE ISOLATIEPRESTATIE

De isolatieprestatie wordt weergegeven als de gemiddelde afstand tot de Isolatiestandaard. De Standaard is een maximale warmtevraag per woning in kWh/m<sup>2</sup>, afhankelijk van het bouwjaar, bouwtype en de compactheid van de woning. In de benchmark is in 2021 voor het eerst de gemiddelde afstand tot de isolatiestandaard opgenomen. Dit drukt de kwaliteit van de gebouwschil (isolatie en ventilatie) uit. Deze indicator wordt berekend uit de aangeleverde SHAERE-export uit het softwarepakket Vabi Assets Energy.

### DEELSCORE CO<sub>2</sub>-UITSTOOT

De deelscore directe CO<sub>2</sub>-uitstoot geeft inzicht in het verlagen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de woning. De CO<sub>2</sub>-uitstoot door gasverbruik wordt berekend op basis van geanonimiseerde gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS ontvangt deze gegevens per adres van de energienetbedrijven. Vooralnog is het gasverbruik van woningen voor het jaar 2022 beschikbaar. De directe uitstoot wordt berekend over de oppervlakte van alle woningen. De indirecte CO<sub>2</sub>-uitstoot die vrijkomt in de industriector bij het produceren van elektriciteit en warmte is als aparte indicator beschikbaar voor benchlearning.

## TOELICHTING OP DE BENCHMARKRESULTATEN VOOR PRESTATIEVELD DUURZAAMHEID

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Energielabelwaarde NTA8800 (EP2)	De gemiddelde energielabelwaarde (EP2) is een maat voor de energiezuinigheid van een gebouw en wordt uitgedrukt in kWh/m <sup>2</sup> . Hoe lager het getal, hoe beter de energieprestatie.	SHAERE-export. Corporaties hebben via het softwarepakket Vabi Assets Energy gegevens aangeleverd.	Juli/augustus
Isolatieprestatie (Afstand tot de Standaard)	De gemiddelde afstand tot de Standaard is een maat voor de kwaliteit van de gebouwschil uitgedrukt in kWh/m <sup>2</sup> in verhouding tot de beoogde Standaard. Dit betreft isolatie, kierdichtheid en ventilatie.	SHAERE-export. Corporaties hebben via het softwarepakket Vabi Assets Energy gegevens aangeleverd.	Juli/augustus
Directe CO <sub>2</sub> -uitstoot	De gemiddelde CO <sub>2</sub> -uitstoot (kg/m <sup>2</sup> /jaar) van de woningen door het gebruik van gas	Een koppeling van de SHAERE-database aan geanonimiseerde gasgebruiken bij het CBS	Kalenderjaar (loopt 2 jaar achter)

### HOE WORDEN DE LETTERS VAN HET PRESTATIEVELD DUURZAAMHEID BEPAALD?

Het prestatievelD Duurzaamheid bestaat uit 3 deelscores, waarvoor ze ieder een letter toegekend krijgen. De 3 deelscores zijn gebaseerd op de indicatoren: de isolatieprestatie in kWh/m<sup>2</sup>, de energetische prestatie in kWh/m<sup>2</sup>, en de gemiddelde directe CO<sub>2</sub>-uitstoot in kg/m<sup>2</sup>.

#### DEELLETTERS

Per indicator worden eerst afzonderlijk alle corporatieresultaten van laag naar hoog gesorteerd. Vervolgens zijn de corporaties verdeeld in 3 groepen met een (nagenoeg) gelijk aantal corporaties in iedere groep. De eerste groep corporaties met relatief lage waarden op de indicator, krijgt de letter A toegekend. De laatste groep corporaties met relatief hoge waarden op de indicator, krijgt de letter C toegekend. De corporaties in de overige groep krijgen een B als deelletter.

#### EINDLETTER

De eindletter voor het prestatievelD Duurzaamheid wordt bepaald aan de hand van de 3 deelletters. Hieronder staat welke combinaties van de deelletters tot welke eindletter leidt.

