

Een andere kijk op data: Bedrijfslasten woningcorporaties uitgedrukt in maandhuur

Hoeveel mogen de beïnvloedbare netto bedrijfslasten een huurder eigenlijk kosten? Wat is reëel? Eén maandhuur, twee of drie? *CorporatieGids Magazine* dook in de door Aedes geharmoniseerde data voor het antwoord: de verschillen zijn enorm.

Met de toenemende aandacht voor het benchmarken van beïnvloedbare bedrijfslasten opereren woningcorporaties steeds meer onder een glazen kaasstolp. Waar het goede nieuws is dat deze bedrijfslasten over het algemeen een dalende trend vertonen, is het slechte nieuws dat de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten – zoals de verhuurderheffing – juist stijgen. Beïnvloedbaar of niet: waar wordt de maandhuur nou eigenlijk voor aangewend?

Feest der ontkenning

In het verleden was het benchmarken van bedrijfslasten vaak een feest van herkenning en ontkenning, zo bleek ook al eerder uit onderzoek van *CorporatieGids Magazine* in maart 2013 naar bedrijfslasten, op basis van de 'Corporatie in Perspectief' (CiP) rapportages van het toenmalige CFV. Corporaties die door de redactie met hun hoge bedrijfslasten werden geconfronteerd, wisten het beeld achteraf vaak met gemak positief bij te stellen. Andersom gebeurde ook: een aantal corporaties dat erg goed uit de benchmark kwam, biechtte desgevraagd op dat sommige geboekte posten het resultaat onevenredig positief hadden beïnvloed. In 2013 bleken de CiP-cijfers in ieder geval nog nauwelijks voldoende vergelijkbaar om appels van peren te onderscheiden.

Vergelijkbaarheid

De vraag is of dat anno 2016 voldoende ten goede is veranderd. In ieder geval is er de afgelopen jaren veel tijd (en geld) geïnvesteerd in het harmoniseren van het door woningcorporaties aangeleverde cijfermateriaal, om de vergelijkbaarheid van data onderling te vergroten. Aedes publiceert jaarlijks de Aedes-benchmark en *Corporatie in Perspectief*. De Aedes-CiP geeft inzicht in volkshuisvestelijke en financiële gegevens van alle individuele woningcorporaties. De Aedes-CiP is gebaseerd op de gegevens die de corporaties

over het afgelopen boekjaar bij de Autoriteit woningcorporaties hebben aangeleverd. Daarnaast maakt de Aedes-Benchmark ook gebruik van de dVi-gegevens. Uit onderzoek van Aedes is echter gebleken dat deze cijfers onvoldoende onderling vergelijkbaar zijn. Zodoende zijn deze cijfers geharmoniseerd, waardoor deze wel vergelijkbaar zijn tussen corporaties.

Voller en completer

Het moet gezegd worden, de Aedes-benchmark wordt voller, completer en betrouwbaarder. Daar staat tegenover dat het aanleveren van data een steeds zwaardere druk legt op de bedrijfsvoering van woningcorporaties, saillant genoeg vaak met kostenstijging als gevolg. Door de bank genomen laten de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten sectorbreed een dalende trend (5 procent) zien. Daarentegen stijgen de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten door met name de verhuurderheffing buitenproportioneel (77 procent).

Betaalbaarheid

Waar corporaties op social media juichen om hun mooie positie in de Aedes-benchmark, is de betekenis ervan voor de huurders in kwestie volstrekt onduidelijk. De benchmark maakt weliswaar inzichtelijk hoe woningcorporaties presteren op de aandachtsgebieden Kwaliteit (Huurdersoordeel), Bedrijfsvoering (Bedrijfslasten en Onderhoud) en Maatschappij (Beschikbaarheid & betaalbaarheid), uiteindelijk denkt een huurder niet in termen als koplopers of staartgroep, maar aan de betaalbaarheid van zijn huurwoning. Wat betaalt een huurder in Nederland eigenlijk voor een huurwoning en waar worden deze huureuro's voor aangewend? Welke effecten hebben de besparingsoperaties enerzijds en de heffingen anderzijds op de uitgaven van woningcorporaties en dus het aandeel in de maandhuur?



KRACHTIGE TECHNOLOGIE VOOR ECHTE MENSEN

cegeka·dsa
Echt in verhuurwerk

2009-2014

Om de genoemde inspanningen ten aanzien van verlaging van de bedrijfslasten enerzijds en de stijgende lasten anderzijds goed op waarde te schatten, vergelijken we de meest recente cijfers over 2014 met die van 2009. Om tot een gemiddeld beeld te komen, gebruiken we het overzicht zoals Aedes dat in de rubriek feiten en cijfers op haar website publiceert. Het overzicht is gebaseerd op cijfers van de Autoriteit Woningcorporaties. Een vergelijking op basis van de beter vergelijkbare cijfers van de Aedes-benchmark tussen 2009 en 2014 is niet mogelijk, omdat de meest recente Aedes-benchmark pas vanaf 2014 wordt gepubliceerd.

