

HUURDERS TEVREDEN, CORPORATIES OVERBELAST

Rapportage Aedes-benchmark 2021



|| benchmark





INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	5
1 INLEIDING	9
2 HUURDERSOORDEEL	14
3 BEDRIJFSLASTEN	22
4 DUURZAAMHEID	28
5 ONDERHOUD & VERBETERING	34
6 BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID	41
7 VERDIEPING NIEUWBOUW	47
8 CONCLUSIE	56

VOORWOORD

De Aedes-benchmark is al acht jaar een vaste waarde voor woningcorporaties. Het geeft niet alleen een beeld van de prestaties en uitdagingen van corporaties. Het is ook een mooi instrument waarmee de sector zichzelf verder ontwikkelt. Ik vind het mooi dat de deelname aan de benchmark traditiegetrouw enorm hoog is en dit jaar zelfs nóg hoger. Daar ben ik trots op en daar kunt u ook trots op zijn.

Dat het jaar 2020 grotendeels in het teken stond van corona, zal geen verrassing zijn. Toch zien we de effecten ervan op het dagelijks werk van corporaties niet direct terug in de beoordeling door onze huurders. Corporaties hebben de waardering van hun huurders op peil weten te houden. Dat vind ik een mooi resultaat.

Het is ook goed om te zien dat corporaties onverminderd veel inspanningen hebben geleverd om hun huurders energiezuiniger en comfortabeler te laten wonen. Volgens de prognose is het gemiddeld label B voor eind 2021 behaald. Hiermee hebben we ons gehouden aan de afspraak in het Klimaatakkoord en zijn er dus grote stappen gezet. De corporatiesector laat hiermee zien dat we ons aan gemaakte afspraken houden en dat we verduurzaming serieus nemen.

Stijgende bouw- en grondprijzen vormen in toenemende mate een probleem. Bouwden we vorig jaar met elkaar nog veel nieuwe corporatiewoningen, wanneer deze kosten blijven stijgen, komt de productie verder onder druk te staan. Want 2020 heeft ook een schaduwzijde. Waar de financiën in 2019 nog knelden, maar we door het flink aanhalen van de broekriem nog wel zwarte cijfers schreven, zien we dat in 2020 de uitgaven de inkomsten overschrijden. Corporaties geven gemiddeld per woning 4 euro per maand meer uit dan er aan huur binnenkomt. En we voorzien dat dit ook in 2021 het geval zal zijn. Deze ontwikkeling baart me zorgen, omdat onze taak er direct door onder druk komt te staan. En dat maakt dat corporaties hun werk niet goed kunnen doen. Juist in het licht van de grote maatschappelijke opgaven is dat heel slecht.

De belangrijkste reden voor de overschrijding is de toenemende belastingdruk en is dus niet beïnvloedbaar door corporaties. De verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting zijn beide opgelegde belastingmaatregelen die ons belemmeren in het uitvoeren van onze kerntaak: volkshuisvesting. Aedes blijft zich inzetten voor afschaffing van deze belastingmaatregelen, zodat de volgende Aedes-benchmark kan laten zien dat corporaties nog meer hebben kunnen bijdragen aan verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

We hebben dus meer dan genoeg redenen om elkaar te blijven opzoeken, samen te werken en van elkaar te leren. Dat kan tijdens ons benchlearningprogramma. We zien u daar graag.

Ten slotte bedank ik alle corporaties die een bijdrage hebben geleverd aan de benchmark van 2021. En de Aedes-collega's die deze editie met grote zorg hebben samengesteld.

Martin van Rijn

Voorzitter Aedes vereniging van woningcorporaties



SAMENVATTING

De Aedes-benchmark is dit jaar voor de achtste 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 269 corporaties mee. Zij vertegenwoordigen 98 procent van alle corporatiewoningen. 78 procent van de corporaties heeft aan alle vijf prestatievelen deelgenomen.

GOEDE RESULTATEN, MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN ONDER DRUK

Op veel fronten zijn de prestaties dit jaar weer verbeterd: het huurdersoordeel over de dienstverlening is op gelijk niveau gebleven ondanks de effecten van corona. Daarnaast zijn de woningen duurzamer geworden en hebben corporaties meer geïnvesteerd in woningverbetering. Nieuwbouw bleef achter bij de ambitie, maar is wel hoger dan voorgaande jaren. De huurprijsstijging is beperkt. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten blijven ongekend hoog. De grote opgaven waarvoor woningcorporaties staan hebben ertoe geleid dat hun beïnvloedbare bedrijfslasten ook dit jaar zijn toegenomen. Vergelijken we de bedrijfslasten en de instandhoudingskosten van woningen met de huuropbrengsten, dan zien we dat corporaties in 2020 gemiddeld 4 euro per maand per verhuureenheid (vhe) te kort komen. Dit heeft direct invloed op het betaalbaar houden van huren en investeringsmogelijkheden van corporaties in opgaven als verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

WAARDERING HUURDERS GOED, ONDANKS EFFECTEN CORONA

Dit jaar hebben bijna 400.000 huurders zich uitgesproken over de door hun ervaren woningkwaliteit en de dienstverlening van hun corporatie. Dat zijn er bijna drie keer zoveel als in 2013. Huurders geven de dienstverlening gemiddeld een 7,5. Dit is op gelijk niveau gebleven, vergeleken met voorgaande jaren. Ondanks dat corporaties ook dit jaar nog te maken hadden met de effecten van de corona-maatregelen hebben die dus weinig invloed op het huurdersoordeel.

De door de huurder ervaren woningkwaliteit is ook op gelijk niveau gebleven (7,0). Ervaren woningkwaliteit gaat niet alleen om 'harde' euro's die corporaties investeren in de woning. Het heeft ook een andere, misschien wel belangrijkere component: het zich thuis voelen.

HUISHOUDBOEKJE CORPORATIES NIET MEER SLUITEND

Het huishoudboekje van woningcorporaties is in 2020 voor het eerst niet meer sluitend. Een corporatie komt in 2020 gemiddeld 4 euro per verhuureenheid (vhe) per maand tekort, als we de gemiddelde maandhuur per vhe vergelijken met de beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten en de instandhoudingskosten. Dit heeft direct invloed op het betaalbaar houden van huren en investeringsmogelijkheden van corporaties in opgaven als verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

De totale (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) bedrijfslasten van corporaties zijn in 2020 met 148 euro (6,9 procent) gestegen van 2.138 euro naar 2.286 euro per verhuureenheid (vhe). De stijging van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten met 130 euro komt in belangrijke mate door de stijging van de verhuurderheffing in 2020 met 83 euro per vhe, vennootschapsbelasting (Vpb) en een verdere toename van de WOZ-waarde. Door dit hoge aandeel niet-beïnvloedbare bedrijfslasten hebben corporaties maar een beperkte invloed op hun totale bedrijfslasten. Zonder de invloed van de vennootschapsbelasting stegen in 2020 de niet-beïnvloedbare kosten voor alle corporaties van 1.013 naar 1.109 euro per vhe.

De beïnvloedbare bedrijfslasten van corporaties zijn in 2020 gestegen met 2,2 procent, gelijk aan de inflatie (vorig jaar 5,5 procent) van 828 naar 846 euro. De stijging komt deels door indexatie. Tegelijkertijd stapelen de maatschappelijke opgaven van corporaties zich op. Dat corporaties zich daarop voorbereiden zien we in een toename van het aantal werknemers in de sector. Corporaties hebben meer personeel aangetrokken voor onder andere leefbaarheid, nieuwbouw en projecten rond verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad.

DUURZAAMHEID WONINGEN VERDER VERBETERD

Vanaf 2021 geldt een andere systematiek voor de labelbepaling, die niet vergelijkbaar is met de oude methode. Op basis van een analyse van 2 miljoen woningen laat de benchmark zien dat corporaties gestaag doorgaan om de duurzaamheidsprestatie van hun woningen te verbeteren. Zo heeft inmiddels 80 procent van de woningen met een verwarmingsketel een HR107 ketel en is het aantal woningen met zonnepanelen het afgelopen jaar opnieuw fors gestegen met 67.000. Ook verbetert de gemiddelde isolatie gestaag.

In de Aedes-agenda 2020-2023 hebben leden van Aedes afgesproken de woningen te verbeteren naar gemiddeld energielabel B met een bijbehorende Energie-index (EI) van 1,4. Deze energielabelwaarde geeft een integrale beoordeling van de energetische prestatie van woningen. Al jaren zakt het gemiddelde in de EI en de prognose laat duidelijk zien dat eind 2021 de gemiddelde EI van corporatiewoningen onder de 1,4 uitkomt.

De verduurzaming van de woningvoorraad vraagt om forse investeringen van corporaties. Die zijn ook dit jaar toegenomen. De investeringen in energetische maatregelen namen toe met 48 euro per vhe. Het aandeel van de energetische maatregelen is daarmee met 3 procent gestegen naar 46 procent.

INSTANDHOUDINGSKOSTEN OPNIEUW GESTEGEN, MAAR MINDER HARD

De kosten voor onderhoud en woningverbetering zijn van 4,8 miljard euro in 2015 gestegen naar 7,2 miljard euro in 2019. Een kostenstijging van 50 procent.

In 2020 zijn de instandhoudingskosten gestegen naar 7,4 miljard euro, een stijging van 0,2 miljard euro (2,8 procent) ten opzichte van 2019.


Op brancheniveau zijn de kosten voor onderhoud en woningverbetering dit jaar gestegen van 3.073 naar 3.136 euro per vhe. Corporaties besteden opnieuw meer geld aan onderhoud en verbetering van hun woningen. De energetische investeringen zijn gestegen van 450 naar 498 euro per vhe in 2020.

De stijging van de instandhoudingskosten heeft geen directe invloed op het huurdersoordeel over de kwaliteit van de woningen, deze blijft gelijk aan vorig jaar (7,0). Door de wijziging naar de NTA8800 is het dit jaar niet inzichtelijk te maken in welke mate corporaties hun woningen verder verduurzamen.

HUURVERHOOGING AAN ZITTENDE HUURDERS LAGER DAN INFLATIE

De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning (sociale huurwoning) is tussen 2018 en 2019 toegenomen van 544 euro naar 561 euro. Dat komt neer op een totale huurprijsstijging van 3,2 procent. Er is vooral sprake van een huurprijsstijging na intrek van nieuwe huurders of bij woningverbetering van de huidige woning. De huren voor 'zittende huurders' zijn het afgelopen jaar beperkt gestegen (2,3 procent). Deze verhoging is gemiddeld 0,3 procent lager dan inflatie.

Het totaal aantal sociale huurwoningen is licht gegroeid met 0,2 procent. Dit komt neer op 4.000 woningen en is het resultaat van nieuwbouw, sloop en aan- en verkopen. In de behoefte aan sociale huurwoningen wordt hiermee nauwelijks voorzien.



Nieuwbouwwoningen hebben een hogere huurprijs dan bestaande woningen, gemiddeld bedroeg deze 629 euro in het zogenoemde DAEB-segment. Daar staat tegenover dat de nieuwbouwwoningen van betere kwaliteit zijn dan de bestaande woningvoorraad. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (tevens de inkomensgrens voor het passend toewijzen) is gedaald van 76,5 procent in 2019 naar 75 procent in 2020. De daling in het aandeel huurders met een betaalrisico van 16,4 procent naar 14,3 procent dit jaar betekent nog steeds dat 1 op de 7 huurders een betaalrisico heeft.

NIEUWBOUW IN DE LIFT, MAAR NOG ACHTER OP AMBITIE

Aan de verdieping Nieuwbouw heeft 82 procent van de bouwende corporaties deelgenomen. Zij hebben samen in 2020 15.199 woongelegenheden gerealiseerd (een stijging van 14 procent ten opzichte van 2019) tegen totale stichtingskosten van 2.84 miljard euro. De woningbouwproductie van woningcorporaties viel na 2013 stevig terug. In dat jaar werden maar liefst bijna 30.000 nieuwe woningen gebouwd, maar werd ook de verhuurderheffing ingevoerd. In 2018 werd het dieptepunt bereikt met 13.283 woningen. In 2019 nam de productie weer licht toe en de stijging heeft zich dus doorgezet in 2020 met 15.199 woningen. Corporaties spraken begin dit jaar in de Actieagenda Wonen de ambitie uit om hun woningbouwproductie stap voor stap te verhogen naar 25.000 nieuwbouwwoningen per jaar.

De gemiddelde stichtingskosten (grond, bouwkosten en overige kosten) van een woning bedroegen in 2020 187.000 euro, 2.560 euro per vierkante meter. De stichtingskosten voor woningen kleiner dan 40 vierkante meter zijn het hoogst, namelijk gemiddeld 3.641 euro per vierkante meter. De stichtingskosten stijgen vooral door de hoge bouwkosten (18 procent). Daarnaast zijn de grondkosten met 3 procent gestegen.

VAN INZICHT NAAR VERBETEREN

Met de benchmark kunnen corporaties hun eigen cijfers vergelijken met die van andere corporaties. Dit geeft inzicht in hun verbeteringsmogelijkheden en hun aandachtspunten. Om corporaties op weg te helpen in het 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, inclusief een serie van 6 online sessies 'Groeien in opdrachtgeverschap'.

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 zich verder te verbeteren.





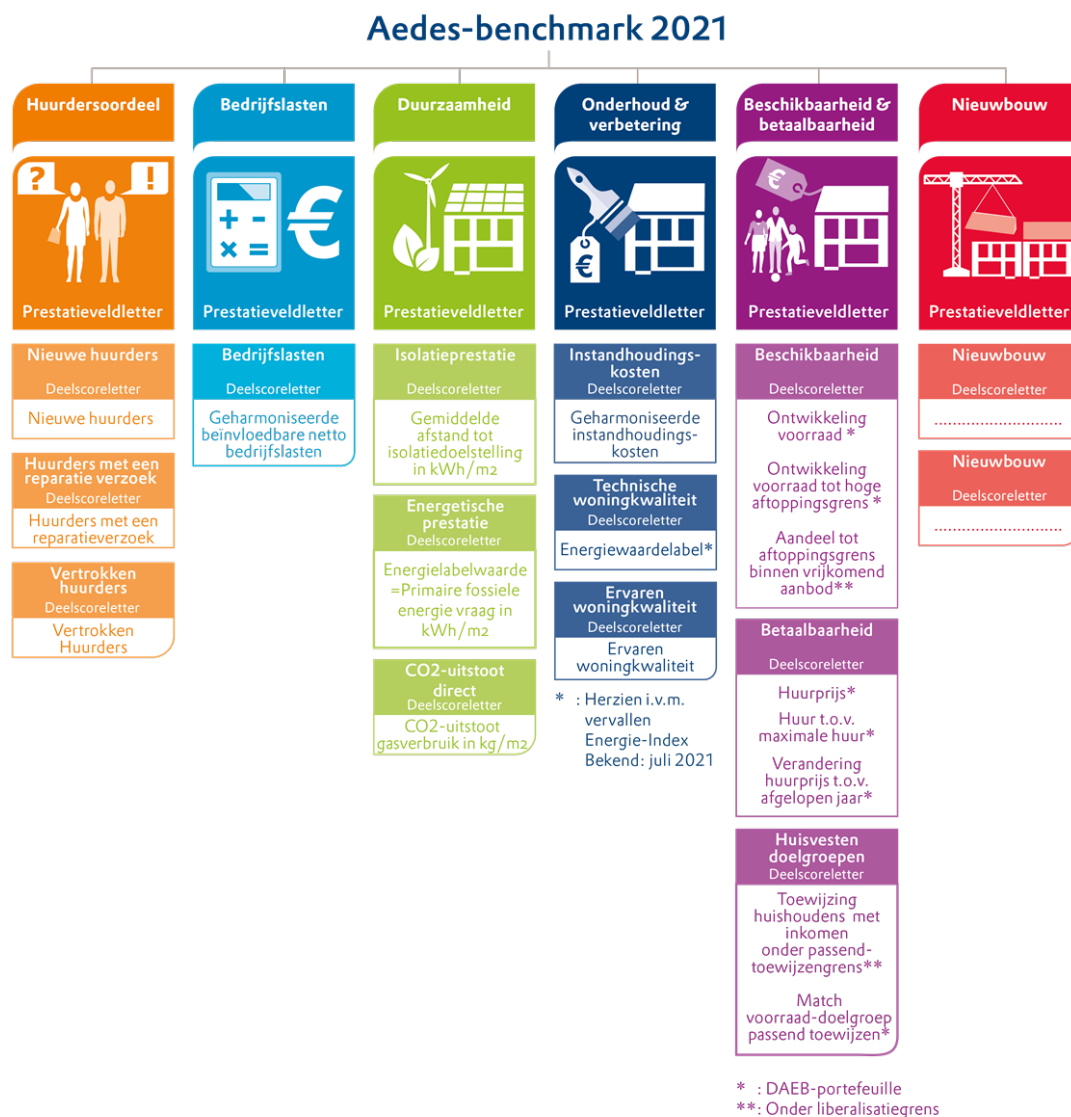
1 INLEIDING

De Aedes-benchmark is al acht jaar een belangrijk instrument voor de sector. De deelname aan de benchmark is ook dit jaar hoog: 94 procent van alle corporaties doet mee aan een prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 98 procent van alle verhuureenheden. Voor de verdieping Nieuwbouw zijn gegevens aangeleverd over 82 procent van het aantal gerealiseerde woningen in 2020. De benchmark biedt corporaties inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. En geeft handvatten om hun prestaties te verbeteren, van elkaar te leren en meer samen te werken.

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 derde maal gegevens opgevraagd over de nieuwbouwwoningen van corporaties. Het doel van deze uitbreiding is corporaties te stimuleren om ook bij nieuwbouw van elkaar te leren. Verder verzamelt Aedes op de prestatievelden aanvullende indicatoren om benchlearning mogelijk te maken.

Figuur 1-1: Prestatievelden en verdieping Nieuwbouw



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

1. Huudersoordeel: 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.
2. Bedrijfslasten: het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
3. Duurzaamheid: beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
4. 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.
5. Beschikbaarheid & betaalbaarheid: geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.
6. Verdieping Nieuwbouw: geeft inzicht in kwalitatieve kenmerken en stichtingskosten van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties.

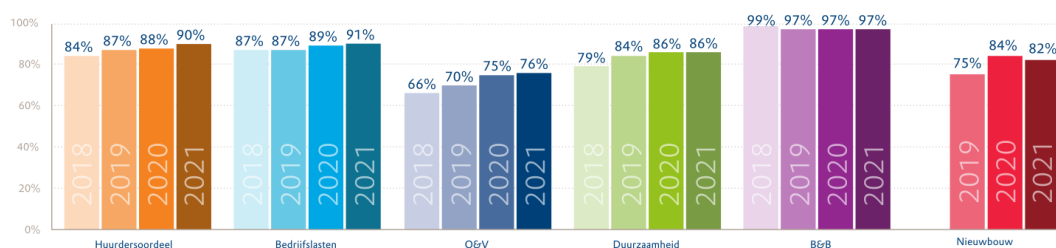
1.2 NIEUW MODEL DUURZAAMHEID

Het Klimaatakkoord uit 2019 brengt ingrijpende veranderingen met zich mee voor het duurzaamheidsbeleid van woningcorporaties. Zo is er een aangepaste methodiek om het energielabel te bepalen (per 1 januari 2021 de NTA8800) en volgt nog een nieuw isolatiebeleid: de standaard en streefwaarden. De duurzaamheidsprestatie werd in de periode 2017 tot 2020 met twee indicatoren gemeten: de gemiddelde energielabelwaarde (de Energie-Index onder het Nader Voorschrift) en de CO₂-uitstoot van de warmtevraag (van gas en externe warmte). Vanaf 2021 zijn deze twee indicatoren dus gewijzigd en wordt er een derde indicator toegevoegd: de isolatieprestatie.

1.3 NOG HOGERE DEELNAME AAN DE AEDES-BENCHMARK

De deelname aan de Aedes-benchmark was altijd al hoog en is bij deze achtste editie op een aantal prestatievelden weer verder gestegen. Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2021 doet 94 procent van de corporaties mee aan minimaal één prestatieveld. Zij vertegenwoordigen 98 procent van alle verhuureenheden (vhe's) in corporatiebeheer. Van de 269 corporaties die meedoen, neemt 78 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 ook dit jaar weer licht gestegen. De deelname aan het prestatieveld Duurzaamheid is gelijk gebleven. Net als de deelname aan Beschikbaarheid & betaalbaarheid. En de deelname aan Onderhoud & verbetering is iets gestegen naar 76 procent. De deelname aan de verdieping Nieuwbouw, is van 84 procent iets gedaald naar 82 procent.

Figuur 1-2: Deelname corporaties per prestatieveld en verdieping Nieuwbouw, 2018-2021



1.4 AEDES-BENCHMARK EN BENCHLEARNING LEIDEN TOT CONCRETE STAPPEN

Met de benchmark krijgen corporaties inzicht in hun eigen prestaties en die 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 tenslotte kwalitatief goede data nodig om in de toekomst hun werk nog beter te kunnen doen.