- Een A: 3x een A, of 2x een A en een B
- Een B: 3x een B, of 2x een B en een A/C, of 2x een A en een C, of 2x een C en een A, of een A en een B en een C
- Een C: 3x een C, of 2x een C en een B.

### HOE ZIET HET PRESTATIEVELD ONDERHOUD & VERBETERING ERUIT?

Het prestatievelD Onderhoud en verbetering bestaat uit drie deelscores: Instandhoudingskosten, Technische woningkwaliteit en door de huurder Ervaren woningkwaliteit. Deze 3 deelscores geven gezamenlijk de onderhoudsprestaties van een woningcorporatie weer.

#### DEELSCORE INSTANDHOUDINGSKOSTEN

De deelscore Instandhoudingskosten is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi), waarbij gebruik wordt gemaakt van de via het Abm-portal aangeleverde onderhoudskosten per type woning.

Om onderhoudsuitgaven vergelijkbaar te maken, worden in de benchmark de onderhoudskosten en investeringen samengevoegd tot instandhoudingskosten. Deze instandhoudingskosten zijn onderling wel vergelijkbaar. Dit komt mede doordat rekening wordt gehouden met het type woning en de bouwjaarperiode.

De uit dVi afkomstige onderhoudskosten zijn onderling vergelijkbaar door het toepassen van de handleiding functionele winst-en-verliesrekening. Op deze manier zijn bijvoorbeeld de personeelslasten van een eigen technische dienst toegerekend aan de onderhoudskosten. Daardoor zijn de cijfers van corporaties met een eigen technische dienst vergelijkbaar met de cijfers van corporaties die het onderhoud hebben uitbesteed.

### DEELSCORE TECHNISCHE WONINGKWALITEIT

De deelscore Technische woningkwaliteit maakt de technische kwaliteit van woningen inzichtelijk en zodanig dat deze te benchmarken is. Aedes gebruikt de Energie-indicator EP2 om deze deelscore te operationaliseren. Op dit moment bestaat nog geen indicator die beter op eenduidige wijze een onderling vergelijkbare technische conditiescore oplevert en die ook nog eens praktisch goed vergelijkbaar is en door corporaties aan te leveren valt. Voor de EP2 worden de gegevens gebruikt uit de SHAERE-database. Deze database wordt opgebouwd op basis van de bij het prestatieveld duurzaamheid aangeleverde gegevens uit het softwarepakket Vabi Energy Assets.

### DEELSCORE ERVAREN WONINGKWALITEIT

De deelscore Ervaren woningkwaliteit meet wat de huurder vindt van de kwaliteit van de woning. Dit wordt gemeten via de huurdersraadpleging die voor het prestatieveld Huurdersoordeel wordt georganiseerd, met een aselechte steekproef. De deelscore is bepaald door de gelijknamige indicator.

### TOELICHTING OP DE BENCHMARKRESULTATEN VOOR PRESTATIEVELD ONDERHOUD & VERBETERING

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Instandhoudingskosten	De totale kosten en uitgaven (in EUR per gewogen vhe) voor instandhouding en verbetering van de woningen van de corporatie, inclusief de door de corporatie aan onderhoud en verbetering toegerekende bedrijfskosten	dVi en SBR-portal	Verslagjaar (dVi)
De Energie-indicator 2 (EP2)	De Energie-indicator 2 (EP2) is een, in 2021 nieuwe, maat voor de energiezuinigheid van een gebouw en wordt uitgedrukt in een getal. Hoe lager het getal hoe beter de energieprestatie. Rekenmethodiek: NTA8800.	SHARE-database. Corporaties hebben via de softwarepakketten Vabi Energy Assets hiervoor gegevens aangeleverd.	Juli/augustus
Ervaren woningkwaliteit	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de ervaren kwaliteit van de woning. Dit is gemeten via een aselechte steekproef onder huurders verspreid over de woningen in de portefeuille van een corporatie	Aselechte onderzoek door een door de corporatie ingehuurd onderzoeksbureau, of door de corporatie zelf.	September 2023 t/m augustus 2024

## HOE WORDEN DE LETTERS VAN HET PRESTATIEVELD ONDERHOUD EN VERBETERING BEPAALD?

Voor het prestatieveld Onderhoud en verbetering krijgt een corporatie een eindletter toegekend zodra zij voor alle 3 deelscores gegevens heeft aangeleverd.

