

CORPORATIE IN PERSPECTIEF



Bergopwaarts

Versie I, 31-01-2019

Inhoudsopgave

1. Uitkomsten Aedes-Benchmark	2
1.1 Huurdersoordeel	2
1.2 Bedrijfslasten	3
1.3 Duurzaamheid	4
1.4 Onderhoud & Verbetering	5
1.5 Beschikbaarheid & betaalbaarheid	6
2. De verantwoordingsinformatie corporaties	7
2.1 Ontwikkeling bezit	7
2.2 Samenstelling bezit	8
2.3 Verhuurgegevens	10
2.4 Financieel	11
2.5 Wonen & zorg	13
2.6 Toewijzingen	15

1. Uitkomsten Aedes benchmark

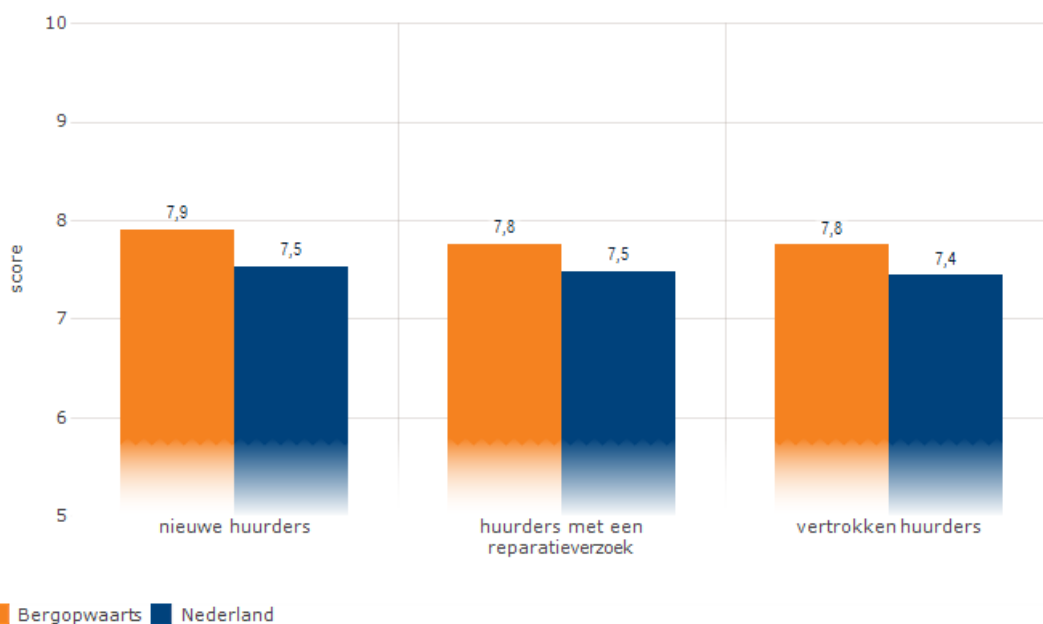
1.1 Huurdersoordeel

Het prestatieveld Huurdersoordeel geeft inzicht in hoe huurders de dienstverlening op de drie belangrijkste processen van de corporatie waarderen: het betrekken van een nieuwe woning, het verhuizen uit de woning en bij reparatieverzoeken.

Tabel 1: Deelscores huurdersoordeel, 2016-2018

	2016	2017	2018	Nederland
Huurdersoordeel nieuwe huurders	7,7	7,6	7,9	7,5
Huurdersoordeel huurders met een reparatieverzoek	7,4	7,7	7,8	7,5
Huurdersoordeel vertrokken huurders	7,4	7,4	7,8	7,4

Figuur 1: Deelscores huurdersoordeel, 2018



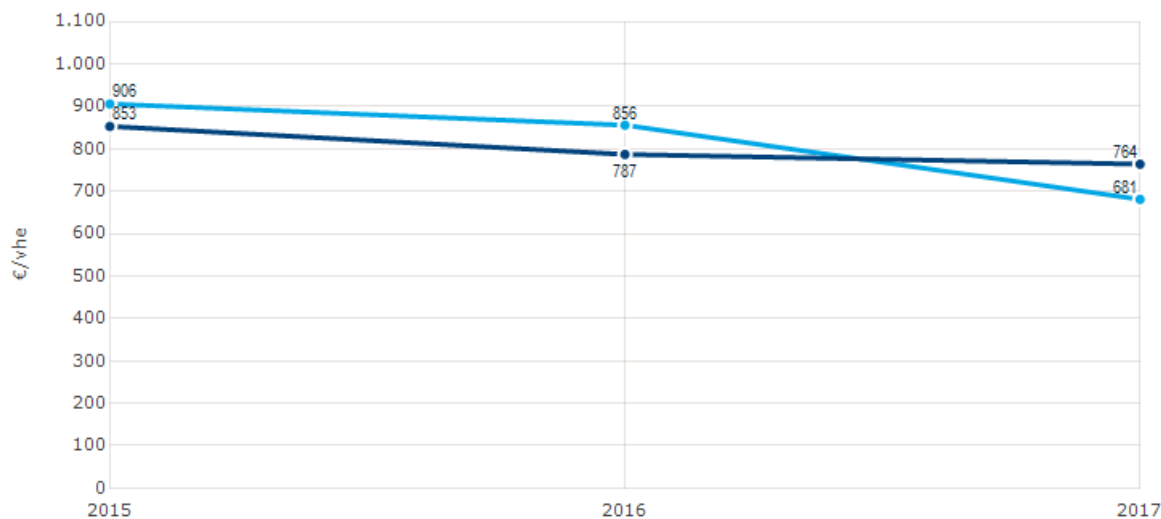
1.2 Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn gebaseerd op de door accountants gevalideerde jaarrekeningcijfers (dVi), welke met ingang van 2016 conform het functioneel model zijn opgesteld. Binnen de Aedes-benchmark zijn deze gegevens vergelijkbaar gemaakt. In onderstaande tabel is de opbouw en ontwikkeling weergegeven van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten.