De Aedes-benchmark is onderdeel van een breder programma waarin we corporaties diverse mogelijkheden bieden om met elkaar in gesprek te gaan over 'het verhaal achter de cijfers'. Daarvoor organiseert Aedes naast diverse webinars over de prestatievelden vier regiodagen met verdiepende prestatieveldsessies. Hierin gaan corporatiemedewerkers met elkaar en met experts in gesprek over hoe ze hun prestaties concreet kunnen verbeteren. Daarnaast organiseren we dit jaar voor het eerst een zestal benchactionsessies waarbij we de resultaten van de verschillende prestatievelden koppelen aan het thema 'Groeien in opdrachtgeverschap'. Bestuurders en corporatiemedewerkers krijgen zo onderling meer inzicht in de opgaven waarvoor zij staan, de ervaringen van anderen daarmee en krijgen ze tips hoe ze via opdrachtgeverschap hun prestaties kunnen verbeteren. Dat geeft handvatten voor manieren om te sturen in de organisatie en daarin van elkaar te leren.



1.5 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

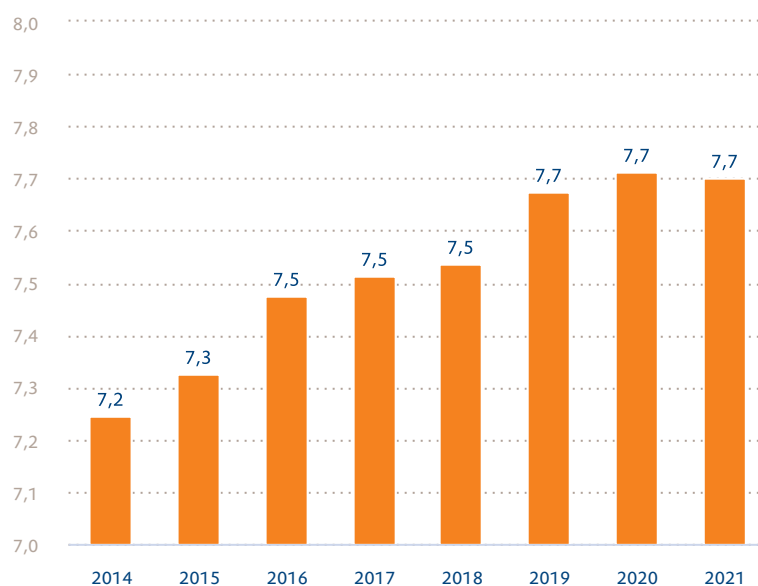
Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van corporaties aan hun huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij het uitvoeren van reparaties (Huurders met een reparatieverzoek), bij het betrekken van een woning (Nieuwe huurders) en bij het verlaten van een woning (Vertrokken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

2.1 DRIE DEELSCORES VOOR ALLE CORPORATIES SAMEN GELIJK GEBLEVEN AAN 2020

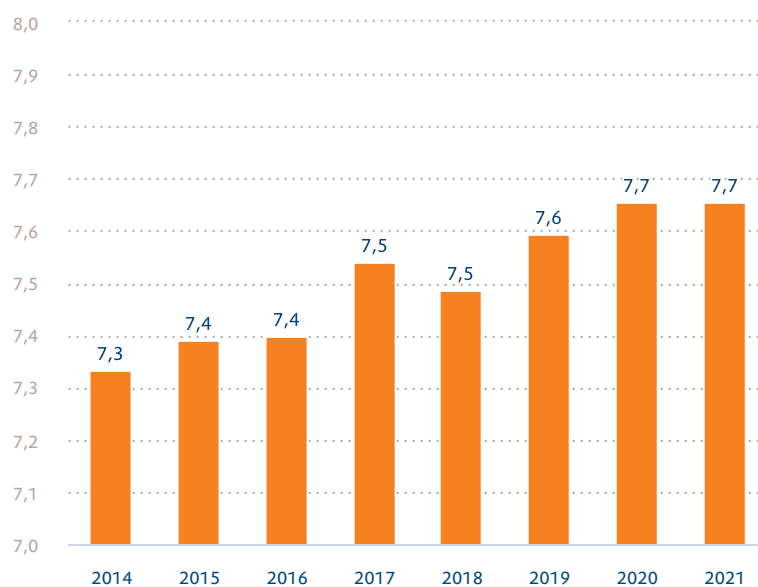
Aan het prestatieveld Huurdersoordeel hebben in totaal 258 corporaties deelgenomen, een deelnamegraad van 90 procent. Opnieuw een lichte stijging ten opzichte van 2020 (88 procent). In deze editie hebben maar liefst 395.000 huurders zich uitgesproken. Bijna een verdrievoudiging sinds 2013!

Figuur 2-1: Ontwikkeling deelscores 2014 tot en met 2021

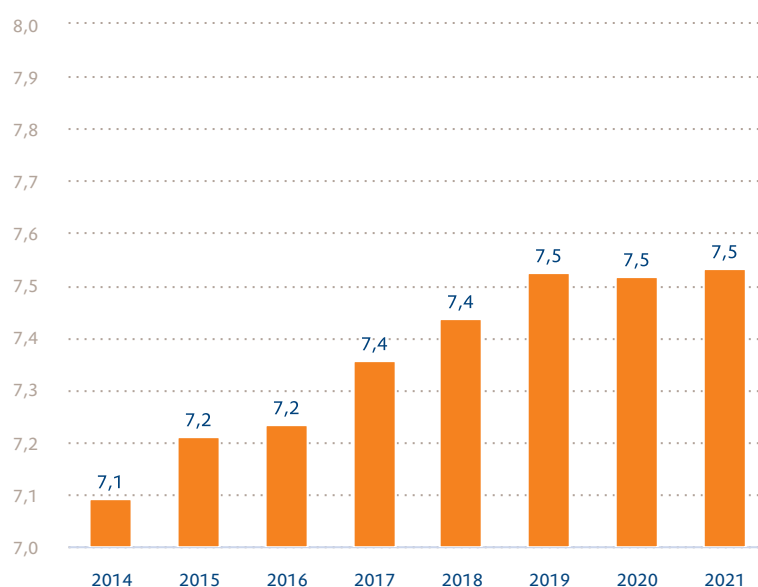
Nieuwe huurders



Huurders met een reparatieverzoek



Vertrokken huurders



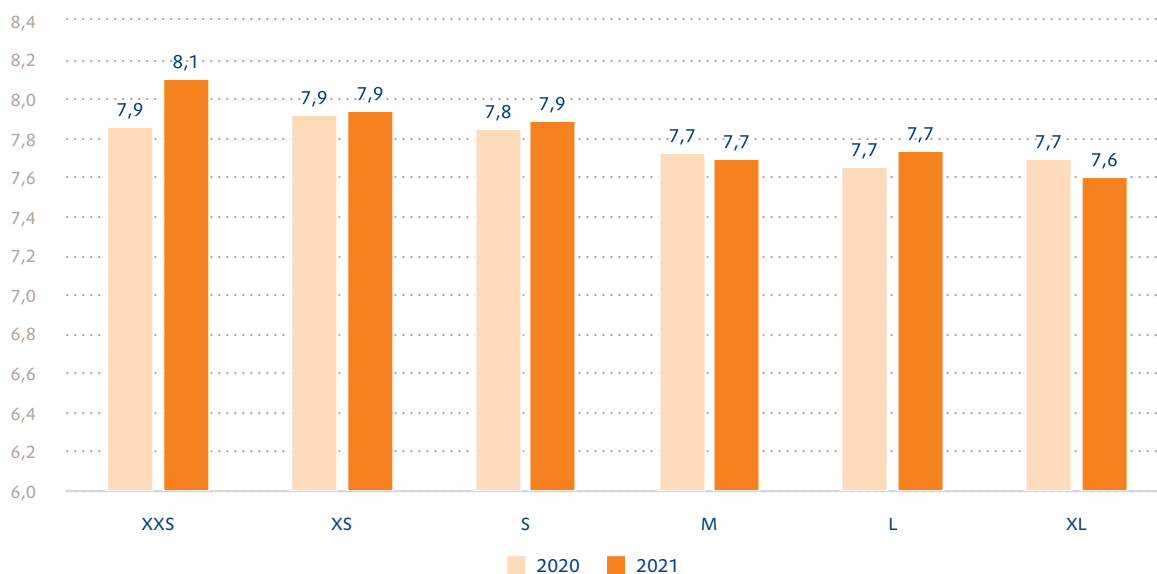
Figuur 2-1 toont de ontwikkeling van de deelscores. Vorig jaar was het met corona een spannend jaar op het gebied van dienstverlening. Kantoren waren grotendeels gesloten, reparaties waren in sommige perioden niet mogelijk en het persoonlijk contact viel voor een groot deel weg. Het effect daarvan op de sectorgemiddelden was minimaal en huurders met een reparatieverzoek waren zelfs iets meer tevreden (7,7 in 2020 versus 7,6 in 2019). Dit jaar zien we op het eerste gezicht een stabiel beeld, de resultaten voor alle corporaties samen veranderen niet ten opzichte van 2020. We zien ook geen verschillen tussen perioden waarin er verscherpte maatregelen waren en perioden waarin de (meeste) maatregelen waren opgeheven.

Het sectorgemiddelde gaat over 258 corporaties en bijna 400.000 huurders. Nader onderzoek naar bijvoorbeeld grootteklasse corporaties en huurders, levert een iets ander beeld op. Een beeld dat iets meer fluctueert dan we op basis van het sectorgemiddelde kunnen aannemen. Een toelichting per deelscore staat in de volgende paragrafen.

2.2 XL-CORPORATIES HOUDEN HOOGSTE SCORE NIET VAST VOOR PROCES NIEUWE HUURDERS

Het algemene beeld is gelijk gebleven: net als in 2020 is de beoordeling voor het klantproces Nieuwe huurders een 7,7. Wel zijn in de bepaalde grootteklassen verschuivingen zichtbaar. De XL-corporaties weten de hoogste score sinds de start van de benchmark niet vast te houden en zakken iets terug. Als we verder inzoomen zien we dat meer XL-corporaties een daling laten zien, dan dat er XL-corporaties zijn die stijgen voor dit onderdeel.

Figuur 2-2: Ontwikkeling deelscores Nieuwe huurders 2020-2021, per grootteklasse

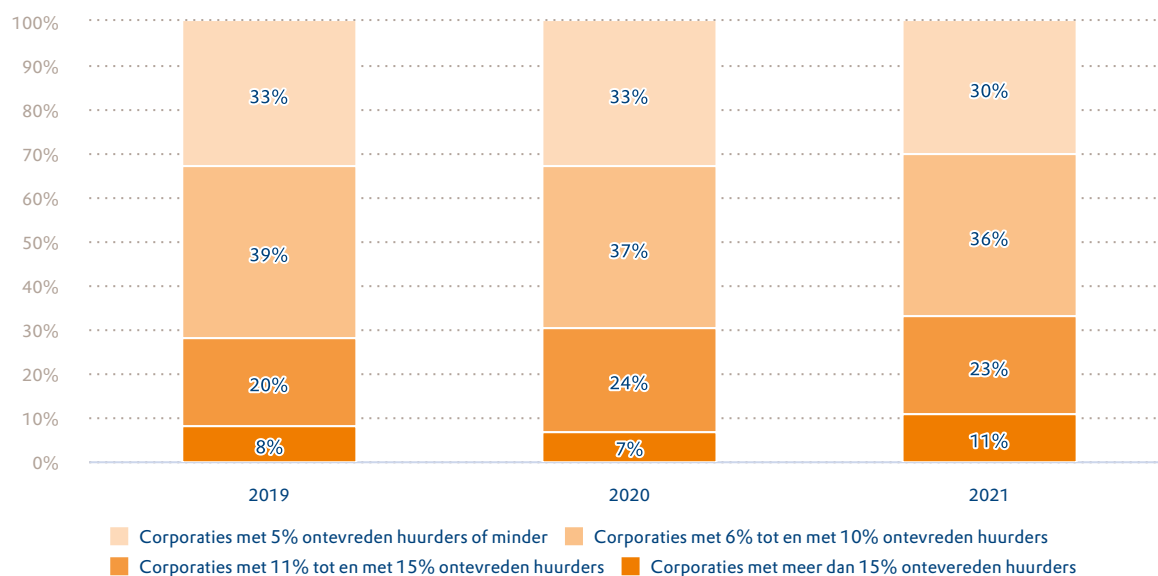


Het sectorgemiddelde gaat over 258 corporaties. Voor elk van deze corporaties kunnen we de huurders die hun meningen gaven voor het hele proces (de deelscore) opdelen in drie groepen:

1. tevreden huurders (geven een 8 of hoger),
2. neutrale groep (geeft een 6 of 7) en
3. een ontevreden groep (geeft een 5 of lager).

Figuur 2-3 illustreert het percentage corporaties (30 procent) dat nauwelijks ontevreden huurders heeft (0 tot en met 5 procent). Het percentage corporaties met 15 procent of meer ontevreden huurders is van 7 procent naar 11 procent gestegen. De grafiek toont ook de trend van de afgelopen twee jaren.

Figuur 2-3: Opbouw van corporaties met tevreden huurders voor het proces Nieuwe huurders



In 2021 heeft 11 procent (28 corporaties) van alle corporaties een groep ontevreden nieuwe huurders van meer dan 15 procent. Dit is een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar (7 procent) en is ook hoger dan in 2019 (8 procent). Alhoewel er geen sprake is van significante aantallen, constateren we wel een toename. Met name bij dit proces is het zo klein mogelijk houden van de groep ontevreden huurders van groot belang. Het markeert het begin van een (duurzame) relatie met een nieuwe huurder.

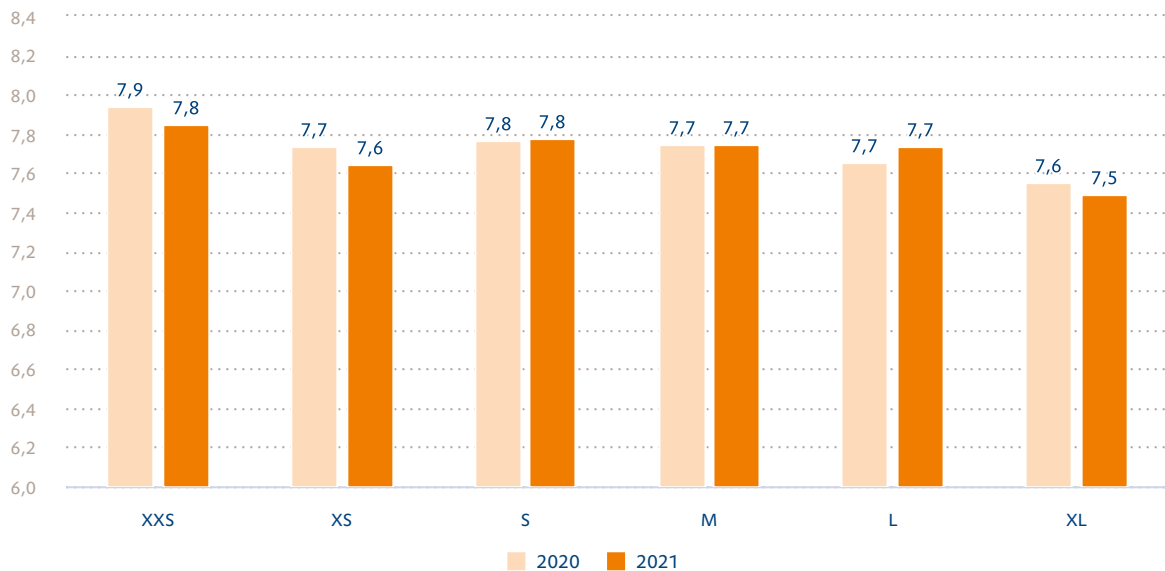
Dankzij structurele benchmark en benchlearning in de afgelopen jaren vallen enkele kritieke succesfactoren te herleiden die bepalend zijn voor de algemene tevredenheid van huurders:

- Zorg ervoor dat huurders de juiste verwachting hebben over hoe je de woning oplevert.
- Maak deze verwachting waar of stuur bij als deze onjuist blijkt.
- Maak duidelijke afspraken over welke werkzaamheden je na ontvangst van de sleutels uitvoert.
- Houd je strak aan deze afspraken.
- Plan een moment in met huurders een paar weken nadat ze in hun woning zitten, om ze op een voor hen rustig moment nogmaals welkom te heten. Dit is ook een goed moment om eventuele onvrede over het proces weg te nemen, niet afgehandelde zaken alsnog af te handelen en te controleren of ze voldoende weten over de woning (en de systemen) en de buurt.

2.3 HUURDERS MET NAME ONTEVREDEN DOOR ONDUIDELIJK EN INEFFICIËNT REPARATIEPROCES

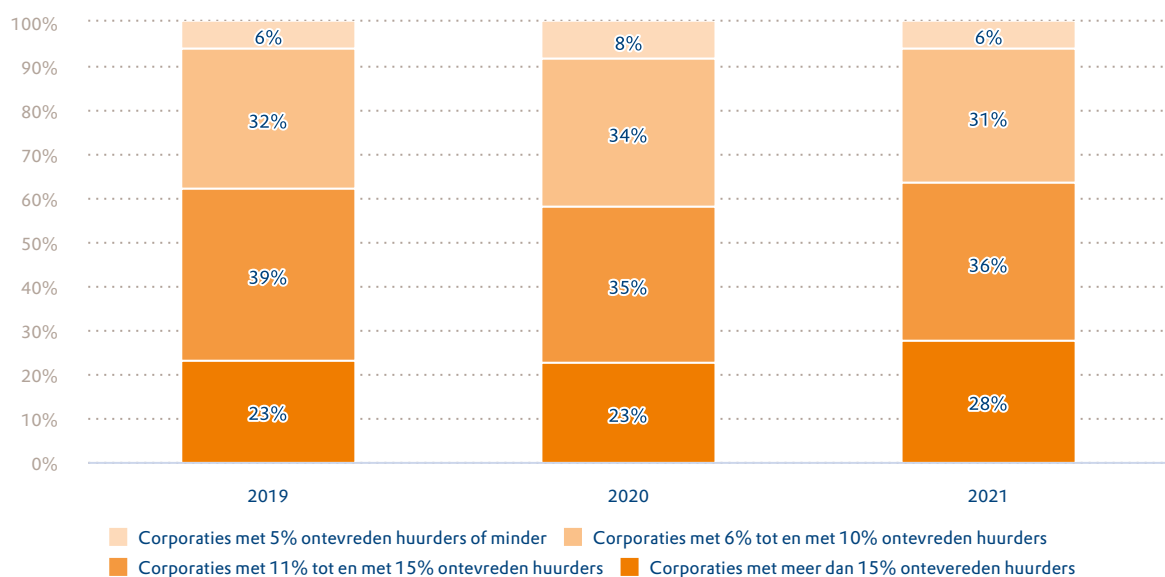
Vorig jaar zagen we bij het reparatieproces nog een stijging in tevredenheid ondanks corona. Voor alle corporaties samen hebben we dit hoogste cijfer sinds de start van de benchmark weten vast te houden. Voor de XL-corporaties geldt dat er wel een daling is van 0,1 punt. Hiermee scoort deze grootteklasse 0,2 punt lager dan de L- en de M-klasse.

Figuur 2-4: Ontwikkeling deelscores Huurders met een reparatieverzoek 2020-2021, per grootteklasse



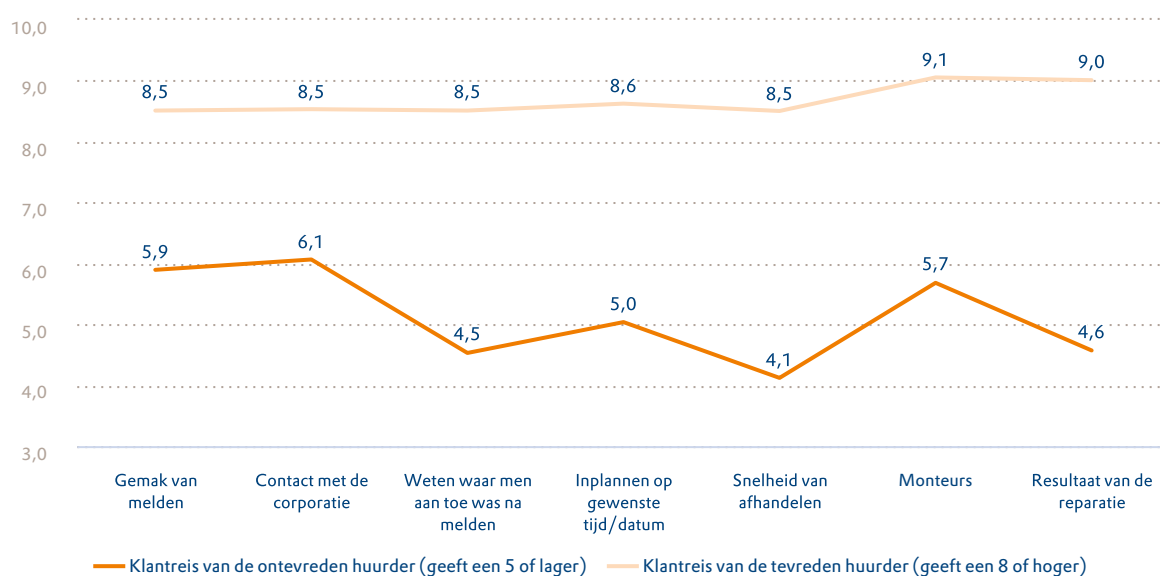
Daarnaast valt op dat het aandeel corporaties met meer dan 15 procent ontevreden huurders toeneemt. Dat aandeel is een stuk groter dan in de vorige paragraaf (11 procent bij Nieuwe huurders). Hier geldt dat 28 procent van de corporaties meer dan 15 procent ontevreden huurders heeft. Dan hebben we het over 71 corporaties. Dat is een toename ten opzichte van 2020. Bij deze deelscore blijkt de uitdaging groter om het percentage ontevreden huurders laag te houden. Het startpunt van contact tussen huurder en corporatie is immers een klacht. Vervolgens is het proces van repareren vaak omvangrijk en complex, is nauwe samenwerking met diverse partijen noodzakelijk en speelt de aard van de reparatie ook een rol in het huurdersoordeel. Dat zien we ook duidelijk terug in de cijfers. In 2021 is 6 procent van de corporaties erin geslaagd om het aandeel ontevreden huurders onder de 6 procent te houden. Voor het proces Nieuwe huurders lukte het drie op de tien corporaties. Uiteraard is het ook hier belangrijk om deze groep zo klein mogelijk te houden. Uit de data blijkt dat bij dit proces meer dan 15 procent ontevreden huurders een indicatie is voor het niet op orde hebben van het basisproces.