Laten we eerst eens kijken naar de rekensom voor een gemiddelde sociale huurwoning in 2009. Gemakshalve kunnen we vaststellen dat in dat jaar nog maar weinig woningcorporaties – al dan niet gedwongen – bezig waren met het actief verlagen van de bedrijfslasten. Ook van een jaarlijkse groei aan niet-beïnvloedbare bedrijfslasten was toen nog nauwelijks sprake.

Huur 2009: 406 euro

De huur voor een huurwoning in 2009 bedroeg gemiddeld 406 euro per maand. Vanuit de gedachte dat een huurder 'niets terugziet' van de netto bedrijfslasten inclusief personeelskosten, kostte dit een huurder in 2009 3,43 maanduren per jaar. Voor het dekken van de rentelasten werd eveneens 3,46 maanduren aangewend. Voor de – toen nog – bescheiden heffingen werd 0,33 maanduur aangewend. Van de uitgaven voor onderhoud mag worden gesteld dat deze op zijn minst deels tastbaar – een nieuwe toiletput – ten gunste zijn voor de huurder. Hiervoor betaalde

| | 2009 | in % van maandhuur | maanduren per jaar | 2014 | in % van maandhuur | maanduren per jaar | stijging/daling t.o.v. 2009 in absolute maanduur |
|----------------------------------------|------|--------------------|--------------------|------|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Inkomsten (maandhuur) | 406 | | | 492 | | | |
| Uitgaven: | | | | | | | |
| Netto bedrijfslasten incl. personeel | 116 | 29,3 | 3,43 | 131 | 22,5 | 1,71 | 21 daling |
| Onderhoudskosten incl. eigen personeel | 121 | 29,8 | 3,58 | 110 | 22,3 | 2,68 | 25 daling |
| Rente-uitgaven | 117 | 28,8 | 3,46 | 124 | 25,2 | 3,02 | 12,7 daling |
| Heffingen | 11 | 2,7 | 0,33 | 40 | 8,1 | 0,97 | 294 stijging |
| Netto exploitatiekasstroom | 57 | 14 | 1,68 | 113 | 23 | 2,76 | 64 stijging |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 | 0 | 45 | 9,1 | 1,1 | nieuw |

een huurder in 2009 gemiddeld 3,57 maanduren per jaar. Een huurder droeg in 2009 1,68 maanduur bij aan de netto exploitatiekasstroom van de woningcorporatie.

Huur 2014: 492 euro

In 2014 werd een sociale huurwoning verhuurd voor gemiddeld 492 euro per maand. Een stijging van ruim 21 procent ten opzichte van de gemiddelde huurprijs in 2009. De netto bedrijfslasten inclusief personeelskosten 'kostte' een huurder in 2014 gemiddeld 2,71 maanduren per jaar. Dat is weer een verlaging van 21 procent ten opzichte van 2009. Voor het dekken van de rentelasten zijn drie maanduren nodig. Een verlaging van 12,71 procent. Voor onderhoud werden in 2014 gemiddeld 2,68 maanduren aangewend. Een daling van 24,93 procent.

De balans voor een gemiddelde huurwoning – inkomsten

Het gemiddelde bedrag per woning per maand:

Figuur bedragen (Bron: Autoriteit woningcorporaties)

| IN | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Huur | 406 | 420 | 430 | 445 | 456 | 492 |
| Rentelasten en overige inkomsten | 15 | 11 | 12 | 10 | 8 | 6 |
| Totaal IN | 422 | 433 | 442 | 454 | 474 | 498 |

De balans voor een gemiddelde huurwoning – uitgaven

Het gemiddelde bedrag per woning per maand:

Figuur bedragen (Bron: Autoriteit woningcorporaties)

| UIT | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Personeel | 59 | 60 | 61 | 62 | 62 | 60 |
| Netto bedrijfslasten (excl. personeelslasten) | 57 | 52 | 55 | 55 | 52 | 51 |
| Onderhoudskosten (excl. eigen personeel) | 121 | 111 | 112 | 109 | 106 | 110 |
| Rente-uitgaven | 117 | 120 | 122 | 126 | 124 | 124 |
| Heffingen | 11 | 5 | 3 | 3 | 2 | 40 |
| Netto exploitatiekasstroom | 57 | 85 | 89 | 100 | 129 | 113 |
| Totaal UIT | 422 | 433 | 442 | 454 | 474 | 498 |

Omvang verhuurderheffing Nederland 2014-2017

* Het belastbare bedrag voor een corporatie is de WOZ-waarde van haar woningbezit dat onder de huurtoeslaggrens valt, min 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde van dezelfde woningen.