Naast een eindletter worden letters toegekend voor de 3 individuele deelscores:

1. de instandhoudingskosten
2. de technische woningkwaliteit
3. de ervaren woningkwaliteit.

### CORRECTIE VOOR VERGELIJKINGSDOELEINDEN

Het prestatieveld Onderhoud en verbetering richt zich specifiek op onderhoud en woningverbetering. Uit analyses blijkt dat de kenmerken van de woningen de deelscores beïnvloeden en om corporaties te kunnen vergelijken moeten deze worden meegenomen. Aedes corrigeert om die reden de benchmarkresultaten.

Deze correctie vindt plaats door bij elke deelscore rekening te houden met de 2 belangrijkste kenmerken van de woning, namelijk het woningtype en de bouwperiode.

Door deze woningkenmerken per corporatie te koppelen aan een referentietabel per woningtype en bouwperiode ontstaat voor elke corporatie een individuele referentiewaarde. Door de daadwerkelijke instandhoudingskosten vervolgens te delen door deze referentiewaarde ontstaat een instandhoudingsindex. Een lage index betekent dat een corporatie minder uitgeeft aan de woningen dan de gemiddelde uitgave van alle corporaties aan woningen met dezelfde woningkenmerken. Een hogere index betekent dus dat de corporatie meer uitgeeft aan vergelijkbare woningen.

Specifiek voor de instandhoudingskosten geldt dat we de kosten in een meerjarenperspectief plaatsen. Dit betekent dat de instandhoudingskosten en referentiewaarde gebaseerd worden op een periode van 5 jaar. De instandhoudingsindex wordt in de Aedes-benchmark 2024 dus berekend door de instandhoudingskosten over de boekjaren 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 (gemiddelde) te delen door de referentiewaarde die over deze jaren is opgebouwd. Voor de volledigheid worden de instandhoudingskosten per corporatie per verslagjaar opgenomen in het Aedes-datacentrum.

### DEELLETTER

Per deelscore wordt de letter (A,B,C) bepaald door alle corporatie-indexen van hoog naar laag achter elkaar te zetten en in 3 groepen te delen. Dit gebeurt op basis van onderstaande klassegrenzen.

### EINDLETTER

De combinatie van letters voor de drie deelscores leidt tot 1 letter voor het gehele prestatieveld Onderhoud en verbetering. Aan elke deelscoreletter wordt een score gegeven, namelijk voor A=1, B=0 en C=-1. Hierbij weegt de deelleter van Instandhoudingskosten voor 40% mee, de deelleter Technische woningkwaliteit voor 30% en die van de Ervaren woningkwaliteit ook voor 30%. De kwaliteitsprestaties wegen in de eindletter dus zwaarder mee dan het kostenniveau. De score per deelleter wordt vermenigvuldigd met de weging per deelscore. Dat bij elkaar opgeteld leidt tot een eindcijfer.

Een cijfer 0,50 en hoger geeft de eindletter A voor het prestatieveld. Een score 0,49 tot en met -0,49 leidt tot een eindletter B en een cijfer vanaf -0,50 en lager leidt tot een eindletter C.