Figuur 2-5: Aandeel corporaties met weinig (tot en met 5 procent) tot en met veel (meer dan 15 procent) ontevreden huurders (geven een 5 of lager) voor het reparatieproces



Het is leerzaam om te kijken welke factoren binnen het reparatieproces het meest aan deze ontevredenheid bijdragen (figuur 2-6). De bovenste lijn in de figuur toont de klantreis van tevreden huurders. Deze laat zien dat tevreden huurders vaak over de hele linie tevreden zijn. De onderste lijn toont de klantreis van ontevreden huurders. Deze is minder vlak dan de lijn erboven. Ontevreden huurders zijn vaak over specifieke momenten in het proces meer ontevreden dan anderen. Deze punten geven aan waar ruimte is voor verbetering. In de figuur is te zien dat ontevreden huurders met name ontevreden zijn omdat ze na het melden niet weten waar ze aan toe zijn, de reparatie niet snel is afgehandeld en het resultaat niet naar wens is. De groep ontevreden huurders geeft ook erg vaak aan dat er volgens hun (nog) niks (volledig) is gerepareerd (34 procent) en in slechts 31 procent van de gevallen is het verzoek in één keer afgehandeld. Deze inefficiëntie zien we ook terug in de kosten.

Figuur 2-6: Klantreis van tevreden (8 of hoger) en ontevreden huurders (5 of lager) voor het reparatieproces



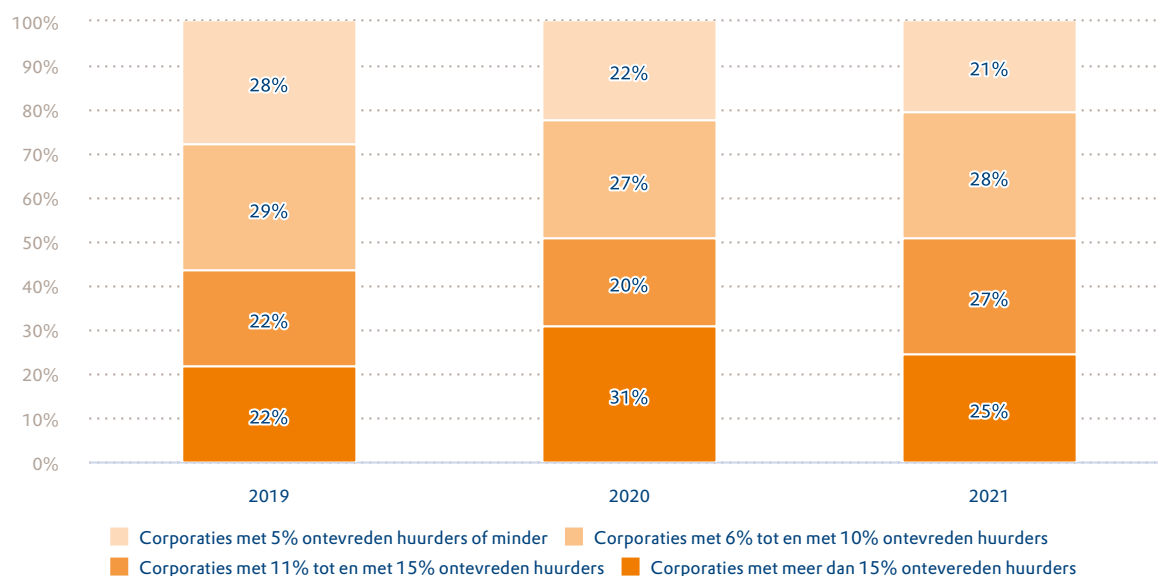
Bron: KWH-Huudersonderzoek 2021

2.4 AANDEEL ONTEVREDEN HUURDERS DAALT DOOR MEER PERSOONLIJKE CONTACTMOMENTEN

In 2020 zagen we dat het proces Vetrokken huurders wel degelijk vatbaar was voor corona. Meer dan in andere processen zakte de score 'dienstverlening bij het verlaten van een woning' na het uitbreken van corona. Dit had te maken met het wegvallen van persoonlijke contactmomenten zoals de voor- en de eindinspectie. Met name de voorinspectie is van belang in dit proces, omdat de corporatie tijdens deze afspraak de huurder gerichte informatie kan geven over hoe en in welke staat ze de woning dienen op te leveren. Als dit moment wegvalt dan ontstaat er onduidelijkheid bij de vertrekkende huurder.

We zien dat het aantal persoonlijke contactmomenten gedurende dit jaar weer toeneemt. Tegelijkertijd daalt ook het aandeel corporaties met minder dan 15 procent ontevreden huurders nadat dit in 2020 35 procent was. Dit jaar heeft een kwart van de corporaties meer dan 15 procent ontevreden huurders voor dit proces. Een daling ten opzichte van 2020.

Figuur 2-7: Aandeel corporaties met weinig (tot en met 5 procent) tot en met veel (meer dan 15 procent) ontevreden huurders (geven een 5 of lager) voor het proces Vertrokken huurders



2.5 EEN GOEDE RELATIE MET DE HUURDER GAAT VERDER DAN HET OP ORDE HEBBEN VAN PROCESSEN

Nader onderzoek wijst uit dat er een verband is tussen hoe huurders de dienstverlening ervaren en het vertrouwen dat ze hebben in de corporatie. Huurders van wie de verwachtingen zijn overtroffen gaven een 8,5 voor het vertrouwen in de corporatie. Huurders die teleurgesteld waren gaven slechts een 5,0.

Niet alleen de dienstverlening van corporaties draagt bij aan het vertrouwen in de corporatie. Ook wat huurders vinden van de kwaliteit van hun woning is te relateren aan het vertrouwen dat huurders hebben in hun corporatie. En het is goed voor te stellen dat hoe zij de leefbaarheid in hun buurt ervaren daar ook een bijdrage aan kan leveren.

Dat vertrouwen is de komende jaren enorm belangrijk, omdat corporaties voor grote uitdagingen staan. Hoe meer vertrouwen huurders in hun corporatie hebben hoe sneller ze geneigd zijn mee te denken, mee te doen en hun goedkeuring geven voor plannen om te verduurzamen en te verbeteren. Het blijft van belang om aandacht te hebben voor een goede relatie met onze huurders.



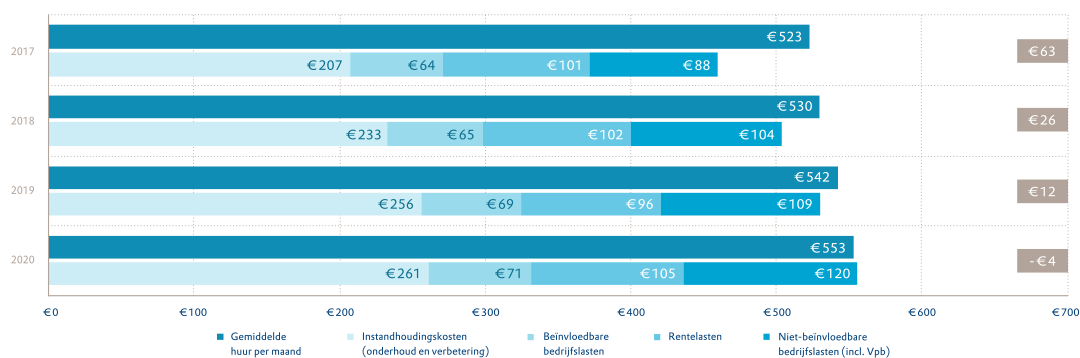
3 BEDRIJFSLASTEN

Het prestatieveld Bedrijfslasten meet voor de achtste 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 (Vpb).

3.1 HUISHOUDBOEKJE NIET MEER SLUITEND

Het huishoudboekje van woningcorporaties is in 2020 voor het eerst niet meer sluitend. Bij een vergelijking van de bedrijfslasten (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) en de instandhoudingskosten met de gemiddelde maandhuur per verhuureenheid (vhe) komt een corporatie in 2020 gemiddeld 4 euro per vhe per maand tekort.

Figuur 3-1: Gemiddelde huuropbrengsten per vhe per maand ten opzichte van bedrijfslasten en instandhoudingskosten, 2017-2020



3.2 NIET-BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN EN VENNOOTSCHAPSBELASTING

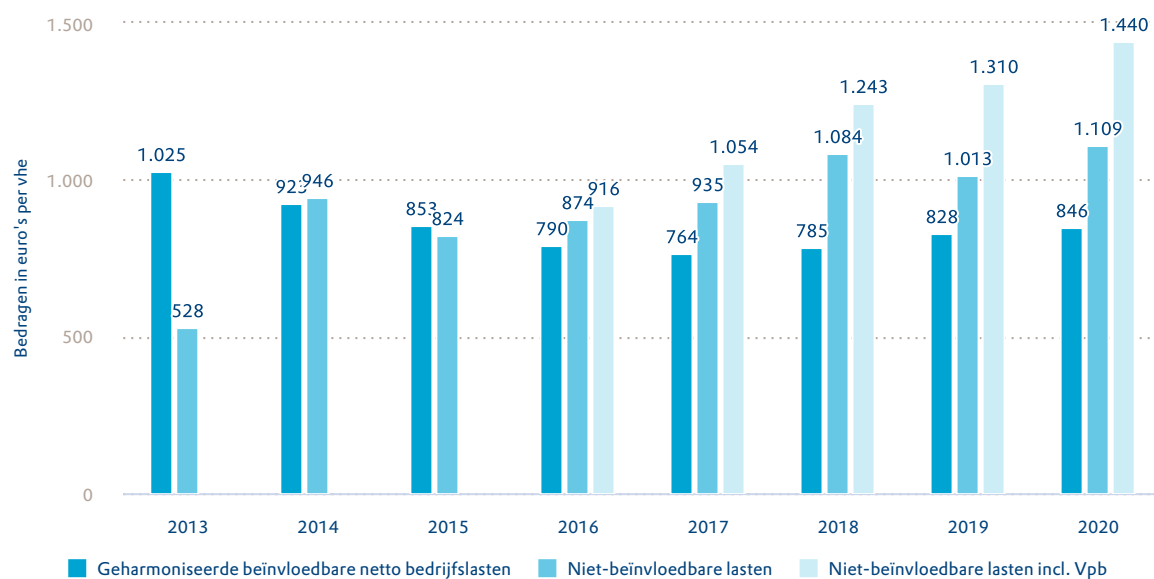
Bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de belastingen en heffingen waar corporaties geen invloed op hebben, zoals de verhuurderheffing, de OZB en overige gemeentelijke heffingen. Vanwege de omvang van de vennootschapsbelasting nemen we deze post vanaf dit jaar ook op. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn met name door de toename van de vennootschapsbelasting en de verhuurderheffing verder gestegen tot 1.440 euro (vorig jaar nog 1.310 euro). Onderliggend zorgt de hogere WOZ-waarde voor een stijging als een corporatie geen aanspraak doet of kan doen op de heffingsverminderingen.

De totale (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) bedrijfslasten van corporaties zijn het afgelopen jaar met 114 euro (6,2 procent) per vhe gestegen tot 1.955 euro (exclusief de Vpb). De stijging binnen de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten met 96 euro komt in belangrijke mate door de stijging van de verhuurderheffing in 2020 met 86 euro per vhe. Over de hele linie zijn de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen door een verdere toename van de WOZ-waarde.

Daarnaast zien we met name in de regio's waar de afgelopen jaren de waardestijgingen relatief groot zijn geweest dat de netto lasten vanuit de verhuurderheffing sterker zijn opgelopen. Niet toevallig zijn dit tevens de stedelijke gebieden waar de opgaven voor corporaties groot zijn om te investeren in kwaliteit en beschikbaarheid. Zonder de invloed van de vennootschapsbelasting stegen in 2020 de niet-beïnvloedbare kosten voor alle corporaties samen van 1.013 naar 1.109 euro per vhe.

Het hoge aandeel van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten – maakt dat corporaties maar een beperkte invloed hebben op de totale bedrijfslasten (te weten 846 euro per vhe ten opzichte van 2.286 euro per vhe aan totale bedrijfslasten, inclusief Vpb). Dit komt neer op 37 procent van de totale bedrijfslasten, inclusief de 'acute belastingdruk' vanuit de vennootschapsbelasting.

Figuur 3-2: Ontwikkeling beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare bedrijfslasten, 2013-2020



De zogenaamde 'acute belastinglast' van de vennootschapsbelasting is in 2020 gestegen met 34 euro per vhe (van 297 naar 331 euro). De per 1 januari 2019 ingevoerde ATAD-regeling leidt tot een hogere belastingdruk vanwege het beperken van de renteaftrek. We zien dat steeds meer corporaties in een zogenaamde betalende positie komen. Ten eerste doordat te compenseren verliezen uit het verleden zijn opgedroogd – mede door de stijgende WOZ-waarde van de woningvoorraad. Ten tweede doordat de eerdergenoemde ATAD-regeling een grotere invloed krijgt op de belastbare 'winst'.

Het Vpb-tarief tot en met een belastbaar bedrag van 200.000 euro is in 2020 verlaagd van 19 procent naar 16,5 procent. Het hoge tarief is onveranderd 25 procent. Met fiscaal meerjarig compensabele verliezen uit het verleden hebben corporaties de effectieve belastingdruk in 2020 gemiddeld kunnen stabiliseren. De oplopende vennootschapsbelasting wordt naast de ATAD-regeling en de verminderde te compenseren verliezen ook steeds meer onder druk gezet door een kritische behandeling door de fiscus van de fiscale voorzieningen, zoals de fiscale onderhoudsvoorziening en het terugbrengen van de afwaardering naar lagere WOZ-waarden uit de crisisjaren.

3.3 BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN LICHT GESTEGEN

Dankzij hun verbeterde kostenbewustzijn zijn corporaties in de periode 2013-2017 erin geslaagd om de geharmoniseerde beïnvloedbare netto 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 door in 2019 en 2020. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gestegen van 828 naar 846 euro per vhe. Dit is een stijging van 2,2 procent (vorig jaar 5,5 procent). De stijging van 18 euro komt met name door de toename van het aantal fte's in de sector van 21.517 naar 22.096 (+579; +2,7 procent).

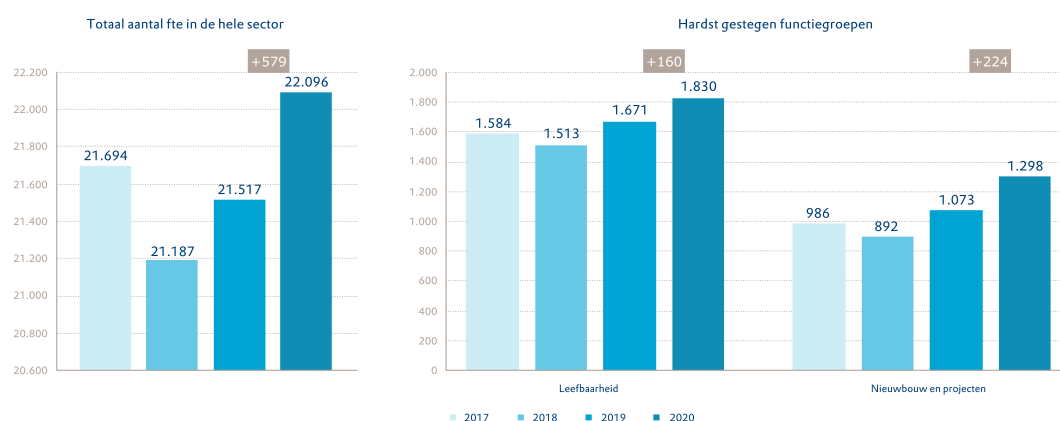
'Stijging beïnvloedbare bedrijfslasten komt met name door toename aantal fte's'

Feitelijk is de stijging van de lasten in 2020 gelijk aan inflatie en is sprake van een stabilisatie van de beïnvloedbare lasten. Wel zie je binnen de opbouw van de lasten in reële zin een verdere afname binnen verhuur en beheer en een toename van lasten gericht op projecten in nieuwbouw en renovatie en leefbaarheid (sociaal beheer). Dat is in lijn met de opgaven van de corporaties in de komende jaren.

3.4 TOENAME FTE'S VOOR LEEFBAARHEID EN NIEUWBOUW

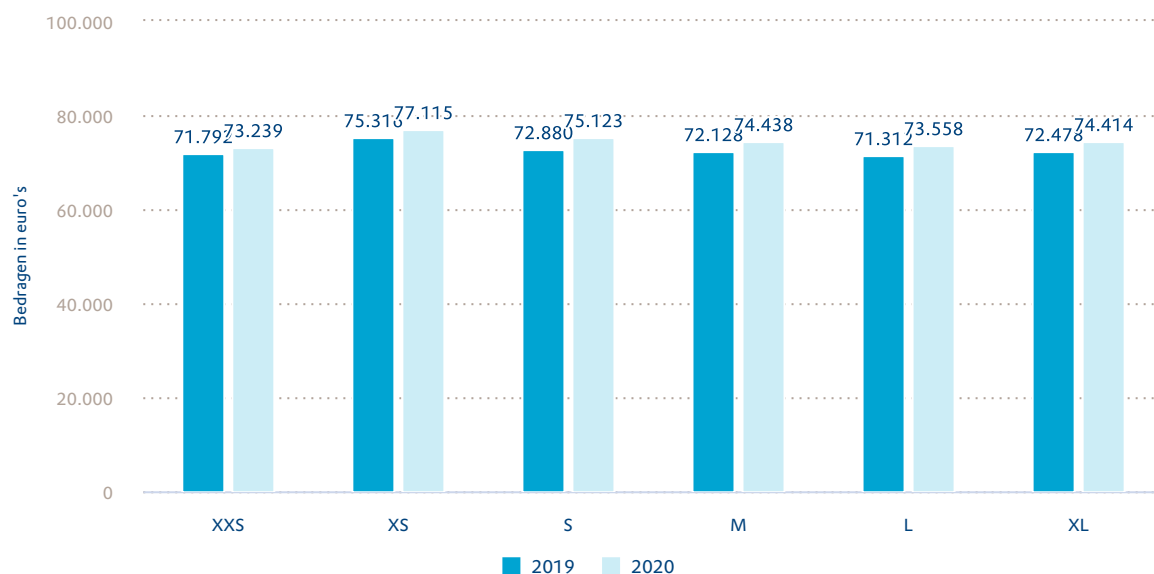
De bedrijfslasten zijn ook dit jaar gebaseerd op het functioneel model van de winst-en-verliesrekening. Daarnaast hebben corporaties gegevens aangeleverd over de ontwikkeling van de personeelskosten en de overige bedrijfslasten. Na een daling van de beïnvloedbare bedrijfslasten van 25 procent in de periode 2013-2017, zijn deze in 2018 voor het eerst gestegen en in 2019 en 2020 verder gestegen met 5,5 procent en 2,2 procent. De stijging in de beïnvloedbare bedrijfslasten komt voornamelijk door het toenemende aantal fte's. De grootste uitbreiding van formaties zijn bij Leefbaarheid en Nieuwbouw en projecten te vinden.