Tabel 2: Bedrijfslasten 2015-2017

	2015	2016	2017	Nederland
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (functioneel model)	906	856	681	764
Lasten verhuur/beheeractiviteiten (geharm.)		597	356	469
Leefbaarheid		74	108	96
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit		94	90	98
Organisatiekosten 'verkoop'		1	0	23
Ov. organisatiekosten		75	122	68
Saldo servicecontracten		14	6	11

Figuur 2: Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (functioneel model), 2015-2017



— Bergopwaarts — Nederland

1.3 Duurzaamheid

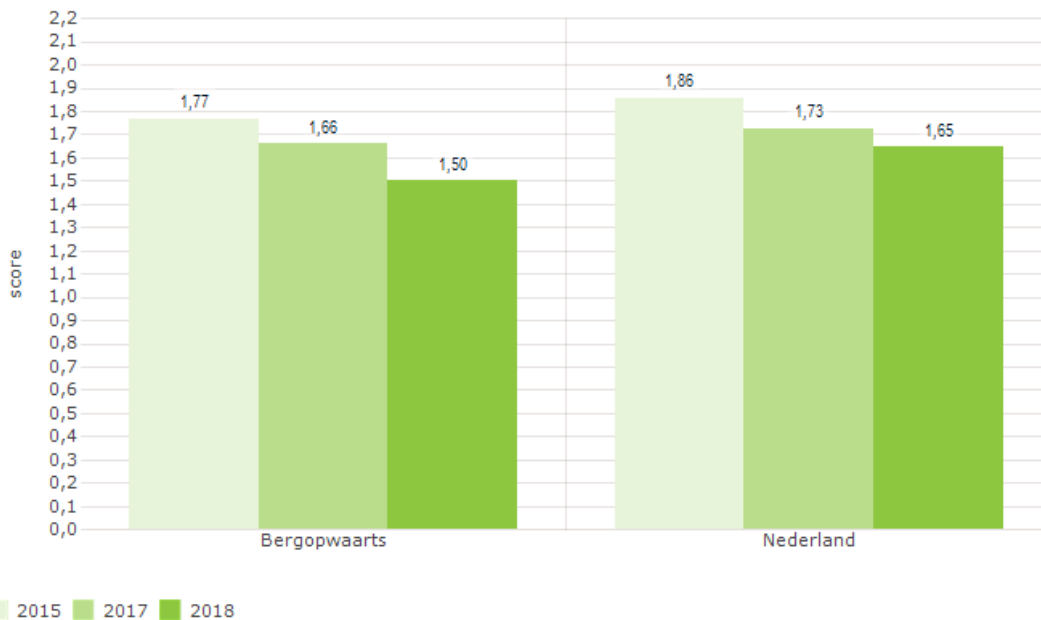
Duurzaamheid is een belangrijke maatschappelijke opgave waaraan corporaties in grote mate bijdragen. Het prestatieveld bestaat uit twee deelscores: de Energie-Index (EI) en de CO2-uitstoot voor de warmtevraag.

Tabel 3: Duurzaamheid

	2015	2017	2018	Nederland
Energie-Index (EI) NV	1,77	1,66	1,50	1,65

	2015	2016	Nederland
CO2-uitstoot warmtevraag	19,6	19,1	21,4

Figuur 3: Energie-Index (EI) NV, 2015-2018



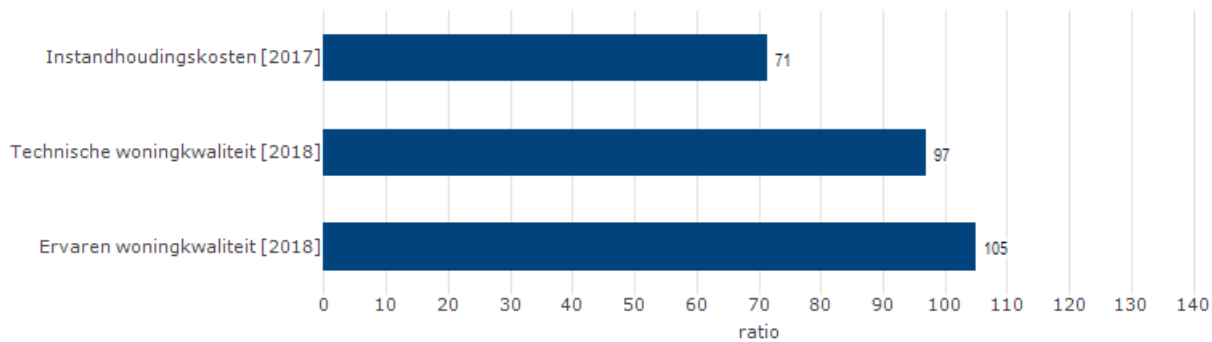
1.4 Onderhoud & verbetering

Onderhoud & verbetering biedt inzicht in de instandhoudingskosten van het bestaand bezit. Daarnaast biedt het prestatieveld inzicht in de technische kwaliteit en de ervaren kwaliteit, in de vorm van het oordeel van de huurder over de woning.