Figuur bedragen, percentages (Bron: Aedes, 18-09-2013)

| Jaar | Maandlijks bedrag per huurwoning | Opbrengst Rijk (alle verhuurders) | Tarief * |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|----------|
| 2014 | 45 | 1.165.000.000 | 0,381 |
| 2013 | 52 | 1.255.000.000 | 0,449 |
| 2016 | 59 | 1.320.000.000 | 0,491 |
| 2017 | 66 | 1.700.000.000 | 0,536 |

*Bron: Aedesnet, feiten en cijfers: wat doen woningcorporaties met hun geld

Afbeelding: berekening aandeel netto bedrijfslasten inclusief personeel in maandhuur op basis van graphic: Aedes.nl, feiten en cijfers: wat doen woningcorporaties met hun geld

Heffingen

De opvallendste stijger ten opzichte van 2009 zijn onmiskenbaar de heffingen. Hiervoor wordt in 2014 gemiddeld 0,97 maanduur opgesoupeerd. Een verhoging van bijna driehonderd procent. Een huurder droeg in 2014 2,76 maanduur bij aan de netto exploitatiekasstroom van de woningcorporatie. Een stijging van ruim 64 procent. De verhuurderheffing – nieuw ten opzichte van 2009 – vraagt in 2014 1,10 maanduur, waarmee de gestegen bijdrage aan de netto exploitatiekasstroom feitelijk teniet wordt gedaan.

>>

REASULT

REAL ESTATE IN CONTROL

Waarderen op marktwaarde; bent u er al klaar voor?

Het taxatiemanagementsysteem van Reasult biedt u een stapsgewijze aanpak naar waardering op marktwaarde. Niet alleen voor uw verantwoording in de jaarrekening maar het levert u ook kennis en inzicht van uw vastgoedportefeuille op.

- Vind de aan uw toekomstige verplichtingen uitkomst in het Waarderingshandboek
- Stapsgewijze aanpak en verdere professionalisering van uw vastgoedinformatie
- Een jarenlange bewezen oplossing bij woningcorporaties en vastgoedbelagers

Wesult is marktleider in het optimaliseren van de financiële performance van vastgoedorganisaties. Onze software biedt inzicht in de financiële performance van uw belangrijke vastgoedportefeuille. Dit de waardering van uw vastgoed of tegen de externe taxaties en analyseer de verschillen. Het Reasult legt u de bests voor vastgoedbeheer.

Meer weten?

www.reasult.com
0318 67 29 30
marketing@reasult.com

Is uw corporatie toekomstrobust?



Wij maken uw corporatie toekomstrobust met onder andere:

- > Visievorming en strategie (ondernemersplan)
- > Online dienstverlening
- > Zaakgericht werken
- > Selectie en implementatie ERP
- > I&A beleid en realisatie
- > SmarTR ICT concept

smartr.
Slimmer organiseren!

www.smartr.nl | info@smartr.nl | 085 0250 850

Samenvatting

Ten opzichte van 2009 werd er in 2014 gemiddeld 21 procent minder van het maandhuurbedrag aangewend voor netto bedrijfslasten inclusief personeel. Woningcorporaties maken dus over de hele linie serieus werk van het verlagen van hun bedrijfslasten en personeelskosten. Voor onderhoud inclusief eigen personeel wordt in 2014 bijna 25 procent minder van de maandhuurbedrag aangewend. Opvallend is dat de huurders in 2014 per maand bijna 65 procent meer bijdragen aan de netto exploitatiekastroom. Helaas valt dit voordeel weer weg door de gestegen heffingen en de introductie van de verhuurderheffing. In totaal gaan in 2014 gemiddeld 2,07 maandhuren op aan deze (verhuurder)heffingen. De komende jaren zal deze post verder toenemen.

anderhalve maandhuur nodig voor het dekken van de netto bedrijfslasten. Het merendeel van de corporaties – 146 – heeft anderhalf tot twee maandhuren nodig en 81 collega-corporaties twee tot tweeëneenhalve maandhuur. Dan zijn er 23 corporaties die tweeëneenhalf tot drie maandhuren nodig hebben en acht corporaties maar liefst tussen de drie en vier maandhuren.