Figuur 3-3: Ontwikkeling aantal fte's, 2017-2019



In de sector is het aantal fte in totaal met 579 gestegen. De stijging van het aantal fte bij Leefbaarheid en Nieuwbouw en projecten verklaart 66 procent van deze stijging. De aanname is dat corporaties zich voorbereiden op grote opgaven en daarom meer personeel hebben aangetrokken voor leefbaarheid, nieuwbouw en projecten rond verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Figuur 3-4: Personeelslasten per fte naar grootteklasse corporaties, 2019-2020

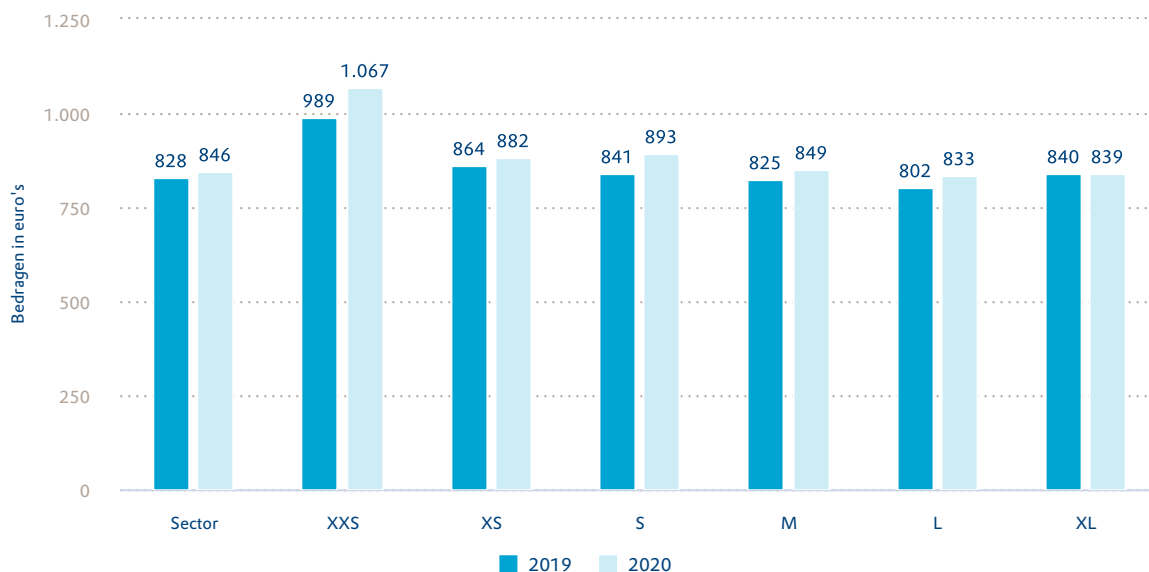


3.5 ONTWIKKELING BEDRIJFSLASTEN TUSSEN DE VERSCHILLENDE GROOTTEKLASSEN

In vier van de zes grootteklassen stijgen de beïnvloedbare bedrijfslasten. Alleen bij de XS-klasse is een daling te zien. Binnen de XL-klasse zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten gemiddeld gelijk gebleven. De absolute stijging is het sterkst bij de XXS-klasse (+ 63 euro), de relatieve stijging is het sterkst bij de S-klasse (+ 7,3 procent). 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 dit soort 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.

De kleinste klassen houden de hoogste beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe, omdat wetgeving ongeveer dezelfde eisen oplegt aan elke corporatie voor administratieve verantwoording, bestuur en toezicht. Daarnaast is het binnen deze categorie van corporaties relatief lastig om in de bedrijfsvoering schaalvoordelen te behalen, tenzij ze hiervoor op onderdelen de samenwerking zoeken bij elkaar of in de regio.

Figuur 3-5: Beïnvloedbare bedrijfslasten naar grootteklasse, 2019-2020



In 2020 namen bij 64 procent van de deelnemende corporaties de beïnvloedbare bedrijfslasten toe en daalden deze kosten bij de overige 36 procent. Voor het derde jaar op rij is daarmee sprake van meer stijgers dan dalers. Dit zal naar verwachting ook de trend voor de komende jaren zijn. Enerzijds nemen de kosten in de sector toe door indexatie. Anderzijds stapelen de grote maatschappelijke opgaven zich op.

3.6 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 zogenoemde ruisfactoren verder is teruggedrongen en inmiddels een marginaal effect heeft op de vergelijkbare lasten. Op basis van de *Handleiding functionele winst-en-verliesrekening* vindt steeds meer een kwalitatieve en vergelijkbare toerekening aan activiteiten plaats.

De stap naar direct vergelijkbare cijfers vanuit de verantwoordingsinformatie (dVi) is gezet door het terugdringen van de ruisfactoren. De toerekening van rentelasten is een uitzondering. Dit vraagt om aanpassingen in de kostenverdeelstaat en verdere aanscherping van de handleiding die in 2021 op dit punt verder is verfijnd.

In het Aedes-datacentrum kunnen corporaties ook inzichtelijk maken hoe hun personeelskosten en hun 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 vijfde 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.

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 en professioneel opdrachtgeverschap kunnen een stijging van de bedrijfslasten helpen beperken. Corporaties blijven werken aan verbetering.



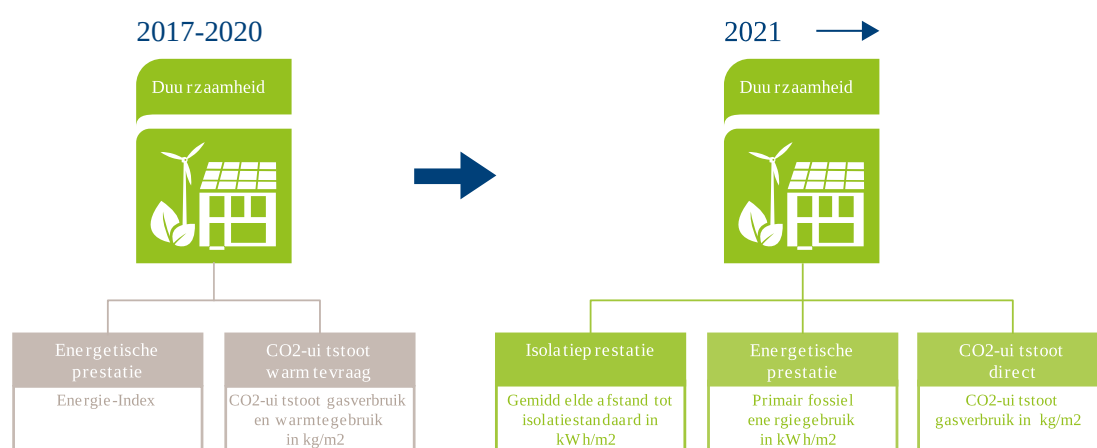
4 DUURZAAMHEID

Aedes heeft de duurzaamheidsprestaties opgenomen in de benchmark vanwege het belang van dit onderwerp voor de sector en de gehele maatschappij. Het beleid voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving is in ontwikkeling. In 2019 is het Klimaatakkoord vastgesteld, waar onder andere de wijkgerichte aanpak en de ontwikkeling van een isolatiestandaard uit voortvloeien. Daarnaast is per 1 januari 2021 de methodiek om het energielabel te bepalen gewijzigd van de NEN7120 NV naar de NTA8800. Door deze ontwikkelingen is het model om de duurzaamheidsprestatie van corporaties te vergelijken in de Aedes-benchmark ook gewijzigd.

Vanaf 2021 worden corporaties beoordeeld op drie indicatoren:

1. De isolatieprestatie gemeten in de gemiddelde afstand tot de isolatiestandaard.
2. De energetische prestatie gemeten in het primair fossiel energiegebruik per vierkante meter (indicator van energielabel).
3. De directe CO₂-uitstoot per vierkante meter van de woning.

Figuur 4-1: Nieuw model prestatieveld Duurzaamheid



Deze indicatoren geven een indruk van de duurzaamheidsprestatie, maar duurzaamheid is uiteraard breder dan deze drie indicatoren alleen. Voorbeelden van niet-meetbare onderdelen van de duurzaamheidsprestatie zijn de bijdrage van corporaties in de wijkgerichte aanpak, de inzet op het duurzaam gebruik van materialen en het verduurzamen van gemeenschappelijke ruimtes.

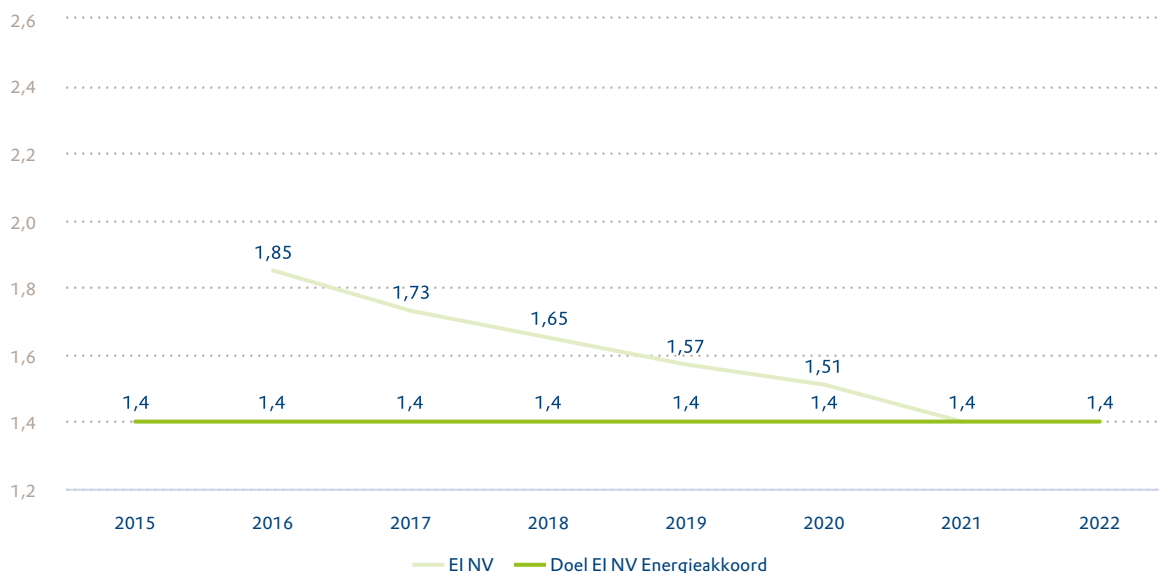
Op basis van een analyse van ruim 2 miljoen woningen laten de drie gemeten indicatoren zien dat corporaties gestaag stappen zetten om de duurzaamheidsprestatie van hun woningen te verbeteren.

4.1 DE ENERGETISCHE PRESTATIE OP BASIS VAN DE ENERGIE-INDEX 2017-2020

Het energielabel is vanaf 2021 minder dominant geworden in het beleid. Een corporatie moet nog wel steeds beschikken over een afgemeld label per woning. In de uitwerking van het Klimaatakkoord is er specifieke aandacht voor het beperken van de warmtevraag die wordt bepaald door isolatie en ventilatie en daarnaast voor de aansluiting op een fossielvrije warmtebron.

De energielabelwaarde geeft een integrale beoordeling van de energetische prestatie van woningen en is daarom een indicator in de Aedes-benchmark. In de Aedes-agenda hebben de leden van Aedes afgesproken eind 2021 hun woningen te verbeteren naar gemiddeld energielabel B. Dit is een Energie-Index (EI) van 1.40 onder het Nader Voorschrift (NV). Op basis van een prognose van de ontwikkeling van de gemiddelde EI NV tussen 2016 en 2020 wordt dit eind 2021 gerealiseerd.

Figuur 4-2: Ontwikkeling Energie-Index



4.2 DE ENERGETISCHE PRESTATIE OP BASIS VAN DE NTA8800

Per 1 januari 2021 is er een nieuwe methodiek om het energielabel vast te stellen, de NTA8800. De wijziging in methodiek houdt een nieuw meetinstrument in. De energielabel-indicator onder de NTA8800 is het theoretisch primair fossiel energiegebruik per vierkante meter en drukt de energetische prestatie van de hele woning uit (EP2). Deze waarde is gebaseerd op de kwaliteit van de isolatie, installaties en de aanwezigheid van zonnepanelen. Daarbij geldt hoe lager de waarde, hoe beter de energetische prestatie en het energielabel dat de woning krijgt.

Een wijziging ten opzichte van de NEN7120 NV is dat de correctie voor de schil van de woning niet meer in de nieuwe berekeningswijze zit. Die correctie maakte verschil tussen woningen met een groot en woningen met een klein geveleppervlak. Dat betekent een andere waardering voor grofweg kleine woningen en woningen met een groot geveleppervlak, zoals hoekwoningen en vrijstaande woningen, die anders gewaardeerd worden. Woningen met een klein geveleppervlak, zoals tussenwoningen en woningen in het midden van appartementen, worden daarentegen beter gewaardeerd. Vanwege de nieuwe methodiek wordt de EI als indicator vervangen door het primair fossiel energiegebruik (EP2).

De beoordeling van de energetische prestatie van de hele woningvoorraad is in deze benchmark gedaan onder de NTA8800. Net als onder de oude methodiek baseert de benchmark zich op berekende waarden en niet op afgemelde waarden. De implementatie van de nieuwe software vroeg dit jaar extra aandacht met het op orde houden en aanvullen van de onderliggende gebouwdata. In het eerste half jaar na de invoering is 97 procent van de woningen aangeleverd op basis van de nieuwe methodiek. Veel corporaties hebben aangegeven bij het aanleveren van de data ook het komende jaar nog nodig te hebben om de onderliggende datakwaliteit verder te verbeteren, omdat de onderliggende aannames nog beter aangepast kunnen worden aan de werkelijke situatie. De ondersteunende software is nog in ontwikkeling. Deze benchmark geeft daarom een eerste beeld van de stand van zaken. De gemeten gemiddelde primaire fossiele energievraag (EP2) is halverwege 2021 op basis van 97 procent van meer dan 2 miljoen corporatiewoningen 205 kWh/m².

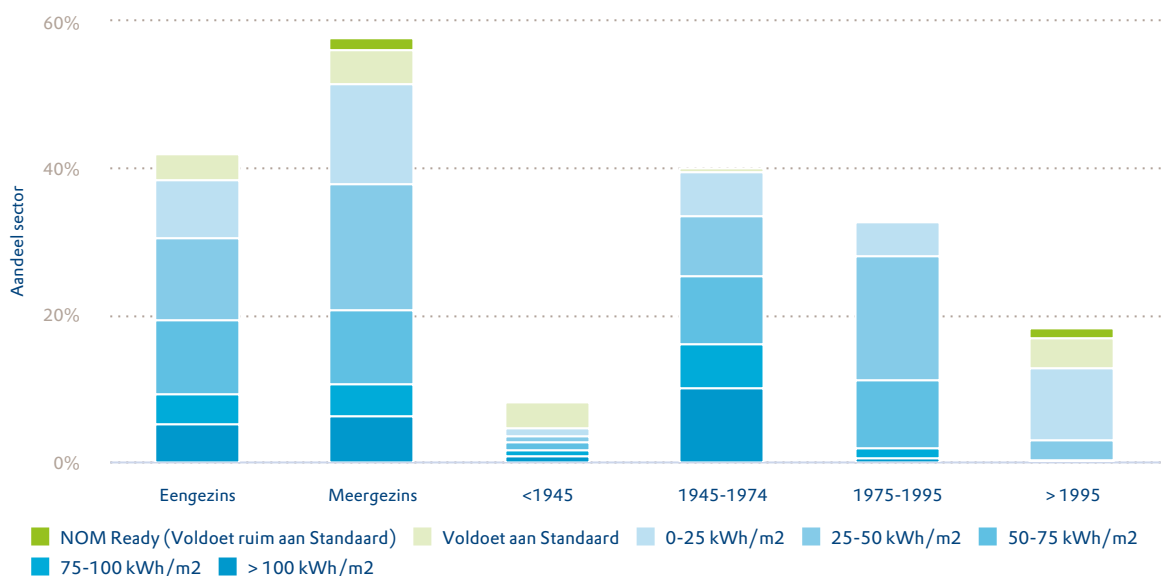
'80 procent van de woningen heeft een HR107-ketel'

Onderliggende kernparameters over installatiemaatregelen geven inzicht in hoe de corporatiesector verduurzaamt. Het valt op dat de netto vervanging van oude verwarmingsketels naar hoog rendement gasketels (HR107) in 2021 zijn hoogtepunt heeft bereikt. Inmiddels heeft 80 procent van de corporatiewoningen een HR107-ketel. De netto toevoegingen van aansluitingen op externe warmteleveringen en warmtepompen blijven in dezelfde orde grootte van de afgelopen jaren. Het aantal woningen waarop zonnepanelen zijn geplaatst is het afgelopen jaar opnieuw fors gestegen. Op ruim 67.000 woningen zijn zonnepanelen geplaatst. Zonnecollectoren worden in veel mindere mate toegepast. Het aandeel woningen met een mechanisch ventilatiesysteem groeit en ook het aandeel met een balansventilatiesysteem stijgt gestaag. Het toepassen van ventilatie trekt gelijk op met het verbeteren van de isolatie van de gebouwschil. Dat bespreken we in de volgende paragraaf.

4.3 DE ISOLATIEPRESTATIE

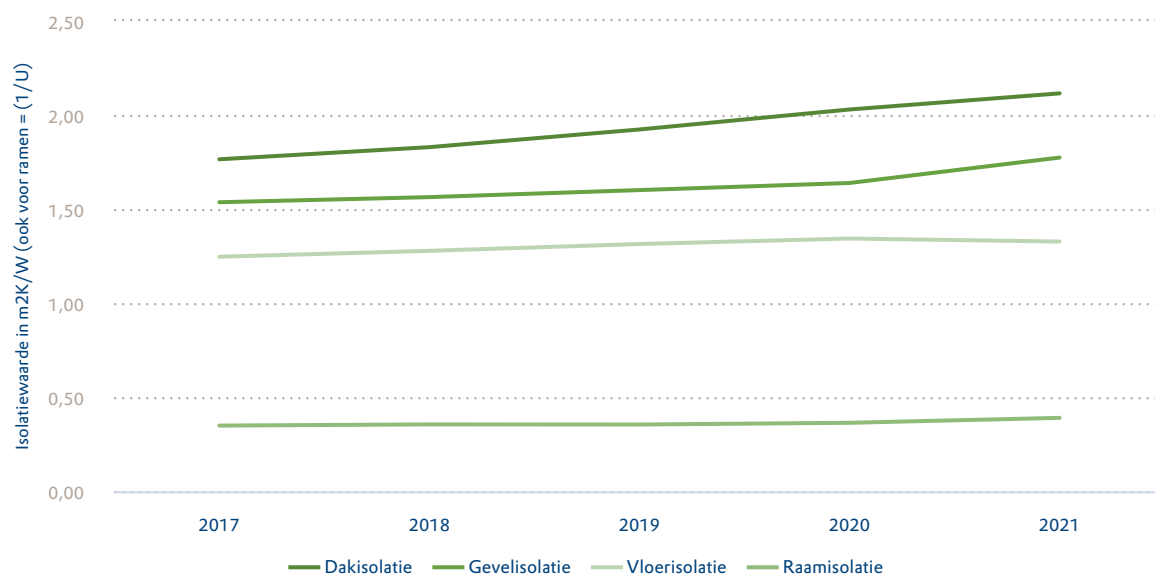
Voortvloeiend uit het Klimaatakkoord is het kabinet van plan normen vast te stellen voor de kwaliteit van de gebouwschil, de zogenoemde Standaard en Streefwaarden. De Standaard is een maximale warmtevraag per woning in kWh/m², afhankelijk van het bouwjaar, bouwtype en de compactheid van de woning. Het benchmarken van de gemiddelde afstand tot deze isolatiestandaard is dit jaar voor het eerst in de Aedes-benchmark opgenomen. Omdat de waarde van de Standaard voor elke woning uniek is, worden corporaties vergeleken op de gemiddelde afstand tot de isolatiedoelstelling uitgedrukt in de warmtevraag van de gebouwschil in kWh/m². Voor alle corporatiewoningen samen is de warmtevraag van de gebouwschil gemiddeld 121 kWh/m² en is de gemiddelde Standaard 73 kWh/m². De gemiddelde afstand hiertussen is 48 kWh/m². Woningcorporaties zetten zich in om deze afstand de komende jaren te verkleinen. De afstand tot de Standaard is in onderstaande grafiek weergegeven als verdeling over de sector, uitgesplitst naar bouwjaar en bouwjaarklasse. Hierin is te zien dat meer dan de helft van de woning voldoet of binnen 50 kWh/m² van de Standaard af zit. Bij meergezinswoningen ligt dit percentage hoger dan bij eengezinswoningen. Bij vooroorlogse woningen voldoen relatief veel woningen aan de Standaard. Dit heeft ermee te maken dat de maximum waarde van de Standaard voor vooroorlogse woningen hoger ligt dan voor naoorlogse woningen.

Figuur 4-3: Afstand tot Standaard, uitgesplitst naar bouwtype en bouwjaarklasse



De ontwikkeling van de gemiddelde isolatiewaarde in de corporatiesector van de belangrijkste gebouwdelen is in onderstaande grafiek weergegeven. De gemiddelde isolatiegraden verbeteren gestaag.