Tabel 4: Onderhoud & verbetering

	Corporatiewaarde	Referentiewaarde	Index
Instandhoudingskosten (meerjarig) (€/vhe)	1.494	2.094	71
Technische woningkwaliteit (EI)	1,50	1,55	97
Ervaren woningkwaliteit (Huurdersoordeel)	7,28	6,94	105

Figuur 4: Deelscores huurdersoordeel



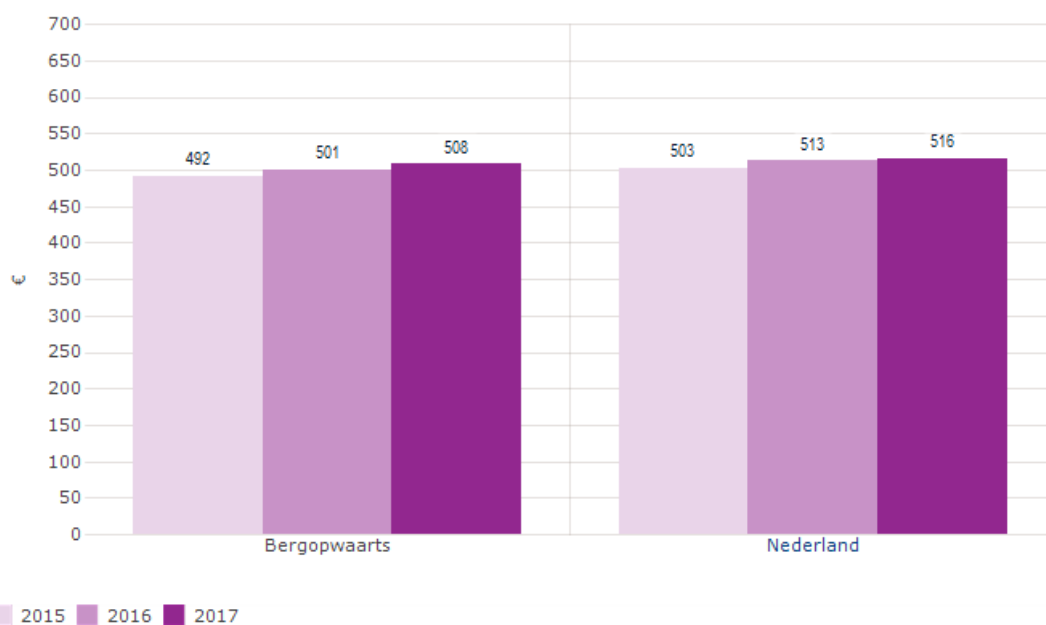
1.5 Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid biedt inzicht in de maatschappelijke bijdrage die corporaties leveren op drie gebieden: de beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroepen, de betaalbaarheid van de woningen voor de bewoners en de hoeveelheid huurwoningen die de corporatie aanbiedt aan de doelgroepen.

Tabel 5: Beschikbaarheid & betaalbaarheid

	2015	2016	2017	Nederland
BESCHIKBAARHEID				
Ontwikkeling betaalbare voorraad (DAEB) (%)	5,8	2,6	4,9	-0,9
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB) (%)	-0,6	0,9	1,5	-2,6
Match voorraad (DAEB) en doelgroep huurtoeslag (%)		82,9	91,0	85,3
BETAALBAARHEID				
Huurprijs (DAEB)(€)	492	501	508	516
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB) (%)	62,2	61,5	61,3	72,1
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod (%)			92,5	86,0
TOEWIJZINGEN				
Toewijzingen onder huurtoeslaggrens (%)	78,7	77,2	77,1	79,8
Toewijzingen aan huishoudens tussen huurtoeslag- en EC-grens (%)	17,4	18,9		

Figuur 5: Ontwikkeling huurprijs (Daeb), 2015-2017



2. Uitkomsten verantwoordingsinformatie corporaties

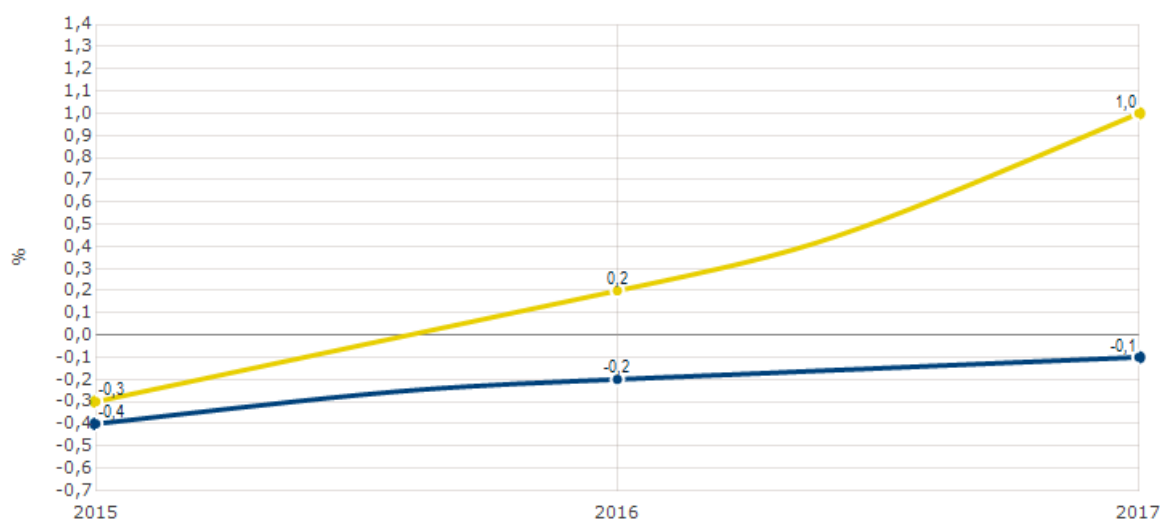
2.1 Ontwikkeling bezit

Deze paragraaf toont de indicatoren over de ontwikkeling van het vastgoed van de corporatie (Dit is exclusief ontwikkelingen in verbindingen). Het gaat hierbij om nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en overige mutaties.