### Rekenvoorbeeld

Corporatie X heeft Instandhoudingskosten van € 3.800 met een referentiewaarde van € 3.400. Dit leidt tot een instandhoudingsindex van 112 ( $3.800/3.400$ ) met een deelscoreletter C. De corporatie heeft een Energie-Index van 180 met een referentiewaarde van 200. Dit leidt tot een Technische woningkwaliteitsindex van 90 met een deelscoreletter A. Tot slot heeft de corporatie een Ervaren woningkwaliteit 7,3. Dit leidt met een referentiewaarde van 6,9 tot de Ervaren woningkwaliteitsindex van 106 met een deelscoreletter A.

De deelscoreletters staan voor A=1, B=0 en C=-1.

Vervolgens worden deze cijfers vermenigvuldigd met de weging:  $40\% \cdot -1 + 30\% \cdot 1 + 30\% \cdot 1$ . Opgeteld is dit 0,20. Op basis hiervan kent Aedes voor deze corporatie de letter 'B' toe.

## HOE ZIET HET PRESTATIEVELD BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID ERUIT?

Het prestatievelde Beschikbaarheid en betaalbaarheid (B&B) biedt inzicht in het maatschappelijk presteren van woningcorporaties. Voor dit prestatievelde is een model ontwikkeld bestaande uit 3 deelscores: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen. Deze deelscores zijn samengesteld uit een aantal indicatoren.

### DEELSCORE BESCHIKBAARHEID

De deelscore Beschikbaarheid toont hoeveel woningen een corporatie voor de doelgroepen in beheer heeft en hoeveel huurwoningen tot de aftoppingsgrens ze jaarlijks aanbiedt. Uitgangspunt is hoe meer woningen beschikbaar zijn en hoe meer huurwoningen tot de aftoppingsgrens worden aangeboden, hoe meer de corporatie bijdraagt aan beschikbaarheid.

Voor de beschikbaarheid wordt zowel gekeken naar de lange termijn als naar de korte termijn. De lange termijn komt terug in de ontwikkeling van de voorraad tot de aftoppingsgrens én de totale voorraad (DAEB) gedurende het jaar. Dit betreft alle zelfstandige woningen in de DAEB-portefeuille. Voor de korte termijn wordt gekeken naar de samenstelling van de in het jaar aangeboden woningen.

### DEELSCORE BETAALBAARHEID

Voor de deelscore Betaalbaarheid kijken we naar:

1. de huurprijs
2. de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning
3. de ontwikkeling van de huurprijs ten opzichte van vorig jaar.

Het uitgangspunt hierbij is hoe lager de (relatieve) huurprijs, hoe meer een corporatie bijdraagt aan betaalbaarheid. De eerste indicator geeft aan hoeveel een corporatie gemiddeld aan huur in rekening brengt bij zijn huurders. De tweede indicator geeft een verfijning door de verhouding tussen prijs en kwaliteit mee te nemen. De ontwikkeling van de huurprijs maakt de recente huurprijsaanpassingen inzichtelijk, omdat beide andere indicatoren voor een groot deel historisch zijn bepaald.

### DEELSCORE HUISVESTEN DOELGROEPEN

De deelscore Huisvesten doelgroepen maakt inzichtelijk in hoeverre de corporatie woonruimte verschaft aan huishoudens uit de doelgroep passend toewijzen van het huurbeleid. Uitgangspunt is hoe meer huishoudens uit de doelgroep passend toewijzen de corporatie huisvest, hoe meer de corporatie bijdraagt aan het betaalbaar wonen van huishoudens met beperkte financiële middelen. Daarnaast wordt via de 'Match voorraad en doelgroep' gekeken naar de mate waarin de prijsopbouw van de voorraad aansluit bij de omvang van de doelgroep passend toewijzen in het werkgebied van een corporatie.