Figuur 4-4: Gemiddelde isolatiewaarde gebouwdelen

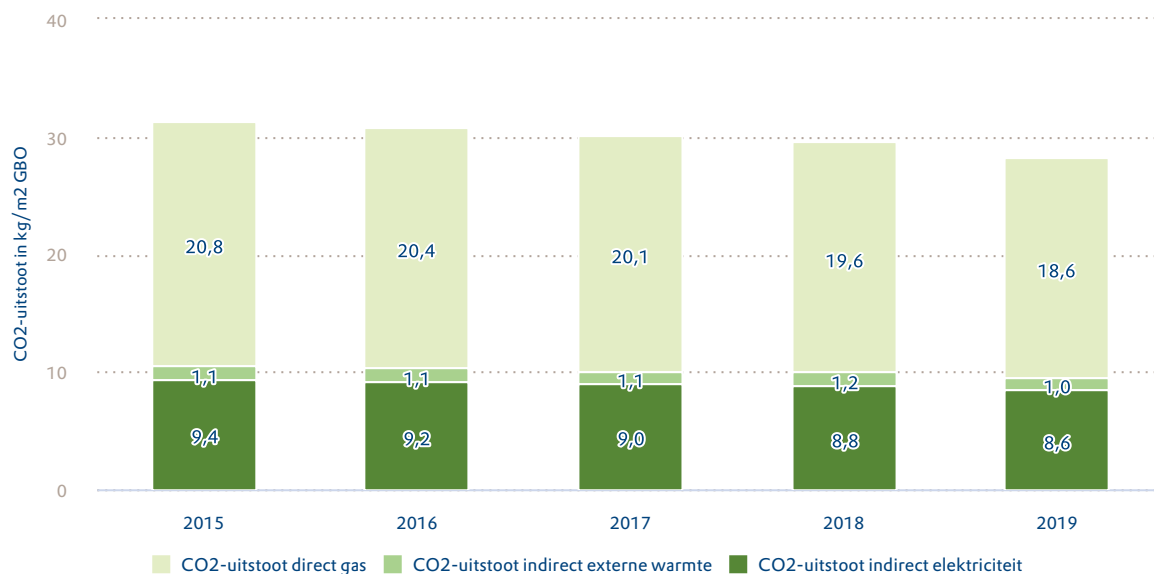


4.4 CO2-UITSTOOT

De CO₂-uitstoot die direct of indirect vrijkomt bij het gebruik van energie in de woning is in de benchmark opgenomen, omdat het iets zegt over de werkelijke bijdrage aan het verlagen van de Nederlandse CO₂-uitstoot. De kwaliteit van het gebouw is slechts één factor die invloed heeft op het verbruik van energie. Ook het gedrag van bewoners en de prijs van energie hebben invloed op het totale energieverbruik. Hoe elektriciteit en warmte worden opgewekt, heeft ook invloed op de hoogte van de CO₂-uitstoot. Corporaties zijn niet verantwoordelijk voor en hebben maar een beperkte invloed op de verduurzaming van de opwekking van warmte en elektriciteit.

In de Aedes-benchmark brengen we de uitstoot in kaart door het gebruik van gas, elektriciteit en warmte. We maken onderscheid in de CO₂-uitstoot die direct in de woning plaatsvindt (de verbranding van gas) en die indirect in de industriesector wordt uitgestoten (bij de productie van elektriciteit en warmte). Anders dan afgelopen jaren worden corporaties vergeleken op de gemiddelde werkelijke directe CO₂-uitstoot. Voor het berekenen van het werkelijke verbruik gaan we uit van de gasgebruiken en elektriciteitsgebruiken uit het jaar 2019 die op geanonimiseerd adresniveau beschikbaar zijn bij het CBS. Een deel van de corporatiewoningen (8 procent) is aangesloten op een systeem van externe warmtelevering. Hierover heeft het CBS geen gegevens. Een deel van de corporaties heeft daarom daarvoor aanvullende gegevens aangeleverd.

Figuur 4-5: Gemiddelde directe en indirecte CO₂-uitstoot corporatiewoning



In de benchmark vergelijken we de directe uitstoot. Voor benchlearning zijn de cijfers van de indirecte CO₂-uitstoot beschikbaar. Deze indirecte uitstoot toont het werkelijke energiegebruik van woningen en heeft een relatie met de totale woonlasten van huurders.

4.5 VERDER MET VERDUURZAMING

Met de doelstelling naar gemiddeld label B in 2021 is er een traject op weg naar CO₂-neutraal afgerond. Het Klimaatakkoord biedt een doelstelling voor 2050 die is opgenomen in het nieuwe conceptueel model van de benchmark. Dit jaar is het eerste jaar langs de nieuwe meetlat. De inspanningen van de sector zijn een voortzetting van de eerdere activiteiten. We zien naast de maatregelen voor gebouwen ook een verschuiving naar gebiedsgerichte maatregelen en het aansluiten op een fossielvrije bron. Met de [Routekaart 2021](#) ondersteunt Aedes corporaties om op hoofdlijnen strategische afwegingen te maken en faciliteert het gesprek met de gemeente en collega-corporaties.



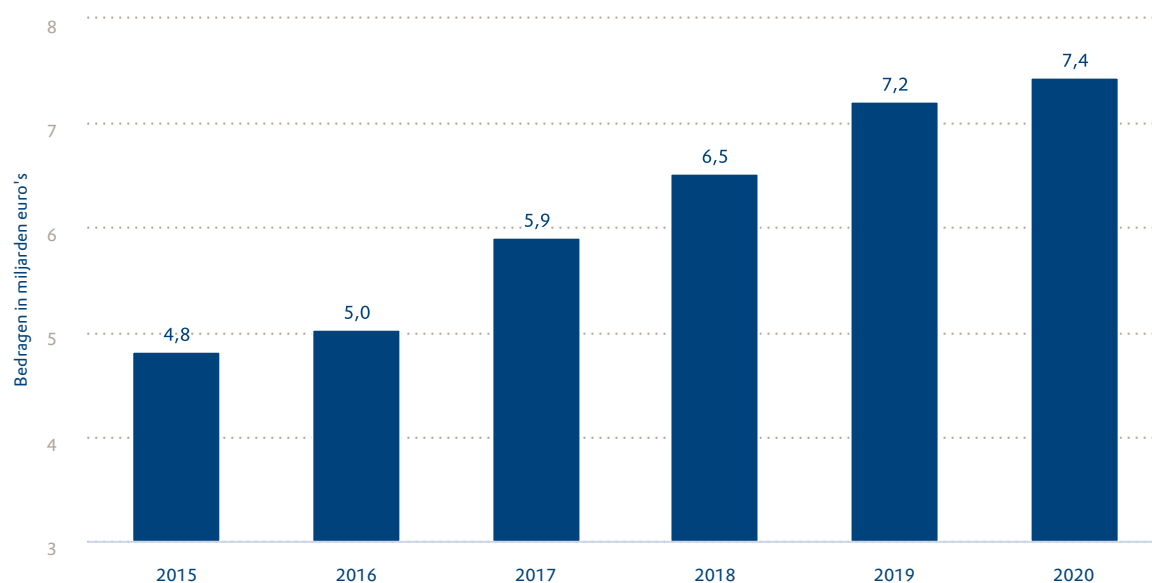
5 ONDERHOUD & VERBETERING

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering is voor het zevende jaar onderdeel van de benchmark en bestaat uit drie subonderdelen. Naast de kosten voor onderhoud en verbetering wordt de technische kwaliteit en de ervaren kwaliteit, in de vorm van het oordeel van de huurder over de woning, in beeld gebracht. De prestatie van een corporatie op dit prestatieveld wordt vanuit meerdere invalshoeken bekeken.

5.1 UITGAVEN VOOR INSTANDHOUDING MINDER HARD GESTEGEN

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering is opgebouwd uit onderhoudskosten en investeringen in woningverbetering. Samen vormen zij de instandhoudingskosten. Deze kosten laten in 2015 tot en met 2019 een stijging van 50 procent zien, van 4,8 miljard euro naar 7,2 miljard euro. In 2020 stijgen de instandhoudingskosten minder dan de afgelopen jaren met 0,2 miljard euro (2,8 procent) naar 7,4 miljard euro. De afgelopen jaren was een jaarlijkse toename van meer dan 10 procent zichtbaar.

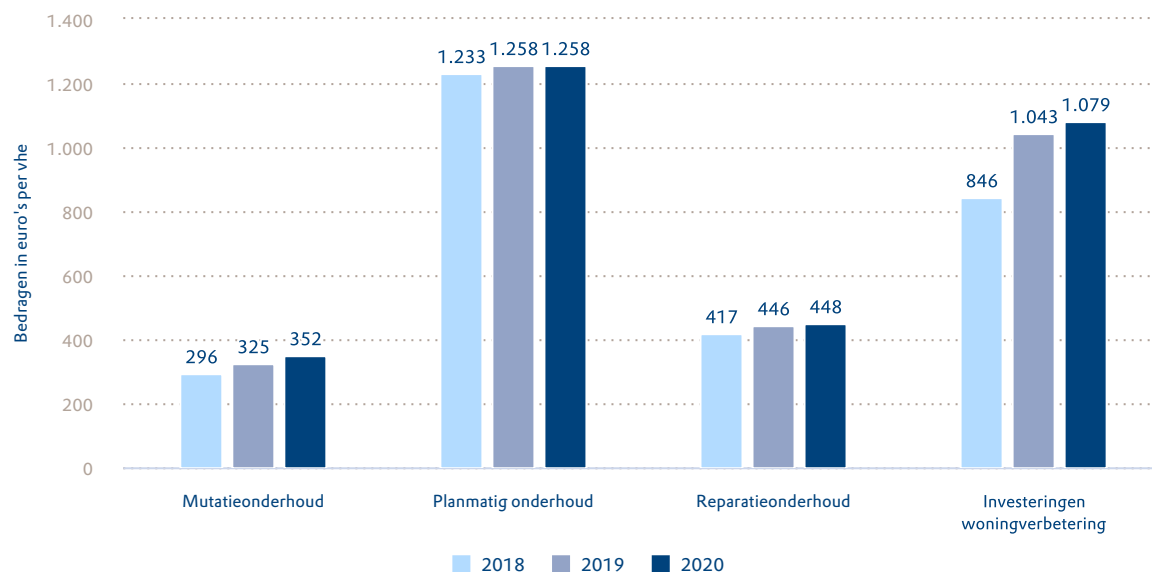
Figuur 5-1: Ontwikkeling instandhoudingskosten tussen 2015 en 2020



De afvlakking wordt in bovenstaande grafiek beter zichtbaar. In de grafiek hieronder zijn de instandhoudingskosten uitgesplitst naar mutatieonderhoud, planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en investeringen woningverbeteringen. Het grootste effect in de afgeremde groei is zichtbaar bij de post investeringen woningverbetering. In 2019 steeg deze post met 197 euro per vhe terwijl in 2020 een stijging van 36 euro per vhe is te zien. In 2020 zijn de uitgaven planmatig onderhoud gestabiliseerd met 1.258 euro per vhe. Ook is de groei aan uitgaven voor reparatie- en mutatieonderhoud afgenomen.

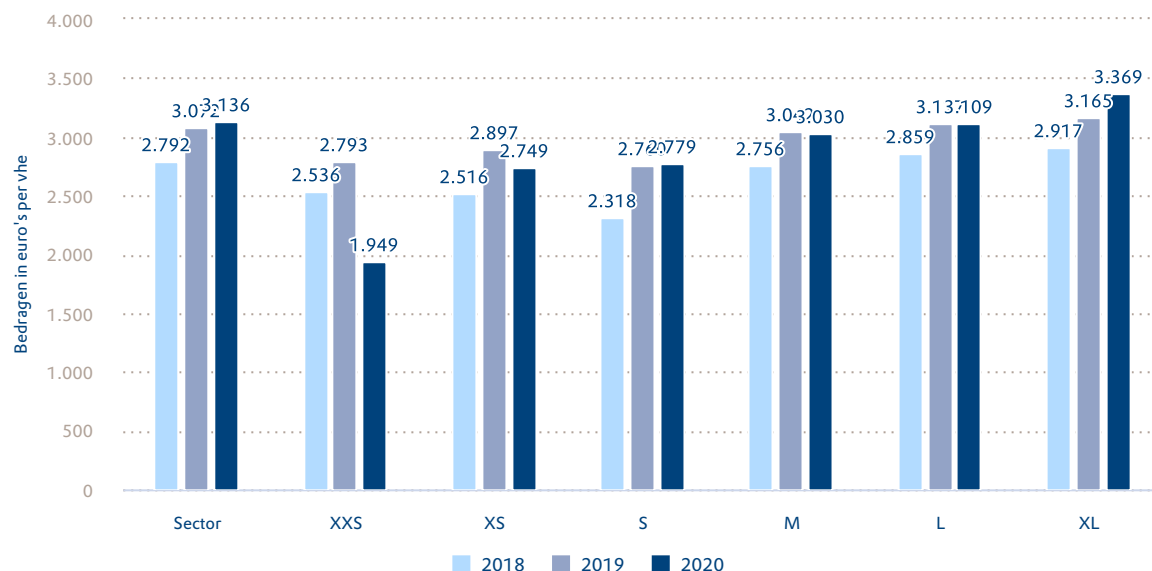
De reden waarom de instandhoudingskosten de sterke stijging van de afgelopen jaren niet volgt, is niet uit de Aedes-benchmarkdata af te leiden. Zichtbaar is wel dat het aantal grotere ingrepen in een vhe - >5.000 euro - in 2020 en 2019 nagenoeg gelijk is gebleven. Het beeld is dat de stijging van de uitgaven met 2,8 procent voor een groot deel door de bouwkostenstijging (CBS 2,2 procent) is veroorzaakt.

Figuur 5-2: Breakdown instandhoudingskosten tussen 2018 en 2020



Verder zijn de instandhoudingskosten per grootteklasse geanalyseerd. Het sectorgemiddelde aan instandhoudingskosten bedraagt 3.136 euro per vhe in 2020 (2019: 3.072 euro). Deze toename komt volledig door de toename van 204 euro per vhe bij de XL-corporaties. Omdat de XL-corporaties samen circa 33 procent van de woningvoorraad beheren telt deze stijging in het sectorgemiddelde sterker mee. Ook valt op dat de XXS-corporaties een scherpe daling van 844 euro per vhe in de instandhoudingskosten laten zien. Hoewel dit niet uit de data valt af te leiden bestaat het vermoeden dat de sterke afname bij de XXS-corporaties coronagerelateerd is en daar naar verhouding meer werk is uitgesteld. Alle andere grootteklassen vertonen een lichte daling of stabilisatie van de instandhoudingskosten.

Figuur 5-3: Instandhoudingskosten per grootteklasse tussen 2018 en 2020

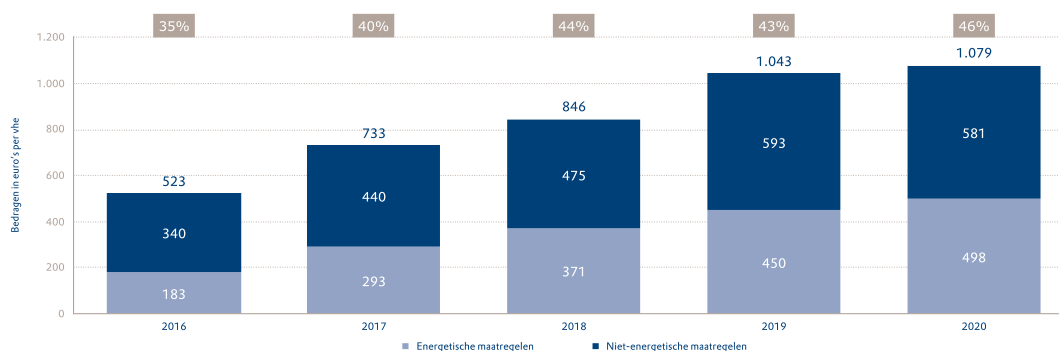


Kortom, de verminderde stijging in de instandhoudingskosten komt met name door de verminderde stijging in de investeringen woningverbeteringen in vergelijking met voorgaande jaren. Daarnaast ligt het zwaartepunt van de stijging in de instandhoudingskosten bij de XL-corporaties, waar andere corporaties een daling of stabilisatie van de instandhoudingskosten laten zien.

5.2 CORPORATIES BLIJVEN INZETTEN OP VERDUURZAMING

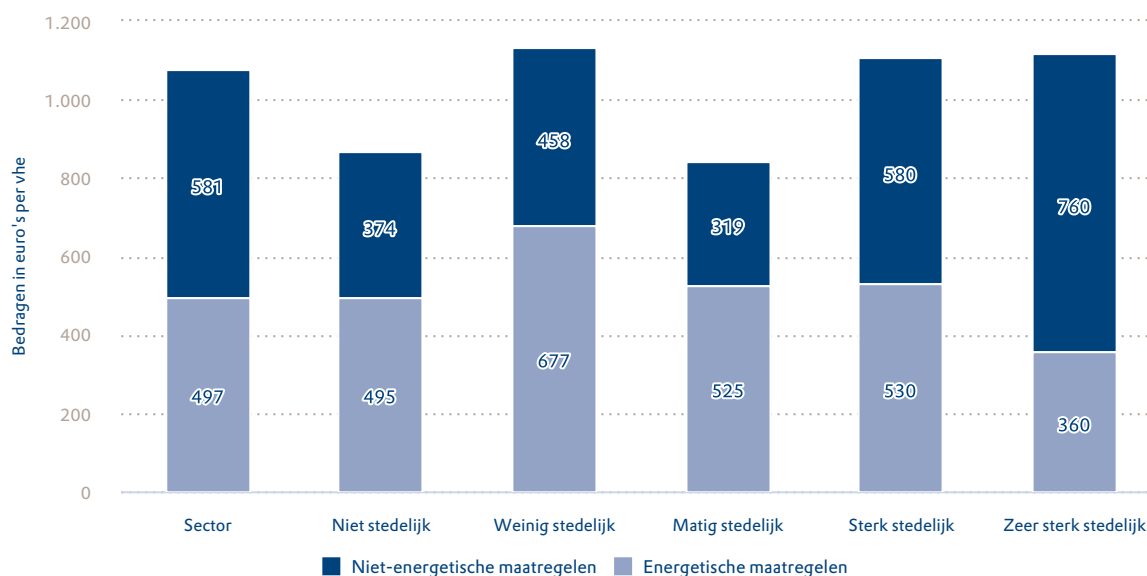
De energietransitie is een belangrijke opgave voor corporaties. De verduurzaming van de woningvoorraad vraagt om forse investeringen van corporaties. Vanuit de Aedes-benchmark is ook dit jaar gevraagd aan corporaties om bij benadering aan te geven welk deel van de investeringen in woningverbetering gericht is op energetische maatregelen. Ook dit jaar zijn de investeringen in de verduurzaming toegenomen en is een verschuiving zichtbaar. De investeringen in niet-energetische maatregelen zijn namelijk met 12 euro per vhe afgenomen, terwijl de investeringen in energetische maatregelen met 48 euro per vhe zijn toegenomen. Het aandeel van de energetische maatregelen is daarmee met 3 procent gestegen naar 46 procent.

Figuur 5-4: Energetische maatregelen als onderdeel van de totale investeringen in woningverbetering tussen 2016 en 2020



De investeringen in energetische maatregelen zijn het hoogst in weinig stedelijke gebieden, net als in 2019. Het aandeel energetische maatregelen neemt af naarmate de stedelijkheid van de corporatie toeneemt. Bij de weinig stedelijke corporaties bedraagt het aandeel energetische maatregelen 60 procent, bij de zeer stedelijke corporaties is dat aandeel 32 procent. Het verschil is te verklaren doordat de woningvoorraad van zeer sterk stedelijke corporaties bestaat uit relatief veel meergezinswoningen, die lastiger te verduurzamen zijn. Ook speelt daarbij mee dat sterk stedelijke gebieden vanuit de wijkgerichte aanpak meer in aanmerking komen voor een warmtenet. Toch is ook bij de zeer sterk stedelijke corporaties het aandeel in energetische maatregelen toegenomen met 47 euro per vhe. Kortom, woningcorporaties maken werk van verduurzaming.

Figuur 5-5: Energetische maatregelen in 2020 naar mate van stedelijkheid



5.3 INSTANDHOUDINGSKOSTEN PER WONINGTYPE EN BOUWJAAR

In het prestatieveld Onderhoud & verbetering zijn ook de technische kwaliteit en de door de huurder ervaren kwaliteit van de woning meegenomen. Hoge of lage instandhoudingskosten alleen geven namelijk onvoldoende houvast om een corporatie te beoordelen op 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 zijn in de samenstelling van de woningvoorraad van corporaties naar woningtype en bouwperiode. Die verschillen hebben veel invloed op de hoogte 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.

Op basis van de verdeling van de voorraad over de kenmerken (woningtype en bouwperiode) ontstaat onderstaand overzicht van de instandhoudingskosten per vhe onderverdeelt in:

- het gemiddelde van de periode van 2016 tot en met 2019
- het gemiddelde voor 2020
- de absolute verandering in euro's.

In vrijwel alle bouwjaarklassen en woningtypen is meer uitgegeven en in de bouwjaarklasse 1960-1969 is de grootste stijging zichtbaar over de meergezinswoningen. De stijging bij de eengezinswoningen is het hoogst in de bouwjaarklasse 1970-1979.

Tabel 5-1: Gemiddelde instandhoudingskosten in euro per vhe naar woningtype en bouwperiode (2016-2019, 2020 en de verandering)

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in de periode van 2016-2019

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 -1979	1980 -1989	1990 -1999	2000 -2009	2010 en later
Eengezinswoningen	3.515	3.677	3.234	2.736	2.134	1.623	1.231	884
Meergezinswoningen zonder lift	3.649	3.143	3.374	2.962	2.255	1.809	1.615	1.404
Meergezinswoningen met lift	2.637	3.349	3.795	3.052	2.307	1.986	1.617	1.133
Onzelfstandige woonegelegenheden	2.134	1.079	1.286	1.366	1.580	1.571	1.538	934

Gemiddelde instandhoudingskosten per vhe in 2020

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 -1979	1980 -1989	1990 -1999	2000 -2009	2010 en later
Eengezinswoningen	4.699	4.537	4.353	4.069	2.830	2.123	1.586	1.020
Meergezinswoningen zonder lift	3.581	4.000	4.273	3.431	2.771	2.254	2.125	946
Meergezinswoningen met lift	2.590	4.410	5.640	4.103	3.428	2.730	2.656	1.489
Onzelfstandige woonegelegenheden	2.044	1.027	1.607	1.565	2.234	1.941	2.291	1.438

Absolute mutatie in € per bouwjaarsklasse

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	1.184	860	1.119	1.333	696	500	355	136
Meergezinswoningen zonder lift	-68	857	899	468	516	445	510	-458
Meergezinswoningen met lift	-47	1.062	1.845	1.051	1.121	743	1.039	356
Onzelfstandige woonegelegenheden	-90	-52	321	199	654	370	753	504

5.4 ERVAREN WONINGKWALITEIT STABIEL

De huurders geven dit jaar gemiddeld een waardering van 7,0 voor de kwaliteit van de woningen. Dit is hetzelfde als voorgaand jaar. Deze meting is gebaseerd op 121.000 huurders (aselect) bij 238 woningcorporaties.