Tabel 6: Ontwikkeling bezit

	2015	2016	2017	Nederland
Woongelegenheden begin jaar	4.915	4.898	4.907	2.379.211
Nieuwbouw	13	0	53	14.387
Aankoop	24	32	44	7.018
Verkoop	53	24	45	14.855
Sloop	0	1	2	9.139
Overige mutaties	-1	2	-2	-308
Woongelegenheden eind jaar	4.898	4.907	4.955	2.367.916
Ontwikkeling saldo	-0,3	0,2	1,0	-0,1

Figuur 6: Ontwikkeling saldo, 2015-2017



— Bergopwaarts — Nederland

2.2 Samenstelling bezit

In deze paragraaf zijn indicatoren terug te vinden van hoofdstuk 2 de dVi. De indicatoren hebben betrekking op het vastgoed van de corporatie: samenstelling van het bezit en opbouw vanuit woongelegenheden en niet-woongelegenheden.

Tabel 7: Samenstelling bezit

	2015	2016	2017	Nederland
WOONGELEGENHEDEN				
Goedkope huurwoningen	678	718	753	344.901
Betaalbare huurwoningen	3.417	3.481	3.651	1.483.373
Dure huurwoningen tot huurtoeslaggrens	507	445	305	259.577
Dure huurwoningen boven huurtoeslaggrens	125	89	77	118.599
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	4.727	4.733	4.786	2.206.450
Onzelfstandige overige wooneenheden	171	174	169	161.466
<i>Woongelegenheden totaal</i>	4.898	4.907	4.955	2.367.916
NIET WOONGELEGENHEDEN				
Parkeervoorzieningen	127	127	126	178.105
BOG Daeb		0	0	1.365
BOG niet Daeb		47	27	28.303
Bedrijf/Winkel	49	47	27	29.668
MOG Daeb			1	8.180
MOG niet Daeb		0	18	542
Overig	2			
<i>Niet woongelegenheden</i>	178	178	172	216.495
Gewogen verhuureenheden*	4.999	4.980	5.011	2.436.314

* Voor de berekening van de gewogen verhuureenheden wordt volgende opbouw en weging toegepast:

Totaal aantal woongelegenheden (Daeb + niet Daeb)

+ Parkeervoorzieningen (Daeb + niet Daeb) [weging 0,2]

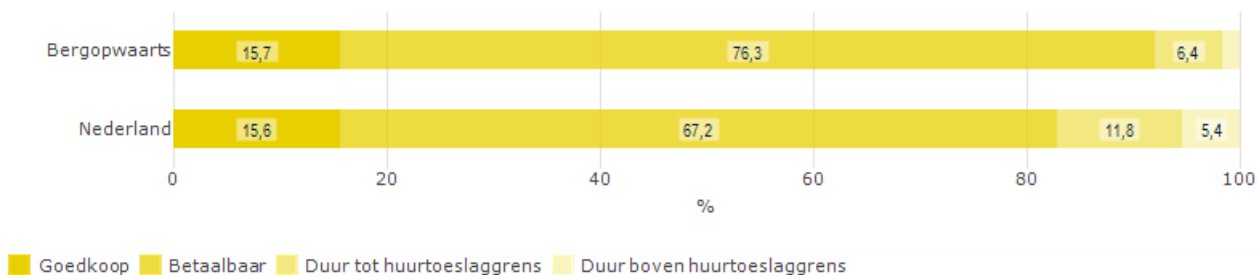
+ Bedrijfs onroerend goed (BOG) niet DAEB [weging 1,0]

+ Bedrijfs onroerend goed (BOG) DAEB [weging 2,0]

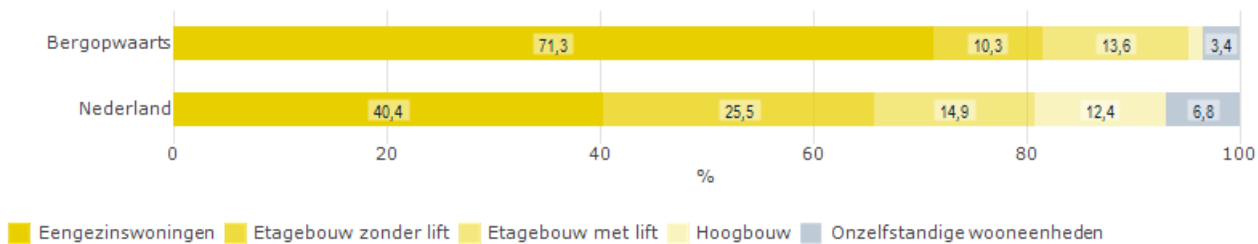
+ Maatschappelijk vastgoed (MOG) (Daeb + niet Daeb) [weging 0,2]

= Totaal aantal verhuureenheden gewogen

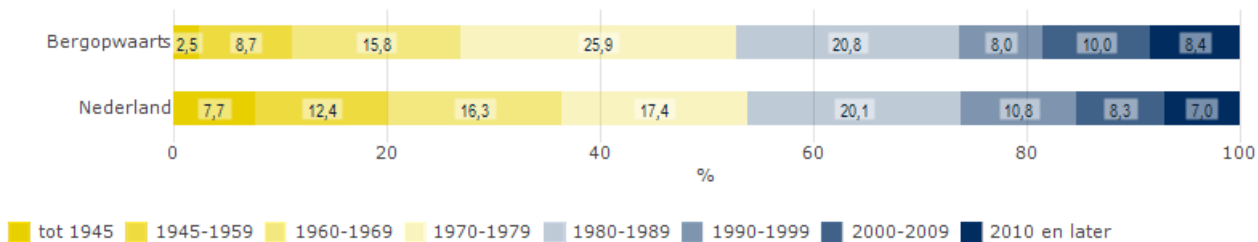
Figuur 7: Huurwoningen naar prijsklasse, 2017