## TOELICHTING OP DE BENCHMARKRESULTATEN VOOR PRESTATIEVELD BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	Ontwikkeling DAEB-voorraad zelfstandige huurwoningen ten opzichte van voorgaand jaar, in procenten. Berekening: aantal DAEB-huurwoningen aan het eind van 2023 / Aantal DAEB-huurwoningen aan het eind 2022. Voor zowel 2023 als 2022 zijn de aantallen woningen in deze prijsklasse ontleend aan de WOZ-bezittabellen, tot hoge aftoppingsgrens.	WOZ-bezittabellen <sup>1</sup> dVi 2023 en dVi 2022 <sup>1</sup>	Eind 2023 versus eind 2022
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	Ontwikkeling DAEB-voorraad zelfstandige huurwoningen tot hoogste aftoppingsgrens ten opzichte van voorgaand jaar, in procenten.  Berekening: aantal DAEB-huurwoningen tot hoge aftoppingsgrens aan het eind van 2022 / Aantal DAEB-huurwoningen tot hoge aftoppingsgrens aan het eind van 2022.  Voor zowel 2023 als 2022 zijn de aantallen woningen in deze prijsklasse ontleend aan de WOZ-bezittabellen	WOZ-bezittabellen <sup>1</sup> dVi 2023 en dVi 2022 <sup>1</sup>	Eind 2023 versus eind 2022
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	Aandeel toegewezen huurwoningen tot de aftoppingsgrens van het vrijkomend aanbod onder de liberalisatiegrens, in procenten. Berekening: aantal toegewezen huurwoningen tot de aftoppingsgrens / totaal aantal toegewezen huurwoningen tot de liberalisatiegrens.	dVi par. 5.2 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2023
Huurprijs (DAEB)	Gemiddelde kale huurprijs per maand in euro's van zelfstandige huurwoningen in DAEB-bezit. Berekening: gemiddelde op basis van de kale huurprijzen in de WOZ-bezittabel.	WOZ-bezittabel dVi 2023	Einde verslagjaar (dVi) 2023

1

De WOZ-bezittabel is het vhe-bestand dat corporaties hebben aangeleverd als onderdeel van dVi 2022 en dVi 2023.

Verhouding huur/maximaal toegestane huur (DAEB)	Gemiddelde verhouding (%) tussen kale huur en de maximale WWS-huur per zelfstandige DAEB-huurwoning. Berekening: gemiddelde op basis van de huur in de WOZ-bezitstabel en de gekoppelde maximale WWS-huur.	WOZ-bezitstabel dVi 2023	Einde verslagjaar (dVi) 2023
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	Verandering ten opzichte van vorig jaar van de gemiddelde kale huurprijs per maand in euro's van zelfstandige huurwoningen in DAEB-bezit. Berekening: gemiddelde kale huurprijs per maand eind 2022 / gemiddelde kale huurprijs per maand eind 2021 Voor zowel 2022 als 2021 is het gemiddelde ontleend aan de WOZ-bezitstabellen.	WOZ-bezitstabellen dVi 2023 en dVi 2022	Eind 2023 versus eind 2022
Toewijzingen aan huishoudens onder grens passend toewijzen	Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de grens passend toewijzen, als aandeel van alle toegewezen gereguleerde huurwoningen.  Berekening: aantal toewijzingen aan doelgroep passend toewijzen / alle toewijzingen van huurwoningen tot de liberalisatiegrens.	dVi par. 5.2 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2023
Match voorraad en doelgroep (DAEB) - zie de toelichting van de match-indicator	De mate waarin de prijsopbouw van de DAEB-voorraad aansluit bij de omvang van de doelgroep passend toewijzen wonend in huurwoning in het werkgebied (gemeente(n) waar corporatie actief is).  Berekening: (aantal zelfstandige DAEB-huurwoningen tot hoge aftoppingsgrens + onzelfstandige woningen) / (aantal huishoudens met inkomen tot grens passend toewijzen in huurwoningen + huishoudens buiten doelgroep passend toewijzen in corporatiewoningen tot hoge aftoppingsgrens + starters) * 100%.  De onzelfstandige woningen in bovengenoemde berekening zijn exclusief intramuraal zorgvastgoed	WOZ-bezitstabel dVi 2022, Lokale Monitor Wonen (bewerking), WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2022	Einde verslagjaar (dVi) 2023, Lokale Monitor Wonen (data 2022), WoON 2021 (data 2020/2021)