'Huurders waarderen de kwaliteit van hun woning gemiddeld met een 7'

5.5 TECHNISCHE KWALITEIT

De deellijst technische kwaliteit wordt in de benchmark al jaren gebaseerd op de energieprestatie van de woningvoorraad van de corporatie. Per 1 januari 2021 is de methodiek om het energielabel te bepalen gewijzigd van de NEN7120 NV naar de NTA8800. Hierdoor is de Energie-Index (EI) niet meer beschikbaar en is ervoor gekozen om voor 2020 de EP2-waarde te hanteren. De methodiek om de index Technische kwaliteit te bepalen is overigens niet veranderd. Door de wijziging naar de NTA8800 is dit jaar niet te bepalen in welke mate corporaties hun woningen verder verduurzaam.

Tabel 5-2: Referentiescores en energieletters naar woningtype en bouwperiode*

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	265	249	215	202	193	170	138	103
Meergezinswoningen zonder lift	257	272	248	211	205	172	151	128
Meergezinswoningen met lift	227	223	210	222	199	168	144	120
Onzelfstandige woonegelegenheden	297	263	370	184	221	205	178	141

	tot 1945	1945 - 1959	1960 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 en later
Eengezinswoningen	D	C	C	C	C	B	A	A+
Meergezinswoningen zonder lift	D	D	C	C	C	B	A	A
Meergezinswoningen met lift	C	C	C	C	C	B	A	A

*Voor onzelfstandige eenheden geldt de NTA8800-labelscore niet. Daarom ontbreekt deze in de tabel.

5.6 BENCHLEARNING

De samenstelling van de woningvoorraad varieert aanzienlijk per corporatie. Dankzij aanvullende informatie over woningtypen 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.

Uit de Aedes-benchmark blijkt dat er opnieuw meer is geïnvesteerd, in alle categorieën: zowel duurzaamheidsverbeteringen als planmatig en dagelijks (reparatie-/mutatie-)onderhoud. De ervaren kwaliteit is op totaalniveau gelijk gebleven. Gegeven de uitgaven aan verbetering en verduurzaming weten we dat de technische kwaliteit van de woningvoorraad is toegenomen. Door de wijziging in de energie-waardemethodiek (EP2 in 2020 i.p.v. EI in 2019) is de gemaakte sprong niet kwantitatief in beeld te brengen.

Door de resultaten meer in detail te bekijken, bijvoorbeeld met behulp van het Aedes-datacentrum, kunnen corporaties zelf hun onderlinge verschillen vergelijken. Ieder jaar worden de mogelijkheden om op basis van de data calculaties te maken verder uitgebreid. Zo kunnen corporaties sinds 2019 ook berekeningen maken voor hun eigen woningvoorraad op basis van gemiddelde onderhoudsuitgaven per type woning en bouwjaarklasse.



6 BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid brengt de maatschappelijke prestatie in beeld die corporaties leveren om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. Daarbij wordt gebruikgemaakt van meerdere indicatoren die samenkomen in drie deelscores: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen. Met uitzondering van enkele naamswijzigingen in de indicatoren¹ is de opzet van het prestatieveld gelijk aan het vorige benchmarkjaar.

6.1 DAEB-VOORRAAD GROEIT MET 4.000 WONINGEN

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen wordt gemeten aan de hand van drie indicatoren. Er wordt gekeken naar de ontwikkeling van de (totale) DAEB-voorraad en de ontwikkeling van de DAEB-voorraad met een huur tot de hoge aftoppingsgrens. De derde indicator meet het aandeel toewijzingen van vrijkomende woningen met een huur tot de aftoppingsgrens in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak.

De uitkomsten in dit hoofdstuk gaan over de woningen van corporaties die deelnemen aan de benchmark². De cijfers zijn voornamelijk afkomstig uit de meest recente dVi over verslagjaar 2020. Daarnaast gaan de indicatoren over de voorraadontwikkelingen alleen over zelfstandige woningen in de DAEB-tak. Onzelfstandige eenheden en woningen in de niet-DAEB-tak worden niet meegerekend.

Tabel 6-1: Resultaten benchmarkindicatoren Beschikbaarheid, 2019-2020

		2019	2020
Beschikbaarheid	Ontwikkeling voorraad (DAEB)	0,1%	0,2%
	Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-0,1%	-1,3%
	Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod*	85,4%	84,5%

Bron: dVi

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

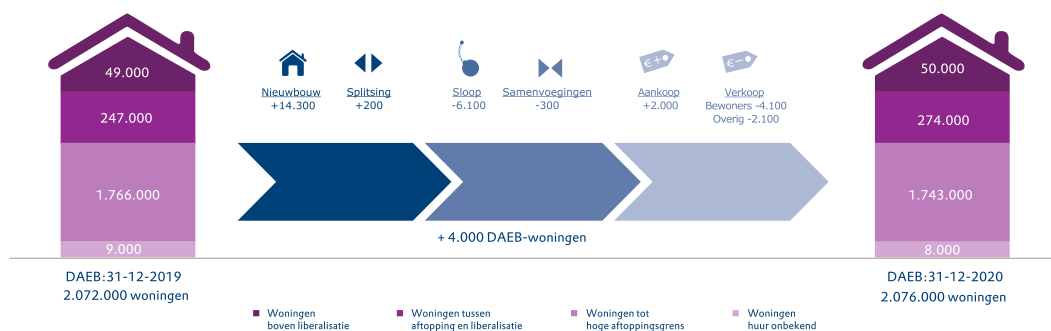
De totale DAEB-voorraad is met 4.000 woningen gegroeid ten opzichte van vorig jaar (+0,2 procent). Dit is het resultaat van verschillende vastgoedmutaties, waarvan nieuwbouw (+14.300), verkopen aan (toekomstige) bewoners (-4.100) en sloop (-6.100) de meest bepalende zijn. Het volledige overzicht van de mutaties staat in figuur 6-1. Met de 4.100 woningverkopen aan (toekomstige) bewoners verdwijnt weliswaar een deel van de sociale huurvoorraad, maar levert de sector een belangrijke bijdrage aan het aanbod van betaalbare koopwoningen. Niet afgebeeld zijn de aan- en verkopen tussen corporaties onderling. Dit waren er circa 7.800.

¹ Dit heeft betrekking op de doelgroep 'huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens'. Met ingang van 2020 is de huurtoeslagregeling aangepast en geldt er geen vaste inkomensgrens meer om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Deze inkomensgrenzen blijven nog wel van kracht voor de regeling passend toewijzen. De term 'doelgroep huurtoeslag' is daarom gewijzigd in 'doelgroep passend toewijzen' en 'inkomen onder huurtoeslaggrens' wordt 'inkomen onder passend-toewijzengrens'.

² Dit betreft alle corporaties minus acht. Deze corporaties hebben samen circa 20.000 zelfstandige DAEB-woningen.

De groei van de DAEB-voorraad is groter dan in 2019, toen de netto uitbreiding 2.000 woningen bedroeg. De groei van de voorraad blijft echter nog altijd achter bij de behoefte die is vastgesteld in het onderzoek *Opgaven en middelen woningcorporaties*³. Uit dat onderzoek blijkt dat in de periode 2020-2035 de zelfstandige DAEB-voorraad met gemiddeld 7.500 woningen per jaar zou moeten groeien, om het actuele tekort aan sociale huurwoningen in te lopen.

Figuur 6-1: Zelfstandige DAEB-voorraad groeit tussen 2019 en 2020 met 4.000 woningen



Bron: dVi

De voorraad tot de hoge aftoppingsgrens neemt af met 23.000 woningen (1,3 procent). Deze forse afname is voornamelijk te verklaren vanuit de door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ministerie van BZK) toegepaste indexatie voor de aftoppingsgrens tussen 2019 en 2020. Dit indexatiepercentage (1,9 procent) was lager dan de inflatie waarmee veel huren op 1 juli 2020 zijn verhoogd (2,6 procent). Daardoor gingen veel woningen ondanks een reguliere huurverhoging 'met inflatie' nipt door de aftoppingsgrens heen⁴.

In 2020 zijn iets meer woningen bij toewijzing in het duurdere sociale prijssegment verhuurd: het aandeel van het vrijkomend aanbod dat onder de aftoppingsgrens wordt verhuurd is met 84,5 procent iets lager dan het jaar ervoor (85,4 procent in 2019).

6.2 HUURVERHOOGING AAN ZITZENDE HUURDERS LAGER DAN INFLATIE

De betaalbaarheid van de DAEB-voorraad wordt gemeten aan de hand van drie indicatoren: de gemiddelde huurprijs, de huur ten opzichte van de maximaal toegestane huur (volgens het Woningwaarderingstelsel) en de huurprijs-verandering tussen het huidige en het vorige jaar. De gemiddelde huurprijs van een zelfstandige DAEB-woning is tussen 2019 en 2020 toegenomen van 544 euro naar 561 euro, een stijging van 3,2 procent⁵.

Tabel 6-2: Resultaten benchmarkindicatoren Betaalbaarheid, 2019-2020

		2019	2020
Betaalbaarheid	Huurprijs (DAEB)	€ 544	€ 561
	Huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	71,2%	70,8%
	Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	2,3%	3,2%

Bron: dVi

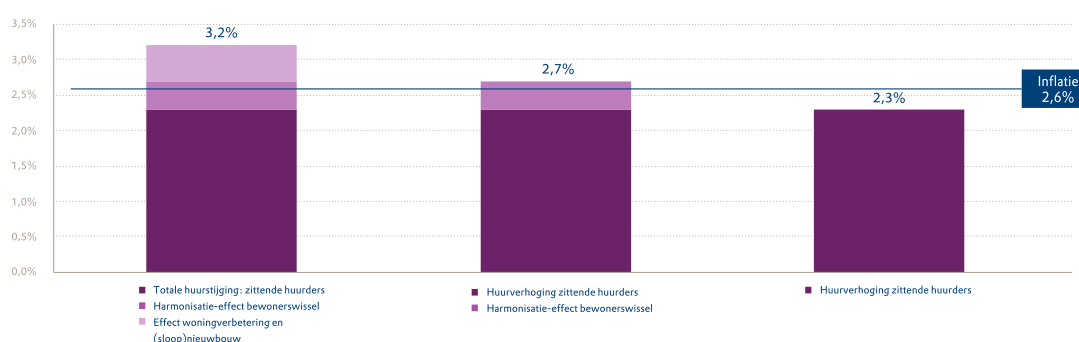
3 In de zomer van 2020 is door het ministerie van BZK, het ministerie van EZK en Aedes onderzocht hoe corporaties op korte en lange termijn in staat zijn om de maatschappelijke opgaven in voldoende mate op te pakken. Lees meer over dit [onderzoek](#)

4 De hoge aftoppingsgrens bedroeg 651,03 euro in 2019 en 663,40 euro in 2020. Ter illustratie een rekenvoorbeeld van hoe het in de praktijk heeft uitgepakt. Als een woning in 2019 een huur van 650 euro had (net onder de aftoppingsgrens) en dit huurbedrag met inflatie geïndexeerd werd, dan heeft deze woning in 2020 een huur van 666,90 euro (net boven de aftoppingsgrens). Ruim 24.000 woningen hebben in 2020 een huur van maximaal 3 euro boven de hoge aftoppingsgrens.

5 Gebruik van de afgeronde gemiddelde huurprijzen van 544 en 561 euro geeft een stijging van 3,1 procent. De 3,2 procent is berekend op basis van de niet-afgeronde gemiddelde huurbedragen.

De toename van de huurprijs wordt bepaald door vier factoren: huuraanpassingen voor zittende huurders (veelal een verhoging), huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen, voorraadmutaties zoals nieuwbouw en sloop, en huurverhogingen na woningverbetering en verduurzaming. Uit de CBS-huurenquête is bekend dat de huurverhoging op 1 juli 2020 voor zittende huurders van corporatiewoningen gemiddeld 2,3 procent bedroeg. Waar in vorige jaren de verhoging voor zittende huurders ongeveer overeenkwam met de inflatie (1,7 procent in 2019 en 1,4 procent in 2018) was deze verhoging in 2020 gemiddeld 0,3 procentpunt lager dan de inflatie. Het bijkomende effect van nieuwe verhuringen was 0,4 procent. Deze geringe stijging is het resultaat van huurharmonisatie en aftoppingen die vaak nodig zijn om de woning te verhuren aan de doelgroep passend toe te wijzen. De resterende 0,5 procent is gevolg van voorraadmutaties zoals nieuwbouw en sloop en huurverhogingen na woningverbeteringen. In de onderstaande figuur is de stap-voor-stap bijdrage per factor weergegeven.

Figuur 6-2: Gemiddelde huur zelfstandige DAEB-woningen stijgt tussen 2019 en 2020 met 3,2 procent, gemiddelde huurverhoging voor zittende huurders 2,3 procent



Bron: dVi en CBS huurenquête

De verhouding tussen huur en de maximale huur is iets verbeterd, ondanks de stijging met meer dan inflatie van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige DAEB-woningen: van 71,2 procent in 2019 naar 70,8 procent in 2020. Hieruit is af te leiden dat het aantal WWS-punten van de DAEB-woningen, dat de maximale huur bepaalt, relatief harder is toegenomen dan de huur. Hierin spelen verbetering van de kwaliteit van woningen door (sloop)nieuwbouw en woningverbeteringen (voornamelijk verduurzaming) een rol.

6.3 MINDER TOEWIJZINGEN, RELATIEF MINDER WONINGEN NAAR PRIMAIRE DOELGROEP

De deelscore Huisvesten doelgroepen meet de bijdrage van corporaties aan het huisvesten van de primaire doelgroep. Daarbij wordt gekeken naar het aandeel woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de passend-toewijzengrens. Dit aandeel is gedaald van 76,5 procent in 2019 naar 75,0 procent in 2020 en neemt inmiddels al enkele jaren op rij af. In 2016 werd nog 80,9 procent aan de primaire doelgroep toegewezen, sindsdien daalt dit aandeel structureel met circa 1,5 procentpunt per jaar. De afname van dit aandeel komt ten goede aan de doelgroep met een inkomen tot de lage EC-grens. Aan deze huishoudens worden steeds meer vrijkomende woningen toegewezen.

Tabel 6-3: Resultaten benchmarkindatoren Huisvesten doelgroepen, 2019-2020

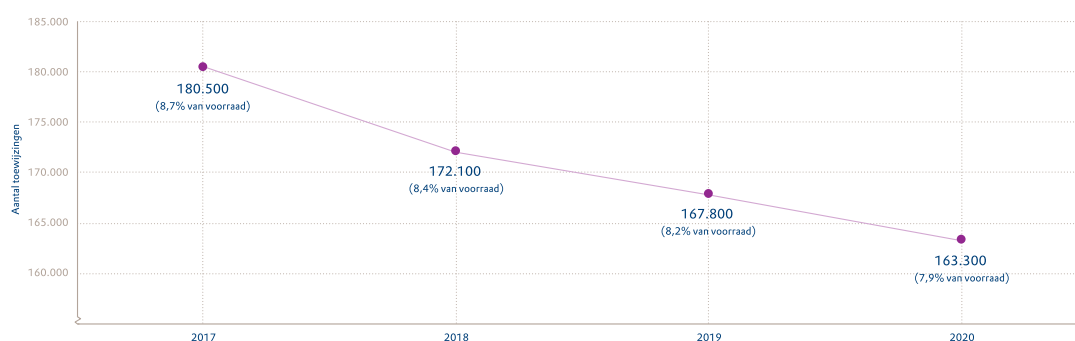
		2019	2020
Huisvesten doelgroepen	Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens*	76,5%	75,0%
	Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	80,4%	80,6%

Bron: dVi, Lokale Monitor Wonen en WoON

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

Ook het totaal aantal toewijzingen daalt. Hoewel de DAEB-voorraad in de afgelopen jaren licht is gegroeid, neemt het aantal woningtoewijzingen tot de liberalisatiegrens vrij fors af: van 180.500 toewijzingen in 2017 tot 163.300 toewijzingen in 2020. Uitgedrukt in percentages van de voorraad is dat 8,7 procent in 2017 en 7,9 procent in 2020. Mede door een stagnerende uitstroom naar andere segmenten van de woningmarkt raakt de sociale huurmarkt meer en meer 'op slot'.

Figuur 6-3: Aantal woningtoewijzingen neemt fors af tussen 2017 en 2020



Bron: dVi

De indicator 'Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)' weerspiegelt de verhouding tussen de omvang van de DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens (inclusief onzelfstandige eenheden) van een corporatie en de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Hoe hoger het percentage, hoe meer de voorraad in verhouding staat tot de doelgroep. Het matchpercentage is tussen 2019 en 2020 iets verbeterd, van 80,4 procent naar 80,6 procent. Ondanks de eerder beschreven afname van de voorraad tot de hoge aftoppingsgrens is de doelgroep nog iets harder geslonken, waardoor de balans tussen voorraad en doelgroep verbetert.

6.4 BENCHLEARNING: MINDER HUURDERS MET EEN BETAALRISICO

Sinds de benchmark 2019 bieden verdiepende benchmark-indicatoren meer inzichten in de lokale situatie van Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Het gaat dan met name om de woonsituatie van huurders en de prijs-kwaliteitverhouding van huurwoningen. De betaalbaarheid van de sociale voorraad wordt gemeten aan de hand van drie indicatoren: de gemiddelde netto huurquote, het aandeel huurders met een betaalrisico en de gemiddelde huur per vierkante meter⁶.

⁶De indicatoren 'Gemiddelde huurquote' en 'Aandeel huurders met betaalrisico' zijn beschikbaar per gemeente in de Lokale Monitor Wonen. De indicatorwaarde voor een corporatie wordt bepaald naar rato van de 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 één jaar eerder dan de benchmarkindicatoren en betreffen niet alleen het DAEB-segment, maar de hele corporatievoorraad. Tot 2018 is het peilmoment 1 januari, vanaf 2019 is het peilmoment 31 december. Tussen de cijfers uit de vorige benchmark en deze benchmark zit dus twee jaar verschil.

Tabel 6-4: Resultaten verdiepende indicatoren 2018-2019

		2019	2020
Betaalbaarheid (Benchlearning)	Gemiddelde netto huurquote (werkgebied)	23,1%	22,8%
	Aandeel huurders met betaalarisico (werkgebied)	16,4%	14,3%
	Gemiddelde huur per vierkante meter	€ 7,20	€ 7,44
Huisvesten doelgroepen (Benchlearning)	Toewijzingen EC-doelgroep midden + hoog	4,5%	4,8%

De gemiddelde kale huurprijs per vierkante meter van zelfstandige DAEB-woningen stijgt van 7,20 euro naar 7,44 euro per woning. In tegenstelling tot de verdiepende benchmark-indicator 'huur ten opzichte van maximaal toegestane huur' hebben veranderingen in de WOZ-waarde geen invloed op de huur per vierkante meter. Daarmee is dit een stabielere indicator voor de prijs-kwaliteitverhouding dan de benchmarkindicator 'Huur/ maximaal toegestane huur'. In de huurquote wordt de huurprijs minus huurtoeslag afgezet tegen het besteedbaar inkomen. Dit percentage daalde van 23,1 procent in 2018 naar 22,8 procent in 2019, wat lijkt te duiden op een lichte verbetering in de betaalbaarheid.

Ook het aandeel huurders met een betaalarisico verbetert. Een huishouden heeft een betaalarisico wanneer het inkomen ontoereikend is om de huur plus overige noodzakelijke kosten van levensonderhoud te betalen. In de hoogte van deze 'basisuitgaven', die zijn opgesteld door het Nibud, wordt onderscheid gemaakt naar huishoudenssamenstelling, aantal leden van het huishouden en leeftijd. Het percentage huurders met een betaalarisico daalde van 16,4 procent begin 2018 naar 14,3 procent eind 2019. De grootste afname is zichtbaar bij paren met kinderen en eenoudergezinnen. Ondanks de lichte verbetering is het percentage huurders met een betaalarisico nog altijd hoog: voor maar liefst één op de zeven corporatiehuurders is het inkomen niet hoog genoeg om de huur en alle overige noodzakelijke lasten te betalen.

Met de nieuwe verdiepende indicator 'Toewijzingen EC-doelgroep midden en hoog' maakt de Aedes-benchmark inzichtelijk in hoeverre corporaties gebruikmaken van de vrije ruimte in de 80/10/10-regeling voor woningtoewijzingen. Deze 20 procent vrije ruimte wordt maar beperkt ingezet: 4,8 procent van de woningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de (lage) EC-grens. Eén op de elf corporaties wijst meer dan 10 procent van de woningen toe aan deze huishoudens.