Figuur 8: Woningtype, 2017



Figuur 9: Bouwperiode, 2017



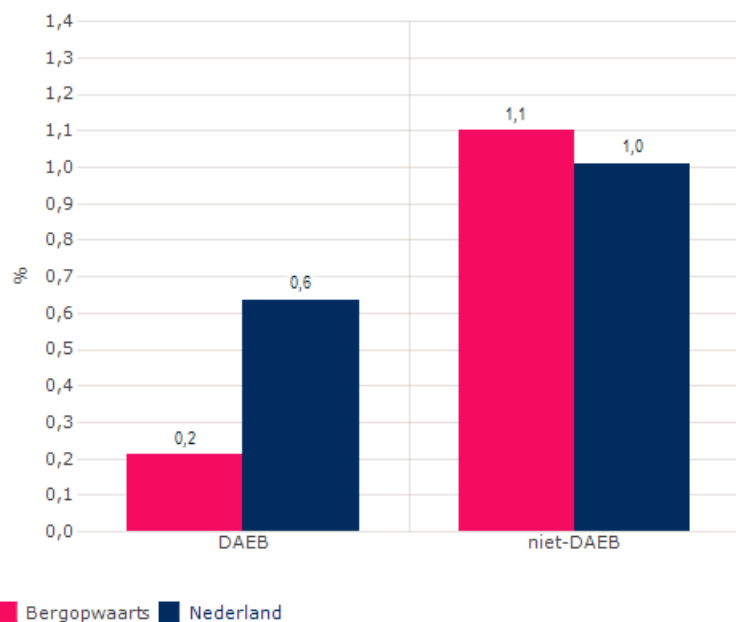
2.3 Verhuurgegevens

In deze paragraaf zijn indicatoren weergegeven uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 5 van de dVi.

Tabel 8: Verhuurgegevens

	2015	2016	2017	Nederland
Huurachterstand (%)	0,8	1,6	1,6	1,1
Mutatiegraad Daeb (%)	7,1	4,5	6,6	7,1
Mutatiegraad niet Daeb (%)	9,5	9,7	6,2	8,4
Huur/max redelijk Daeb (%)	62,2	61,5	61,3	72,3
Huur/max redelijk niet Daeb (%)	86,9	81,0	77,9	82,1
Huursom Daeb (€/vhe)	492	501	508	517
Huursom niet Daeb (€/vhe)	847	838	994	764
Huurverhoging Daeb (%)	1,5	0,3	0,2	0,6
Huurverhoging niet Daeb (%)	0,4	0,6	1,1	1,0
Leefbaarheid (€/vhe)	43	74	109	95
Huisuitzettingen (aantal / 1000 vhe)	2,2	0,6	1,6	1,7

Figuur 10: Huurverhoging huurwoningen, 2017



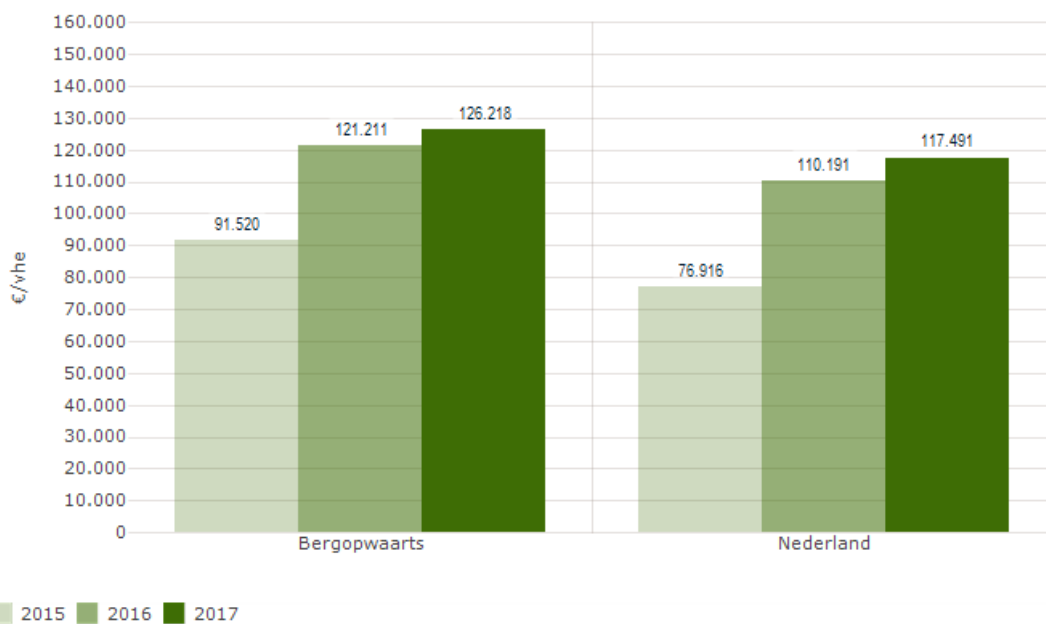
2.4 Financieel

Dit hoofdstuk toont de indicatoren uit hoofdstuk 3 en 4 uit de dVi. Ze hebben betrekking op de financiële kengetallen van een corporatie, zoals de balans en het kasstroomoverzicht.