## HOE WORDEN DE LETTERS VAN PRESTATIEVELD BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID BEPAALD?

De letters die voor het prestatieveld Beschikbaarheid & Betaalbaarheid worden letters toegekend zijn alleen zichtbaar voor woningcorporaties in het Aedes-datacentrum. Ze worden niet openbaar gepubliceerd. Met het toekennen van letters kunnen de prestaties van corporaties voor de verschillende deelscores in samenhang met elkaar bekeken worden. De letters helpen corporaties om hierover met elkaar in gesprek te gaan.

### 3 DEELSCORES

Het prestatieveld bestaat uit 3 deelscores:

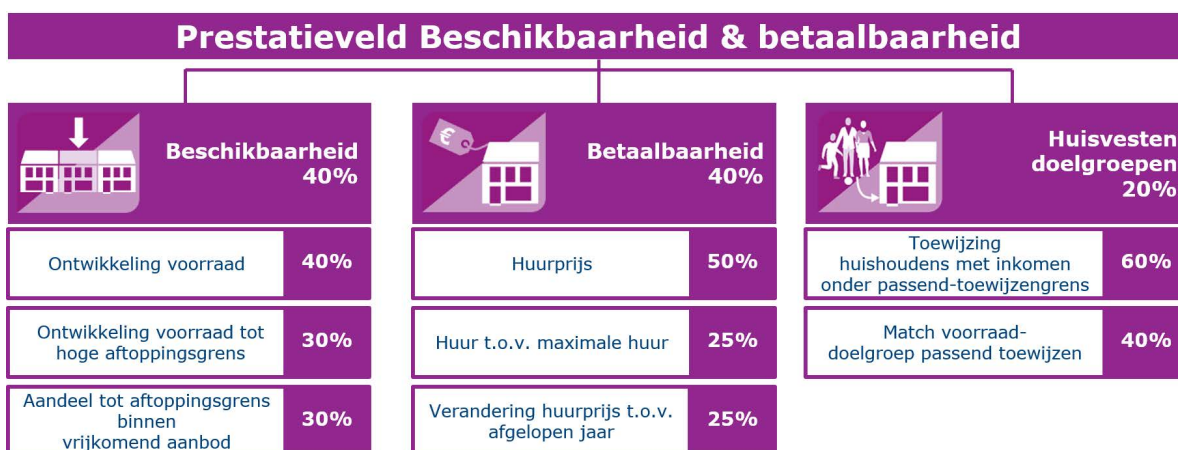
1. Beschikbaarheid, bestaande uit 3 indicatoren
2. Betaalbaarheid, bestaande uit 3 indicatoren
3. huisvesten doelgroepen, bestaande uit 2 indicatoren.

Om tot een letter per deelscore te komen, worden de eerdergenoemde onderliggende indicatoren gecombineerd. Omdat de indicatoren verschillende eenheden (euro's en percentages) hebben, worden de waardes omgezet naar een cijfer dat wel te combineren is. Dat doen we door de waarde uit te drukken in een standaardafwijking van het gemiddelde. Hoe verder dit cijfer van de nul af zit, des te groter de afwijking van het gemiddelde is. Bij de omzetting wordt ook rekening gehouden met de betekenis van die afwijking voor de benchmark. Met andere woorden: een waarde hoger dan het gemiddelde impliceert een positieve of negatieve bijdrage aan betaalbaarheid en beschikbaarheid.

#### Voorbeeld

Stel een corporatie heeft een gemiddelde huurprijs van € 592 euro per maand. Dit bedrag zit boven de gemiddelde huurprijs van de sector van € 578 per maand. Uitgedrukt in standaardafwijkingen is het verschil 0,6. De huurprijs van € 592 per maand wordt omgezet naar een waarde van -0,6 omdat een hogere huur een negatief effect heeft op de betaalbaarheid van huurwoningen.