De gemiddelde huurprijzen zijn gebaseerd op cijfers AW – CiP. De Netto bedrijfslasten zijn geharmoniseerd in de Aedes Benchmark. Daarbij moet rekening worden gehouden dat van vijftig woningcorporaties de beïnvloedbare netto bedrijfslasten niet door Aedes zijn geharmoniseerd, bijvoorbeeld omdat door deze woningcorporaties niet is deelgenomen aan de Aedes-benchmark.

| Cijfers woningcorporaties, 2014 | | | | |
|------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Corporatie | * Gebaseerd op cijfers AW - CiP | * Gebaseerd op cijfers AW - CiP | * Geharmoniseerd in de Aedes Benchmark | Aandeel in huurprijs |
| | Huurprijs huurwoningen (€/maand) | Totaal aantal wooneenheden (#) | Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (€/vhe) | |
| L1533 - Stichting WOONopMAAT | 512 | 8803 | 374 | 0,73048875 |
| L0666 - Stichting Woonborg | 473 | 4809 | 347 | 0,735169492 |
| L1906 - Woningbouwvereniging Utrecht | 582 | 91 | 451 | 0,761824324 |
| L1891 - Woningstichting GoedeStede | 542 | 7782 | 499 | 0,920664207 |
| L1700 - Woningbouwvereniging Beter Wonen | 471 | 1206 | 443 | 0,940552017 |
| L1844 - stichting SSHN | 416 | 5606 | 394 | 0,947115385 |

Afbeelding: Zes woningcorporaties hebben lagere netto bedrijfslasten dan de gemiddelde huurprijs van hun huurwoningen.

| Cijfers woningcorporaties, 2014 | | | | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|
| Corporatie | * Gebaseerd op cijfers AW - CiP | * Gebaseerd op cijfers AW - CiP | * Geharmoniseerd in de Aedes Benchmark | Aandeel in huurprijs |
| | Huurprijs huurwoningen (€/maand) | Totaal aantal wooneenheden (#) | Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (€/vhe) | |
| L1864 - Stichting Jongeren Huisvesting Twente | 268 | 370 | 834 | 3,111940299 |
| L0993 - Bouwvereniging Onze Woning | 551 | 1378 | 1794 | 3,183903065 |
| L1049 - Stichting Goed Wonen Zaterdag | 481 | 1134 | 1532 | 3,185091185 |
| L0082 - Woningstichting Vaals | 463 | 1577 | 1477 | 3,180064796 |
| L1122 - Stichting Rijswijk Wonen | 470 | 6139 | 1508 | 3,331914894 |
| L0271 - Stichting Woonservice Maandart | 471 | 2207 | 1582 | 3,360042463 |
| L1481 - Woningstichting Kessel | 506 | 490 | 1773 | 3,548 |
| L1552 - Woningbouwstichting Samenwerking | 506 | 249 | 1912 | 3,785138014 |

Afbeelding: Acht woningcorporaties hebben ruim drie maandhuren nodig voor het dekken van de beïnvloedbare netto bedrijfslasten.

De gemiddelde woningcorporatie

Bovenstaande samenvatting is gebaseerd op gemiddelden in 2009 en 2014. Maar net zo min dat 'de gemiddelde huurder' bestaat, is er ook geen gemiddelde woningcorporatie. Hoeveel mag de beïnvloedbare netto bedrijfslasten een huurder eigenlijk kosten? Deze verschillen worden duidelijk wanneer de de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten worden afgezet tegen de gemiddelde huurprijs van een woning van de betreffende woningcorporatie.

Natuurlijk is het wat kort door de bocht om woningcorporaties te vergelijken naar de bedrijfslasten inclusief personeel, uitgedrukt in aandeel in de gemiddelde maandhuur. Een woning in Oost-Groningen wordt misschien wel tegen een sterk gekorte prijs verhuurd, waardoor het aandeel van de bedrijfslasten uitgedrukt in maandhuur veel hoger zal zijn dan in Amsterdam-Zuid. Kijken we naar de verstedelijkingsklasse, dan hebben corporaties in niet stedelijke gebieden toch de laagste bedrijfslasten. Eerlijker is het dus om woningcorporaties die in dezelfde (woningmarkt)regio actief zijn met elkaar te vergelijken. Misschien een mooie toevoeging voor de volgende Aedes-benchmark. ■

Enorme verschillen

Zes woningcorporaties hebben na harmonisatie netto bedrijfslasten die lager liggen dan hun gemiddelde huurprijs per maand. Zesenvertig woningcorporaties hebben één tot

Tabel 3-2: Bedrijfslasten per vhe per verstedelijkingsklasse 2013 en 2014¹⁴

| Verstedelijkingsklasse | Niet stedelijk | Weinig stedelijk | Matig stedelijk | Sterk stedelijk | Zeer sterk stedelijk | Gemiddeld |
|------------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------|
| 2013 | €967 | €946 | €1.079 | €1.015 | €1.040 | €1.025 |
| 2014 | €822 | €900 | €975 | €938 | €891 | €925 |

Bron: Aedes-benchmark 2014 en 2015

Afbeelding: Corporaties in niet-stedelijke gebieden hebben gemiddeld de laagste bedrijfslasten