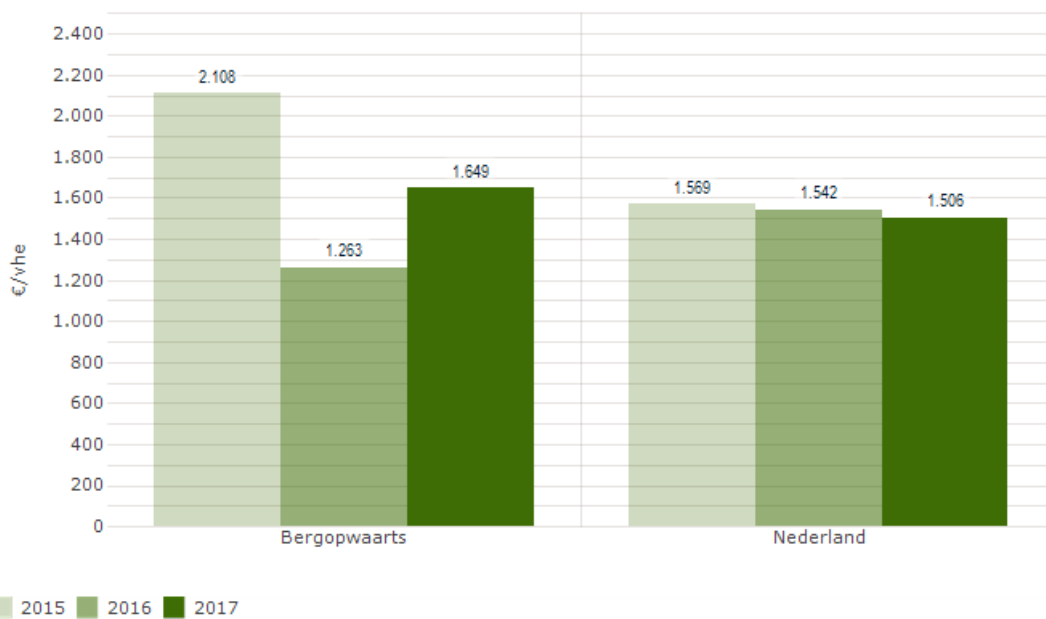
Tabel 9: Financiële indicatoren

	2015	2016	2017	Nederland
BALANS				
Balanstotaal (€/vhe)	91.520	121.211	126.218	117.491
Materiële vaste activa (€/vhe)	86.884	116.549	123.142	112.816
Eigen vermogen (€/vhe)	44.364	75.726	81.626	78.234
Langlopende schulden (€/vhe)	43.560	43.344	40.415	35.191
KASSTROOM				
Ingaande operationele kasstroom (€/vhe)	6.528	5.912	6.435	6.868
Uitgaande operationele kasstroom (€/vhe)	4.420	4.649	4.786	5.362
<i>Saldo operationele kasstroom (€/vhe)</i>	<i>2.108</i>	<i>1.263</i>	<i>1.649</i>	<i>1.506</i>
Ingaande (des)investeringskasstroom MVA(€/vhe)	1.767	910	1.143	1.224
Uitgaande (des)investeringskasstroom MVA(€/vhe)	2.710	1.337	2.614	2.107
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA(€/vhe)</i>	<i>-942</i>	<i>-427</i>	<i>-1.471</i>	<i>-883</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (€/vhe)	351	55	377	474
Saldo uit financieringsactiviteiten (€/vhe)	-60	602	-998	-715
LENINGEN				
Gemiddelde looptijd (mnd)		17	16	31
Gemiddeld rentepercentage (%)		4,1	4,0	3,5
VERBINDINGEN				
Kapitaaldeelname (€/vhe)		-	-	90.149
GRONDPOSITIES				
Grondposities (€/vhe)		2.019	1.478	350

Figuur 11: Balanstotaal, 2015-2017



Figuur 12: Kasstroom operationele activiteiten, 2015-2017



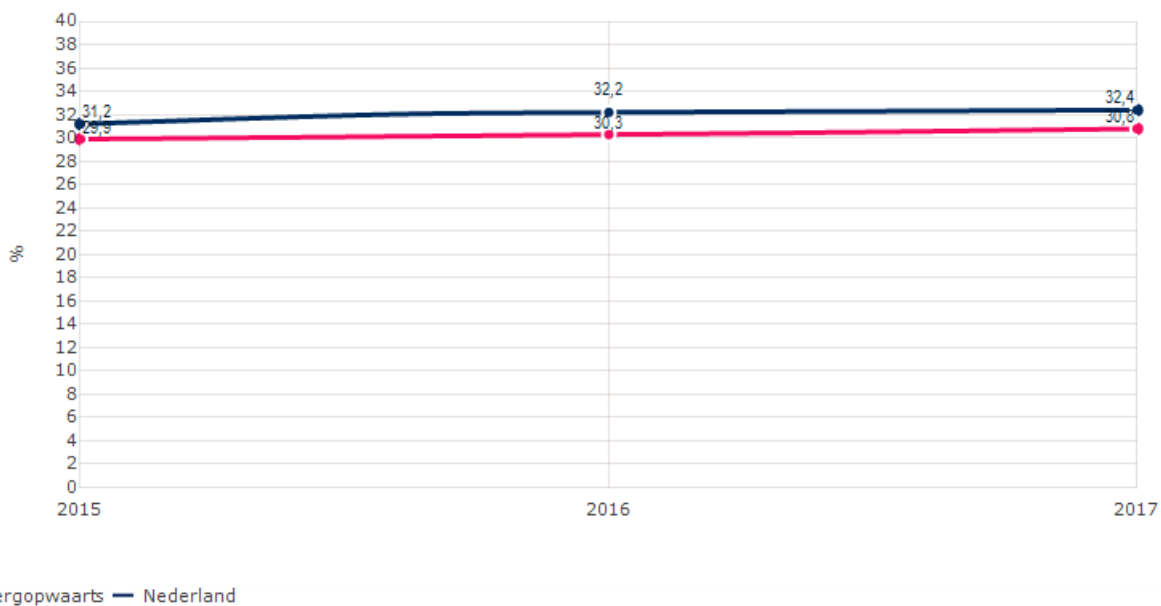
2.5 Wonen en Zorg

Dit hoofdstuk gaat over het wonen met zorg.