7 VERDIEPING NIEUWBOUW

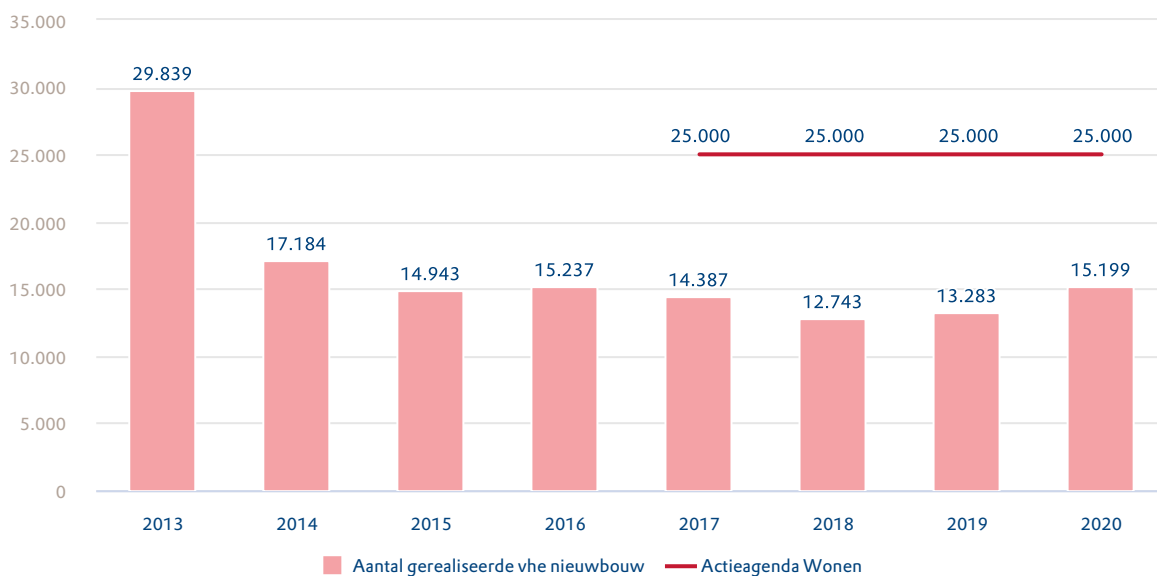
De verdieping Nieuwbouw maakt voor het derde jaar onderdeel uit van de Aedes-benchmark. Hiervoor komt data uit de dVi. Corporaties leveren aanvullend de stichtingskosten van de in 2020 gerealiseerde woningen aan, dit is gedaan door 82 procent van de corporaties. Alle corporaties hebben in 2020 samen 15.199 woonegelegenheden gerealiseerd, dit is een stijging van 14 procent ten opzichte van 2019.

In het Aedes-benchmark portaal zijn gegevens over de gerealiseerde woonegelegenheden in 2020 ingelezen vanuit de WOZ-bezitstabel van de dVi. Corporaties hebben deze gegevens van de gerealiseerde woonegelegenheden aangevuld met de naam en het aantal vhe per complex, type warmtebron, welke bouwvorm is gebruikt en de wijze waarop de grond is ingebracht. Ook zijn financiële data aangevuld: totale stichtingskosten, grondkosten, bouwkosten en overige kosten. In combinatie met de basisgegevens uit de dVi kunnen vervolgens verschillende dwarsdoorsneden gemaakt worden naar type woning, omvang, locatie, spreiding, enzovoort.

7.1 NIEUWBOUW IN DE LIFT

33 partijen (overheid, markt en maatschappelijk veld) hebben samen met Aedes in februari 2021 de Actieagenda Wonen gemaakt. In deze agenda is voor woningcorporaties de ambitie uitgesproken om de komende tien jaar gemiddeld 25.000 woningen te realiseren. In 2020 is het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen 15.199^{7 8}. Een stijging van het aantal met 14 procent ten opzichte van 2019.

Figuur 7-1: Aantal verhuureenheden nieuwbouw door corporaties



Figuur 7-1 toont de in dat jaar gerealiseerde woningen, waarvoor de planvorming, vergunningverlening en prijsafspraken veelal in de jaren ervoor hebben plaatsgevonden. Dit is een momentopname, aangezien dit gegevens zijn over de daadwerkelijk in dat jaar gerealiseerde woningen. Duiding van de (bouw)kostenontwikkeling is nu over een langere periode mogelijk, doordat in de verdieping deze informatie over drie jaar beschikbaar is.

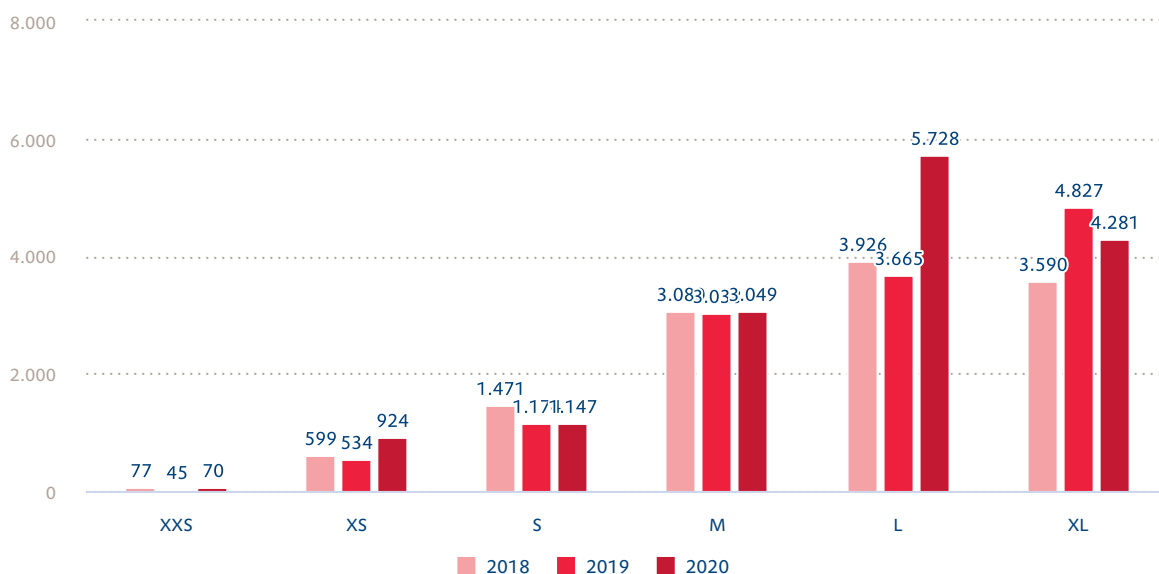
⁷Voor acht corporaties kon de Aedes-benchmark niet over dVi2020 beschikken. De gerealiseerde woningen van deze corporaties ontbreken in dit totaal.

⁸Deze 15.199 vhe's bevatten (ook) niet-DAEB en onzelfstandige eenheden waardoor het aantal niet hetzelfde is als het nieuwbouwaantal bij het onderdeel Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

7.2 MET NAME L-CORPORATIES BOUWEN MEER

Corporaties realiseren kwalitatief goede woningen voor een relatief lage huurprijs. De gemiddelde huur van de gerealiseerde woningen is 629 euro (vorig jaar 600 euro). 71 procent van de nieuwbouwwoningen wordt verhuurd onder de aftoppingsgrens. 63 procent (vorig jaar 64 procent) van deze woningen is gerealiseerd door corporaties in een (hoog)gespannen woningmarkt.

Figuur 7-2: Aantal nieuwbouw corporatiewoningen per grootteklasse corporatie



In de woningaantallen valt op dat alleen L-corporaties substantieel meer woningen in 2020 hebben gerealiseerd dan in 2019. Ook XS-corporaties zijn meer gaan bouwen, maar in absolute zin is de impact ervan beperkt.

7.3 HOEVEELHEID NIEUWBOUW PER OPPERVLAKTEKLASSE

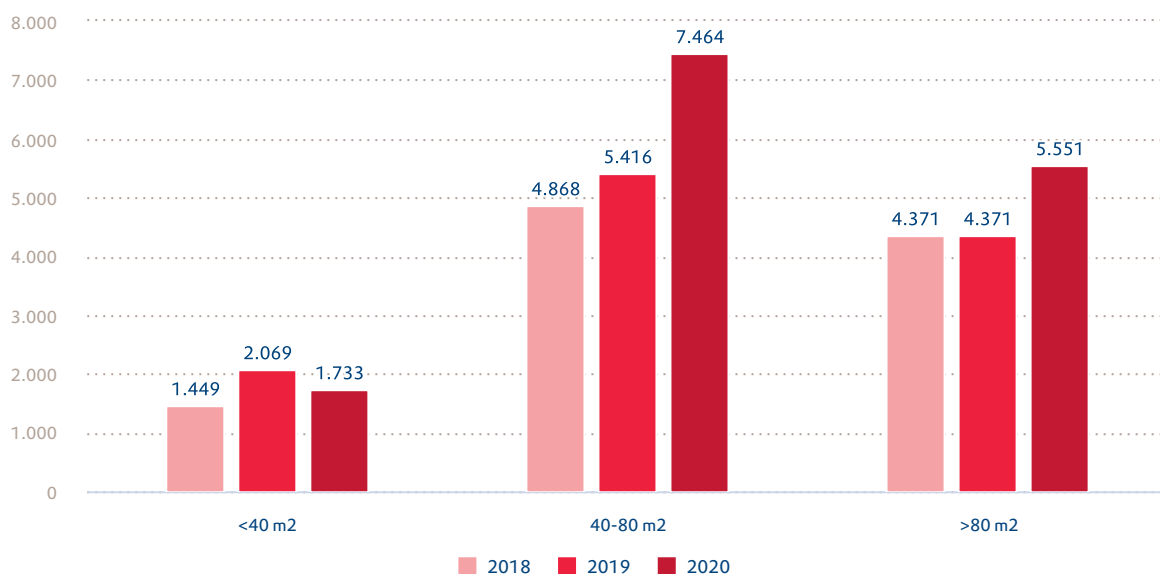
Vanuit de beschikbare informatie is onderscheid gemaakt in drie woninggrootteklassen die in kenmerken en stichtingskosten onderling sterk verschillen namelijk:

1. woningen kleiner dan 40 vierkante meter
2. woningen tussen 40 en 80 vierkante meter
3. woningen groter dan 80 vierkante meter.

De woninggrootteklassen tot 80 vierkante meter bestaan voor 89 procent uit meergezinswoningen en de woninggrootteklasse groter dan 80 vierkante meter bestaat voor 82 procent uit eengezinswoningen.

Het aantal nieuwe woningen kleiner dan 40 vierkante meter is in 2020 met 16 procent afgenomen. Dit is opvallend, aangezien het aantal woningen in de overige twee oppervlakteklassen is toegenomen.

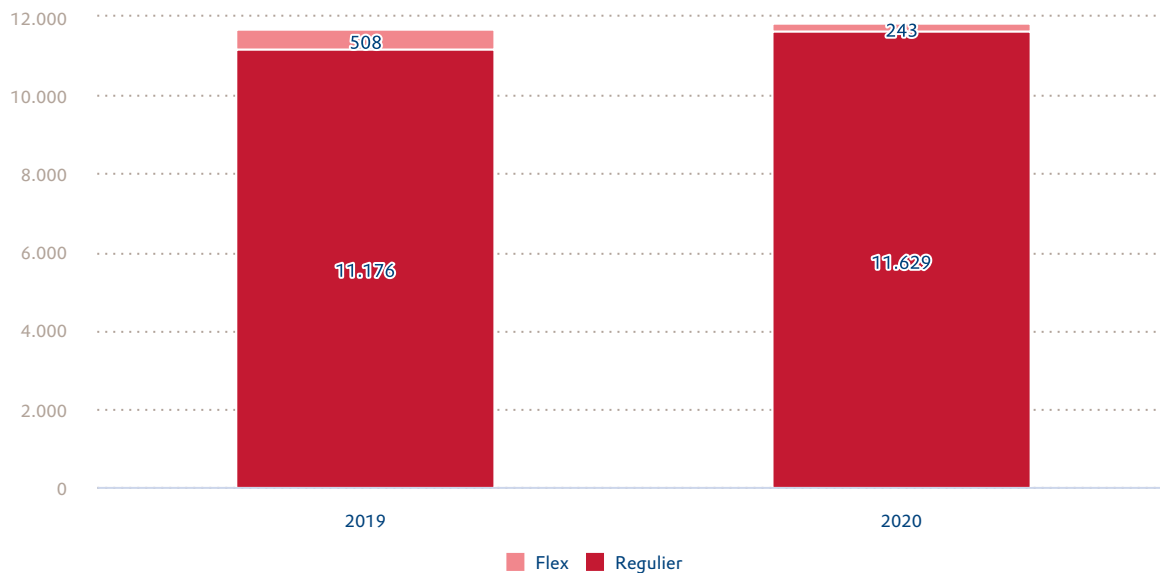
Figuur 7-3: Aantal nieuwbouw corporatiewoningen per oppervlakteklasse



In de aantallen zijn ook woningen van corporaties opgenomen die niet aan de verdieping Nieuwbouw hebben meegedaan, maar waarvan wel voldoende gegevens beschikbaar zijn.

Het aantal nieuwe flexwoningen is zowel in relatieve als absolute zin afgenomen:

Figuur 7-4: Aantal door woningcorporaties gerealiseerde flexwoningen



De cijfers voor 2020 zijn opvallend, gelet op de veronderstelling dat flexwoningen⁹ op korte termijn een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van het woningtekort.

De gemiddelde oppervlakten per oppervlakteklasse bewegen verschillend: daar waar de gemiddelde oppervlakte van de klassen 40-80 vierkante meter en groter dan 80 vierkante meter stabiel blijft, neemt de gemiddelde oppervlakte in de klasse tot 40 vierkante meter toe van 23 naar 30 vierkante meter. Met andere woorden, nieuwe kleinere woningen hebben een grotere oppervlakte dan de jaren ervoor.

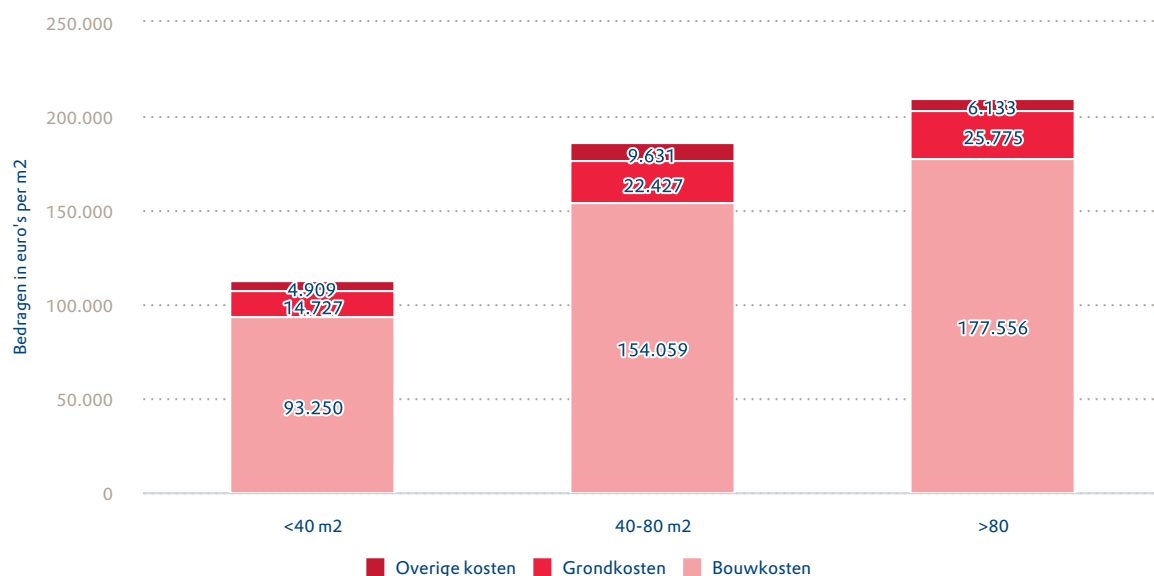
⁹ Onder flexwoningen verstaan we woningen met een tijdelijk karakter die snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn prefabwoningen en kantoren die tijdelijk tot woningen zijn getransformeerd.

In 2020 is de gemiddelde oppervlakte per gerealiseerde vhe nieuwbouw toegenomen van 70 naar 73 vierkante meter. Deze toename ontstaat, doordat minder nieuwbouwwoningen van kleiner dan 40 vierkante meter zijn gerealiseerd.

7.4 STICHTINGSKOSTEN PER VIERKANTE METER 13 PROCENT GESTEGEN

De gemiddelde stichtingskosten zijn 187.000 euro, maar de verschillen tussen corporaties onderling zijn opvallend. Om de stichtingskosten onderling beter te kunnen vergelijken, drukken we de kosten in figuur 7-6 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.

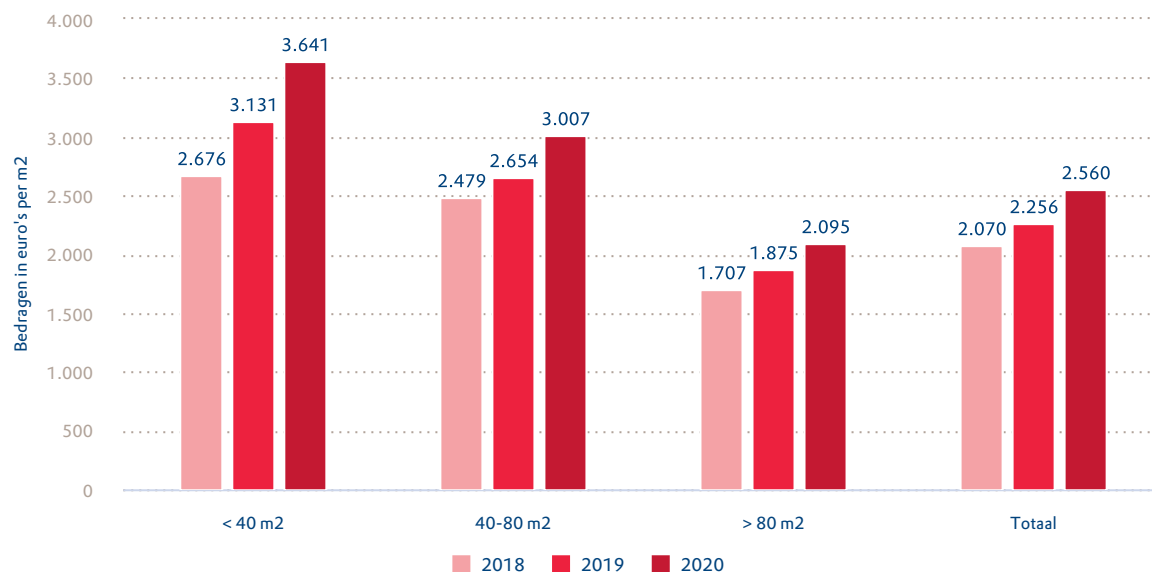
Figuur 7-5: Opbouw stichtingskosten corporatiewoningen per oppervlakteklasse in 2020



De gemiddelde stichtingskosten per vierkante meter variëren vanzelfsprekend per woninggrootte.

De gemiddelde stichtingskosten van 2.560 euro (vorig jaar 2.256 euro) per vierkante meter vallen met name hoog uit door de woningen kleiner dan 40 vierkante meter, waarbij de stichtingskosten gemiddeld 3.641 euro per vierkante meter zijn. De stichtingskosten van woningen groter dan 80 vierkante meter liggen met een gemiddelde van 2.095 euro per vierkante meter aanzienlijk lager. Over het geheel genomen zijn de stichtingskosten per vierkante meter van de in 2020 gerealiseerde nieuwbouwwoningen met 13 procent toegenomen ten opzichte van het jaar ervoor (figuur 7-6).

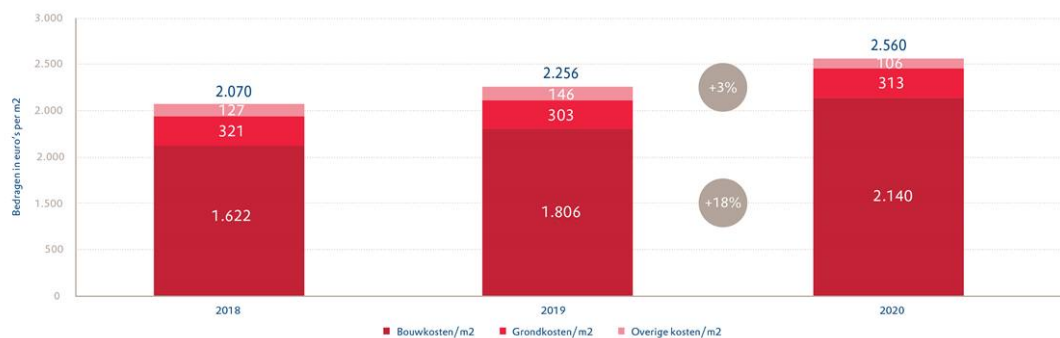
Figuur 7-6: Stichtingskosten corporatiewoningen per m2 per grootteklasse



7.5 BOUWKOSTEN MET 18 PROCENT GESTEGEN

De stichtingskosten stijgen vooral door de stijgende bouwkosten. Onderstaande figuur laat zien dat de bouwkosten met 18 procent zijn gestegen. Daarnaast zijn de grondkosten met 3 procent gestegen. De stijging van de grond- en bouwkosten zorgt er bij elkaar voor dat de stichtingskosten per vierkante meter in 2020 13 procent hoger uitpakken vergeleken met 2019.