Op deze manier kunnen alle indicatoren worden omgezet om vervolgens opgeteld te worden. Hierbij gebruiken we een weging per indicator die het belang binnen een deelscore en vervolgens voor het gehele prestatieveld weerspiegelt (zie onderstaande afbeelding). Op basis van de opgetelde, gewogen standaardafwijkingen worden corporaties per deelscore ingedeeld in drie klassen (ABC).



Het voordeel van het hanteren van de standaardafwijking is dat deze waarde uitgedrukt wordt in een afstand tot het gemiddelde, en niet door de onderlinge positie. Relatief kleine verschillen tussen corporaties op verschillende indicatoren vertekenen daarmee de deelscore minder. De letter per deelscore geeft zo een beter beeld van alle prestaties van een corporatie dan wanneer corporaties op indicatorniveau zouden worden ingedeeld in drie klassen en deze indelingen zouden optellen tot een letter op de deelscore.

#### Rekenvoorbeeld

Corporatie X scoort op de 3 indicatoren voor de deelscore Beschikbaarheid respectievelijk 0,0%, -3,5% en 81,8%. De eerste en derde indicator liggen onder het sectorgemiddelde, de tweede erboven. Gezamenlijk leidt dit tot een letter B voor deze deelscore.

Voor de deelscore Betaalbaarheid scoort de corporatie voor de 3 indicatoren € 592, 73,4% en 2,6%. De eerste 2 indicatoren liggen ruim boven het sectorgemiddelde, de derde iets eronder. Dit leidt tot een letter C voor deze deelscore.

Voor de deelscore Huisvesten doelgroepen scoort de corporatie 68,7% en 98,6%, waarbij de laatste indicator aanzienlijk hoger is dan het gemiddelde voor de sector. Dit leidt tot een letter A voor deze deelscore.

## HOE IS DE VERDIEPING NIEUWBOUW OPGEBOUWD?

De verdieping Nieuwbouw geeft inzicht in het aantal, de kenmerken en stichtingskosten van de door corporaties gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Het primaire doel is de corporaties de mogelijkheid te geven om van elkaar te leren bij de realisatie van nieuwbouwwoningen. Daarnaast is de informatie van belang voor de belangenbehartigingsrol van Aedes.

### GEEN DEELSCORES

De verdieping Nieuwbouw is geen prestatieveld in de benchmark en er worden geen (deel)scores aan de corporaties gegeven. Deze verdieping levert inzicht op in de gerealiseerde nieuwbouw. Bij de verdieping worden vooral kwantitatieve aspecten meegenomen.

### INFORMATIE UIT DE DVI, HET ABM-PORTAL EN SHAERE

Voor de verdieping gebruiken we de kenmerken van de nieuwbouwwoningen die via de WOZ-bezitstabel als bijlage bij de dVi zijn aangeleverd, zoals kale huur, m<sup>2</sup>, energie-score, WOZ-waarde en marktwaarde in verhuurde staat.

Ter aanvulling op de gegevens uit de dVi is er een extra aanvraag gedaan die toeziet op informatie omtrent de totale stichtingskosten. Onderverdeeld in grondkosten, bouwkosten en overige kosten. Daarnaast wordt informatie vanuit het, door corporaties aangeleverde, Shaere-bestand (vabi-export) gekoppeld aan de WOZ-bezitstabel.

Deze verzamelde informatie geeft inzicht in onder andere stichtingskosten per m<sup>2</sup> per soort nieuwbouwwoning. Meer gedetailleerde analyses worden aangeboden in het Aedes-datacentrum en zijn toegankelijk voor corporaties. Door de extra kenmerken kan de populatie onderverdeeld worden in diverse kengetallen, waardoor de eigen realisatie op nieuwbouw afgezet kan worden tegenover het sectorbeeld met zoveel mogelijk identieke kenmerken.