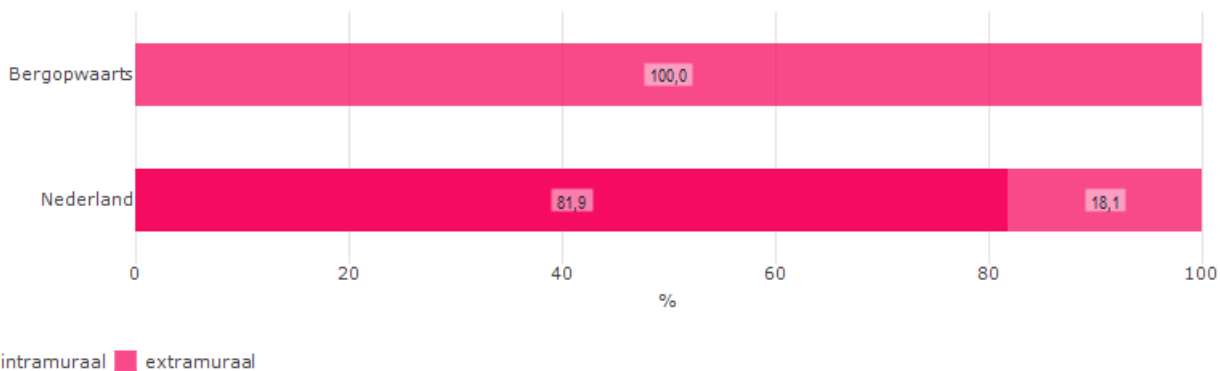
Tabel 10: Zorgvastgoed

	2015	2016	2017	Nederland
Nultredenwoningen (% van bezit)	29,9	30,3	30,8	32,4
Zorgwooneenheden (% van bezit)	0,0	2,1	2,1	4,3
Zorgwooneenheden einde jaar (aantal)	0	103	104	102.623
Zorgwooneenheden intramuraal (% zorgwooneenheden)	-	0,0	0,0	81,9
Zorgwooneenheden extramuraal (% zorgwooneenheden)	-	100,0	100,0	18,1

Figuur 13: Ontwikkeling nultredenwoningen, 2015-2017



Figuur 14: Zorgvastgoed intramuraal en extramuraal, 2017



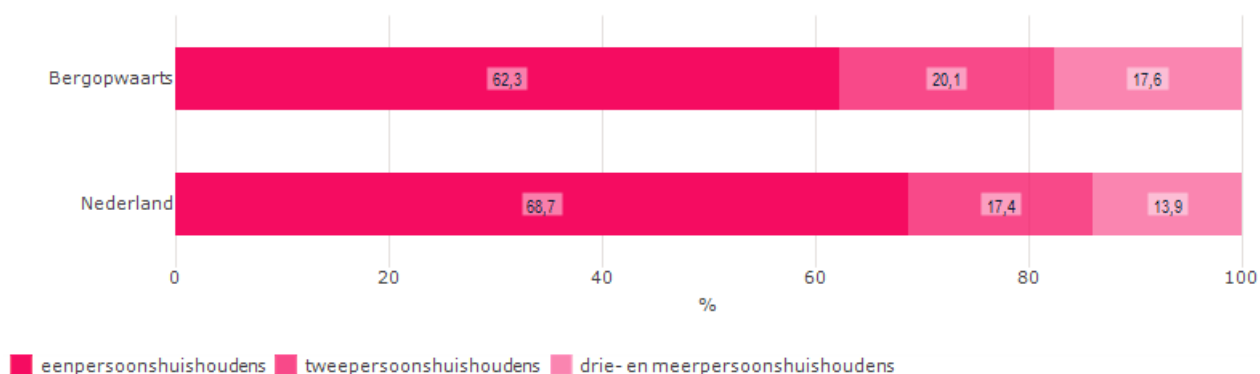
2.6 Toewijzingen

Dit hoofdstuk gaat over het verhuren van de woningen van corporaties. Deze toewijzingen zijn gespecificeerd voor kenmerken van de huishoudens en de huurprijs. De aangegane huurovereenkomsten betreffen enkel de overeenkomsten voor woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

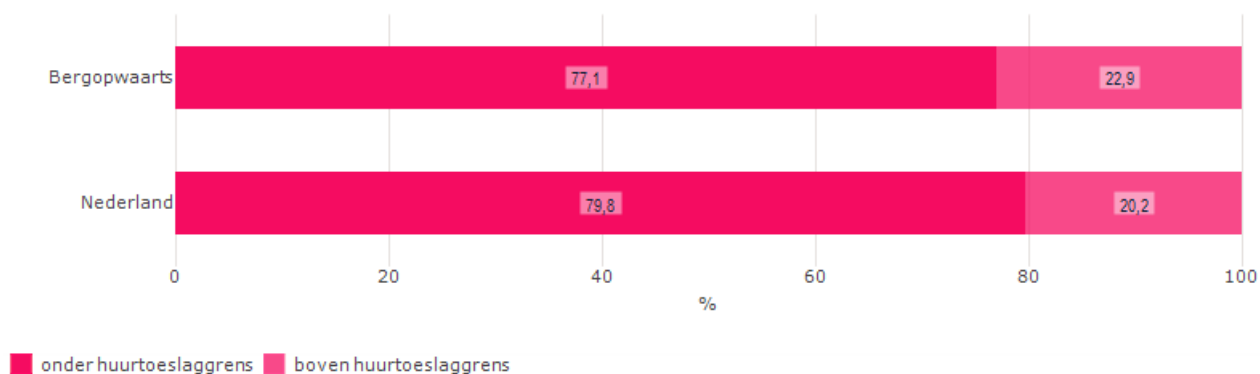
Tabel 11: Toewijzingen

	2015	2016	2017	Nederland
Toewijzingen	344	336	358	191.972
Toewijzingen bijzondere doelgroepen (%)	0,0	18,8	10,9	7,7
Aangegane huurovereenkomsten als aandeel van bezit (%)	6,7	6,8	7,2	8,6