## TOELICHTING OP DE BENCHMARKRESULTATEN VOOR DE VERDIEPING NIEUWBOUW

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Kenmerken uit de dVi	Dit betreft o.a. aantallen, oppervlakte, WWS-punten, marktwaarde, EP2	dVi	Verslagjaar (dVi) 2023
Kenmerken via het Abm-portal	Stichtingskosten	Benchmarkportal	Verslagjaar 2023
Kenmerken uit het Shaere-bestand (vabi-export)	Betreft mate van isolatie, zonnepanelen, soort bouw en type warmtevoorziening.	Shaere	2023

### HOE IS DE VERDIEPING LEEFBAARHEID OPGEBOUWD?

Vanaf 2023 is de verdieping Leefbaarheid opgenomen in de benchmark. Daarmee stimuleren we corporaties om ook van elkaar te leren op het gebied van leefbaarheid in buurten. Wij maken grotendeels gebruik van bestaande informatie, zoals financiële data en inzet van personeel. Er zijn alleen enkele aanvullende vragen over de mate waarin huurders hun buurt als leefbaar ervaren. Die zijn toegevoegd aan de uitvraag voor het prestatieveld Huurdersoordeel.

### GEEN DEELSCORES

De verdieping Leefbaarheid is geen prestatieveld in de benchmark en er worden geen (deel)scores aan de corporaties gegeven. Deze verdieping biedt inzicht in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren, en in de investeringen van corporaties in leefbaarheid. Zowel in geld als in personeel. De verdieping neemt vooral kwantitatieve aspecten mee.

### VRAAGSTELLING AEDES-BENCHMARK 2023

De 4 extra vragen voor de verdieping Leefbaarheid gaan over (1) veiligheid, (2) overlast, (3) schoon & netjes en (4) inzet van de corporatie. Corporaties worden gevraagd de extra vragen over leefbaarheid voor te leggen aan een aselecte steekproef van het volledige huurdersbestand.

De makkelijkste manier daarvoor is om de vragen op te nemen in de jaarlijkse of tweejaarlijkse algemene uitvraag (steekproef) onder huurders. Corporaties kunnen dit zelf meten, of hiervoor opdracht geven aan onderzoeksbureaus. De data kunnen, tegelijk met de reguliere data-aanlevering, in het bestaande portaal Huurdersoordeel worden aangeleverd.

Om de resultaten te kunnen vergelijken, is het noodzakelijk dezelfde vraagstelling te gebruiken. Huurders geven bij alle vragen een rapportcijfers van 1 tot 10. Ook is de antwoordoptie 'Dat weet ik niet' verplicht.

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Veiligheid	Waardering (rapportcijfer) van huurders over de ervaren <b>veiligheid</b> in de buurt	Onderzoek door een door de corporatie ingehuurd onderzoeksbureau of door de corporatie zelf uitgevoerd onderzoek	1x per 2 jaar tussen mei en augustus
Overlast	Waardering (rapportcijfer) van huurders over de ervaren <b>overlast</b> in de buurt		
Schoon en netjes	Waardering (rapportcijfer) van huurders over de mate waarin de buurt schoon en netjes is		
Inzet van de corporatie	Waardering (rapportcijfer) van de huurders over de mate waarin corporatie zich inzet voor een prettige en veilige buurt		
Leefbaarheids-uitgaven	Financiële indicator: Bedragen in EUR per vhe van de leefbaarheidsuitgave van de corporatie.	dVi en de via de SBR-portal geïnventariseerde beïnvloedbare bedrijfslasten alsmede de kostenverdeelstaat van categoriaal naar functioneel	Verslagjaar (dVi) 2023
Inzet personeel (FTEfte) op leefbaarheid	Personele indicator: Personeelskosten per fte (Bedragen in EUR per fte) Aantal fte binnen gehele sector		