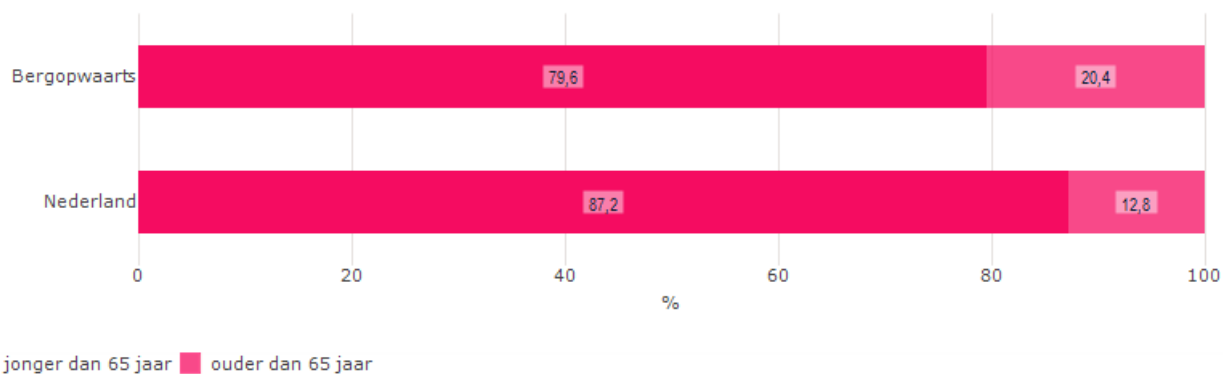
Figuur 15: Toewijzingen naar huishoudtype, 2017



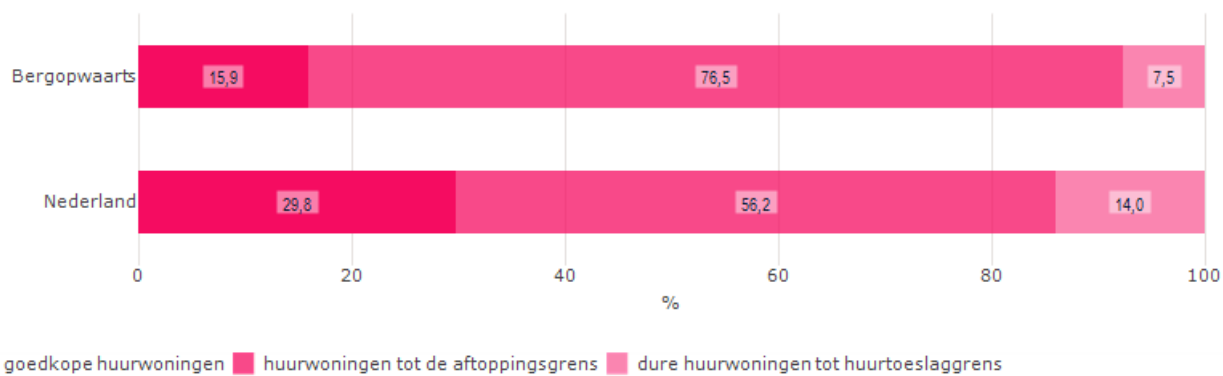
Figuur 16: Toewijzingen naar inkomen, 2017



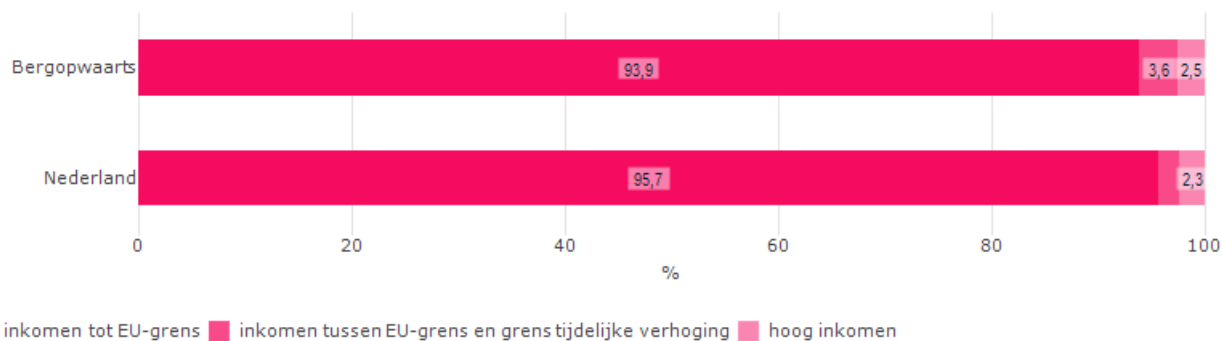
Figuur 17: Toewijzingen naar leeftijd, 2017



Figuur 18: Toewijzingen naar prijsklasse, 2017



Figuur 19: Aangegane huurovereenkomsten naar inkomen, 2017



Disclaimer

Hoewel de informatie in deze rapportage met de grootste zorg is samengesteld, aanvaardt het Aedes-Benchmarkcentrum geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van informatie van deze rapportage ontslaat de gebruiker niet van de noodzaak om de gepaste zorgzaamheid aan de dag te leggen bij het verifiëren van de inhoud. Elk gebruik door een corporatie van deze rapportage, valt onder zijn of haar eigen verantwoordelijkheid.

Contact Aedes: helpdesk@aedes.nl.