Figuur 7-7: Ontwikkeling onderdelen stichtingskosten corporatiewoningen



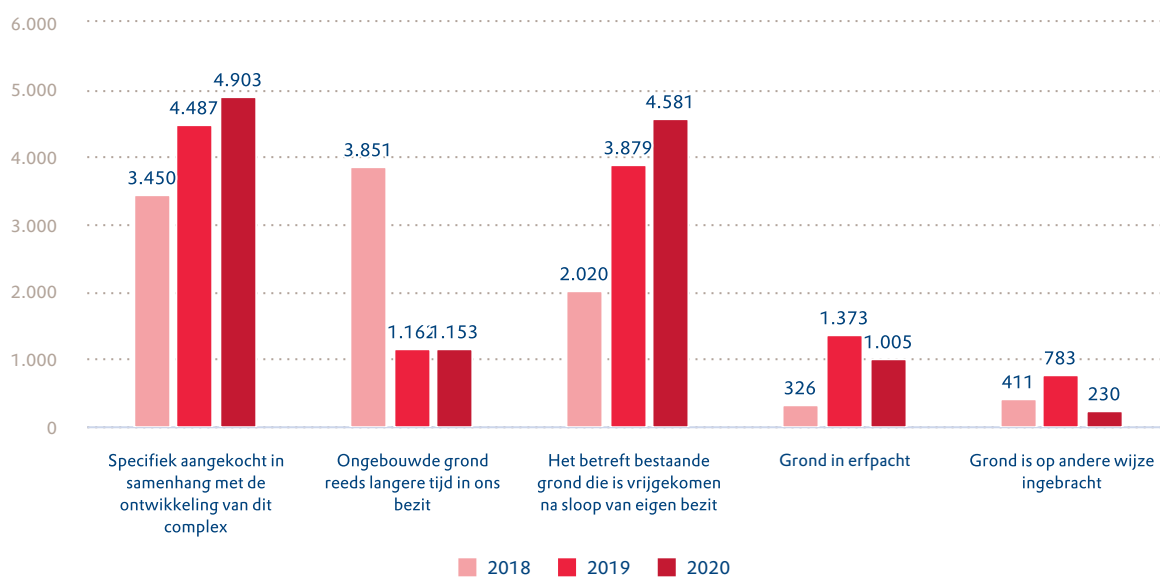
7.6 GRONDKOSTEN IN GEREALISEERDE NIEUWBOUW 3 PROCENT GESTEGEN TEN OPZICHTE VAN 2019

De grondkosten van de in 2020 gerealiseerde woningen bedragen 12 procent van de totale stichtingskosten. De uitkomsten geven geen duidelijk verschil tussen grootteklassen en stedelijkheid. Dit wordt mede verklaard door de verschillende manieren waarop grond beschikbaar komt. Denk 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 zijn 22.861 euro per vhe en 313 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.

'39 procent van de woningen wordt gerealiseerd na sloop van eigen corporatiewoningen'

Het merendeel van de gerealiseerde nieuwbouw in 2020 is gebouwd op grond die door corporaties specifiek is aangekocht voor de uitvoering van het project (41 procent) of grond die is vrijgekomen na sloop van eigen corporatiewoningen (39 procent). Zie hiervoor figuur 7-8.

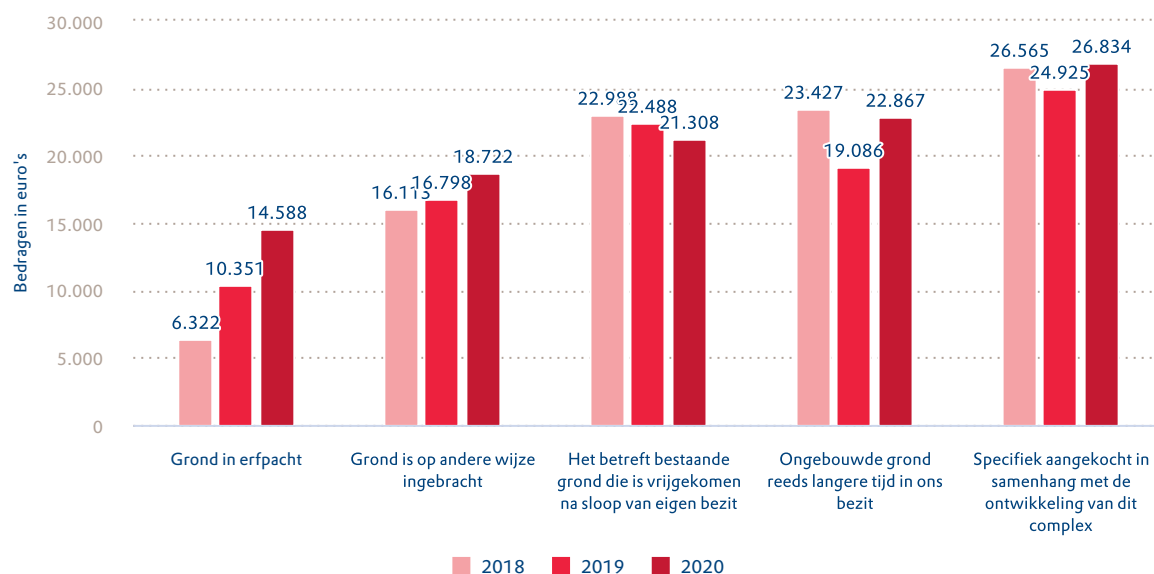
Figuur 7-8: Aantal nieuwbouw corporatiewoningen naar manier van beschikbaar komen van grond



De gemiddelde grondkosten per vhe zijn sterk afhankelijk van de manier waarop de grond beschikbaar is gekomen.

De grondkosten zijn het hoogste bij grond dat door corporaties specifiek is aangekocht voor de uitvoering van het project (26.834 euro). Zie hiervoor figuur 7-9.

Figuur 7-9: Grondkosten naar manier van beschikbaar komen van grond

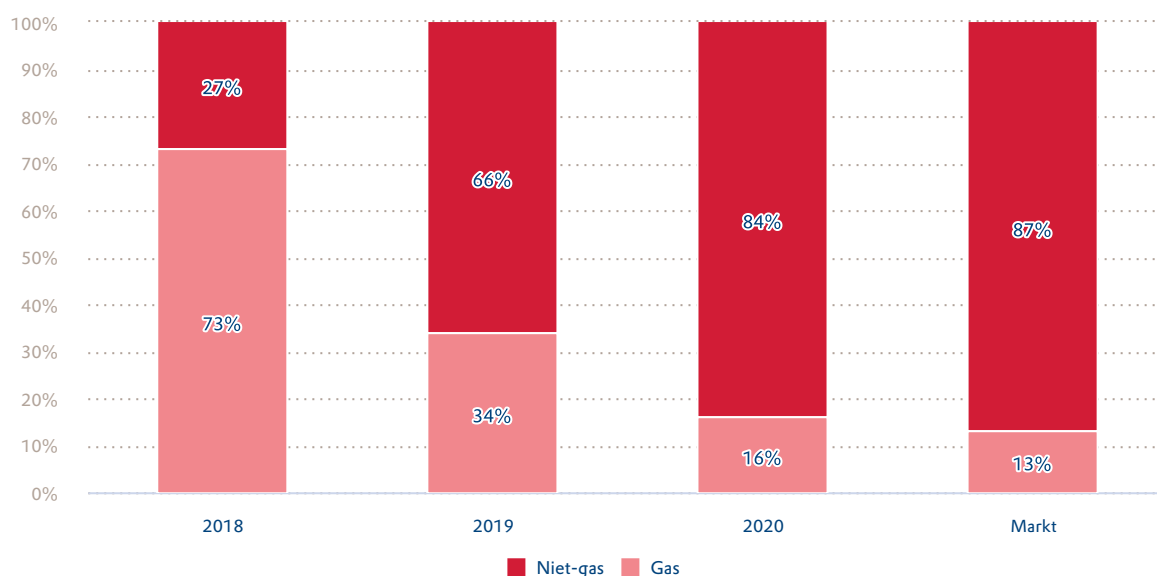


7.7 NIEUWBOUW EN KLIMAATDOELSTELLINGEN

Het energetische kwaliteitsniveau van gerealiseerde nieuwbouwwoningen is steeds verder verbeterd door aangescherpte regelgeving en door het toepassen van innovaties. Daarnaast schrijft de Wet Voortgang Energietransitie (VET) voor dat nieuwbouwwoningen die vergund zijn na 1 juli 2018 gasloos moeten zijn.

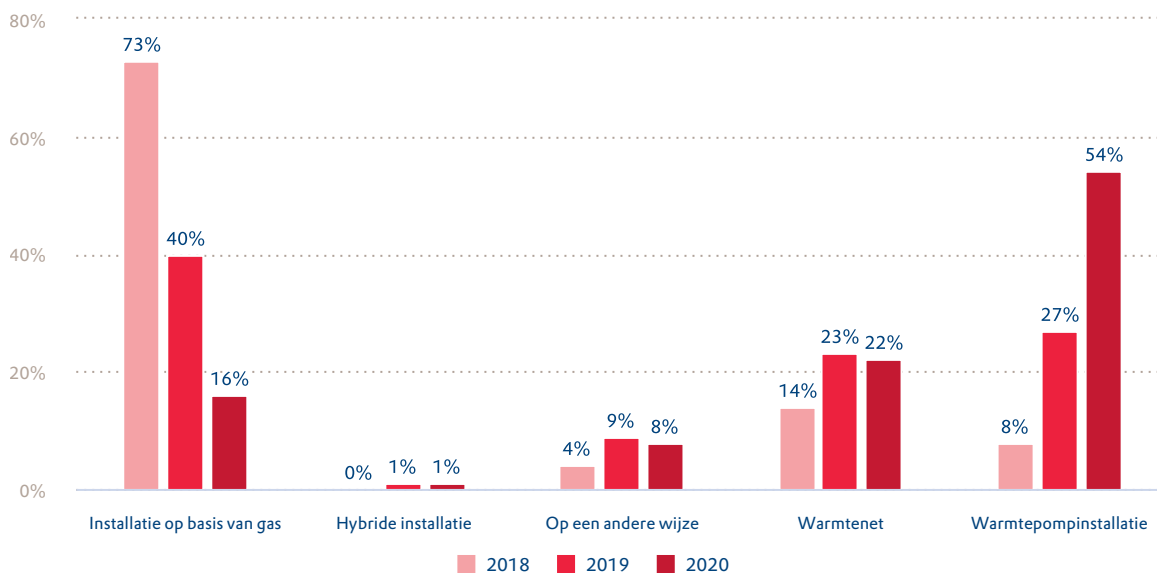
Van de woningen die in 2020 gerealiseerd zijn heeft 84 procent geen gasaansluiting meer, 16 procent heeft wel een gasaansluiting. Deze woningen zijn nog vergund voor 1 juli 2018, dit aandeel komt redelijk overeen met de markt (bron: Netbeheer Nederland). Op basis van de trend is de verwachting dat het aandeel nieuwbouwwoningen met een gasaansluiting op korte termijn helemaal zal verdwijnen.

Figuur 7-10: Realisatie nieuwbouw corporatiewoningen gas en niet-gas in verhouding tot totaal



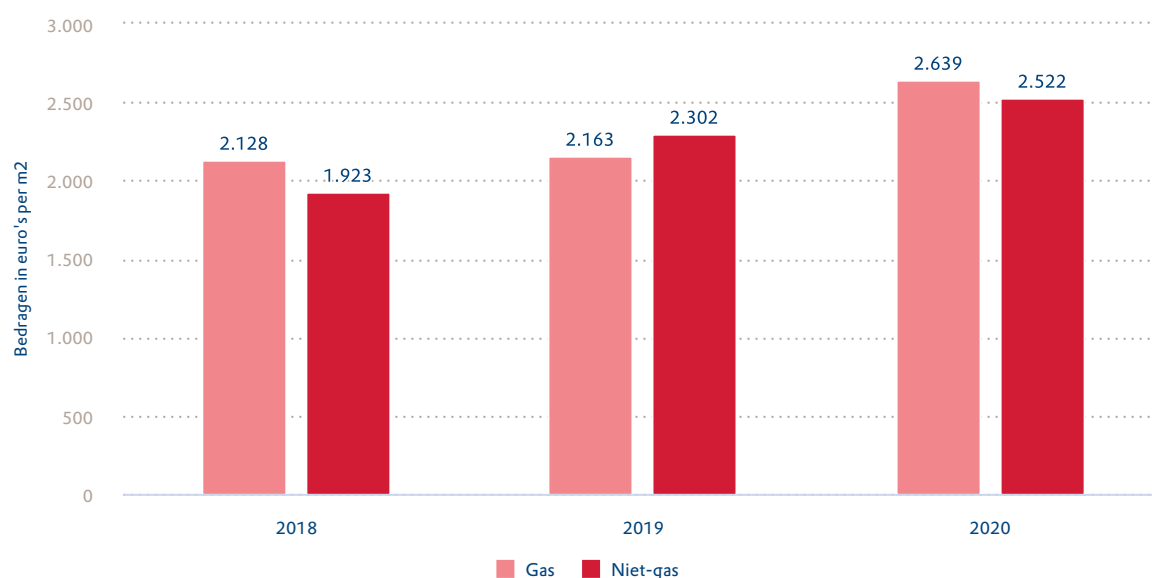
Een uitsplitsing van het aantal nieuwbouwwoningen naar warmtebron laat zien dat met name het aantal nieuwbouwwoningen met een warmtepomp in 2020 is toegenomen. Er is sprake van meer dan een verdubbeling van dit aantal. Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen met verwarming op basis van gas daarentegen is in 2020 met meer dan de helft gedaald.

Figuur 7-11: Aantal gerealiseerde nieuwbouw corporatiewoningen per type warmtebron



Het aandeel warmtepompen en externe warmtelevering (warmtenetten) is de afgelopen jaren al gestegen en zal in de toekomst in het overgrote deel van nieuwbouwwoningen worden toegepast. Parallel hieraan stijgt het aandeel lage en zeer lage temperatuurverwarming. Isolatie niveaus van nieuwbouwwoningen zijn in 2020 conform eisen uit het Bouwbesluit. Het aandeel zonnepanelen op nieuwbouwwoningen is een standaard ontwerp oplossing geworden. De dominante oplossingen om aardgasvrij te bouwen, met warmtepompen of externe warmtelevering, leiden niet per se tot hogere stichtingskosten, zie hiervoor figuur 7-11.

Figuur 7-12: Stichtingskosten per type warmtebron



De grafiek laat zien dat de stichtingskosten per vierkante meter voor nieuwbouwwoningen zonder gasaansluiting alleen in 2019 hoger waren dan nieuwbouwwoningen met een gasaansluiting.



8 CONCLUSIE

Dit is de achtste meting van de Aedes-benchmark. De voorgaande hoofdstukken maken duidelijk zichtbaar dat corporaties hun prestaties de afgelopen jaren op peil hebben weten te houden onder lastige financiële en maatschappelijke omstandigheden. In een jaar waarin ook veel van onze huurders geconfronteerd zijn met de gevolgen van de coronabeperkingen. Thuiswerken en digitaal onderwijs zijn voorbeelden van actuele omstandigheden die invloed hebben op hoe huurders hun woning ervaren.

Corporaties hebben grote opgaven in verdere kwaliteitsverbetering, nieuwbouw en verduurzaming, terwijl het op financieel gebied begint te knellen. Sterker nog: het huishoudboekje is niet meer sluitend mede door de oplopende uitgaven aan verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Daarmee komt de maatschappelijke opgave van corporaties zwaar onder druk te staan. Dat stelt corporaties voor ingewikkelde keuzes die, gezien de ambities en beperkte financiële middelen, nog aanzienlijk complexer zullen worden de komende jaren.

'Corporaties hebben grote opgaven, terwijl het op financieel gebied begint te knellen'

8.1 PRESTATIES BLIJVEN OP EEN HOOG NIVEAU

Corporaties hebben door de jaren heen hun prestaties zichtbaar verbeterd. Het huurdersoordeel is in de afgelopen acht jaar met gemiddeld 0,5 gestegen en is in 2020 stabiel gebleven ondanks de coronabeperkingen. Daarnaast hebben corporaties in vijf jaar tijd 48 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 daalde de afgelopen jaren gestaag en heeft naar verwachting eind 2021 het doel van 1,4 – gemiddeld label B – gehaald. Hoewel we vanaf 2021 deze energieprestaties op een andere manier gaan meten (EP2) ligt er een degelijke basis voor de verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

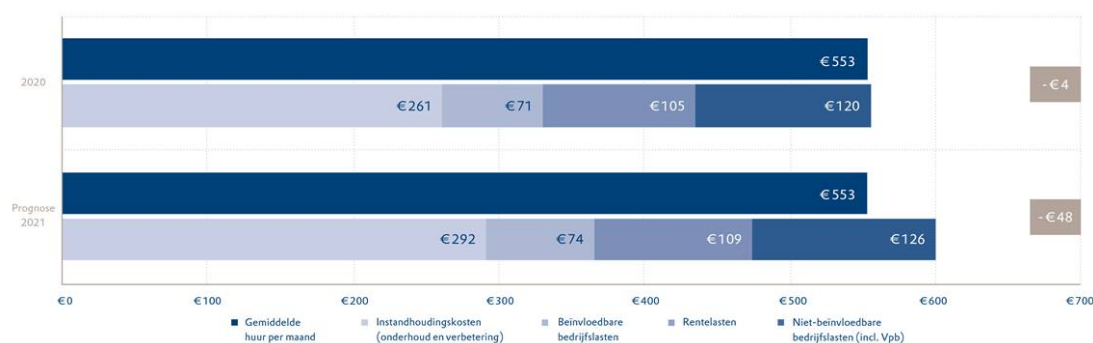
Door het verbeterde kostenbewustzijn van corporaties zijn in de eerste vijf jaar van de benchmark de beïnvloedbare bedrijfslasten maar liefst met 25 procent gedaald. Hoewel deze lasten de laatste jaren in lijn met inflatie stijgen, blijven corporaties zich inzetten om de reguliere bedrijfsvoering verder te optimaliseren. Dit doen ze mede door digitalisering van bedrijfsprocessen en in te zetten op professioneel opdrachtgeverschap en inkoop. Zo willen corporaties regie hebben op de activiteiten in het kader van leefbaarheid en uitgaven ter voorbereiding van nieuwbouw en verduurzamingsprojecten.

8.2 GEMIDDELD 4 EURO PER VHE PER MAAND TEKORT

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 derde maal in acht jaar tijd zijn toegenomen. Hoewel deze stijging feitelijk niet meer is dan de inflatie, is de rek er nu uit. Ook de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn dit jaar opnieuw fors gestegen ondanks de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten – onder andere verhuurderheffing, lokale lasten en vennootschapsbelasting – zijn inmiddels bijna 3 maal de maandhuur op jaarbasis.

De afgelopen vijf 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. In 2020 is opnieuw flink geïnvesteerd in woningverbetering en energetische maatregelen. Bij een vergelijking van de bedrijfslasten (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) en de instandhoudingskosten met de gemiddelde maandhuur per vhe komt een corporatie in 2020 inmiddels gemiddeld 4 euro per vhe per maand tekort.

Figuur 8-1: Gemiddelde huuropbrengsten (inclusief huurderiving) per vhe per maand en bedrijfslasten en instandhoudingskosten, 2020-2021



De prognose voor 2021 is dat corporaties gemiddeld op een tekort van 48 euro per vhe per maand uitkomen. De huuropbrengst zal waarschijnlijk gelijk zijn aan de huuropbrengst van 2020 door de huurbevrozing in 2021, door de huurverlaging voor de dure scheefwoners ten opzichte van de mogelijkheden voor huurharmonisatie en door voorraadmutaties. De verhuurderheffing zal in 2021 naar verwachting stijgen door een stijgende WOZ-waarde, zoals opgenomen in de Rijksbegroting. Voor de instandhoudingskosten wordt een inhaalslag verwacht bij het onderhoud (zie O&V) aan de woning. Ook is de voorspelling dat er een hogere vennootschapsbelasting komt door een verdere daling van te compenseren verliezen. Corporaties zullen in het licht van deze prognose kritisch (moeten) blijven kijken naar de mogelijkheden om de efficiëntie verder te vergroten of op een andere manier iets aan deze tekorten te doen. Daarom is er geen prognose opgenomen voor 2022.

8.3 HUURVERHOOGING GEEN ALTERNATIEF GEZIEN DE DRUK OP DE WOONLASTEN

De gemiddelde kale maandhuur van een zelfstandige DAEB-woning is tussen 2019 en 2020 toegenomen van 544 euro naar 561 euro. Dat komt overeen met een huurprijsstijging van 3,2 procent. Deze huurprijsstijging ligt lager dan de maximaal toegestane huurverhoging.

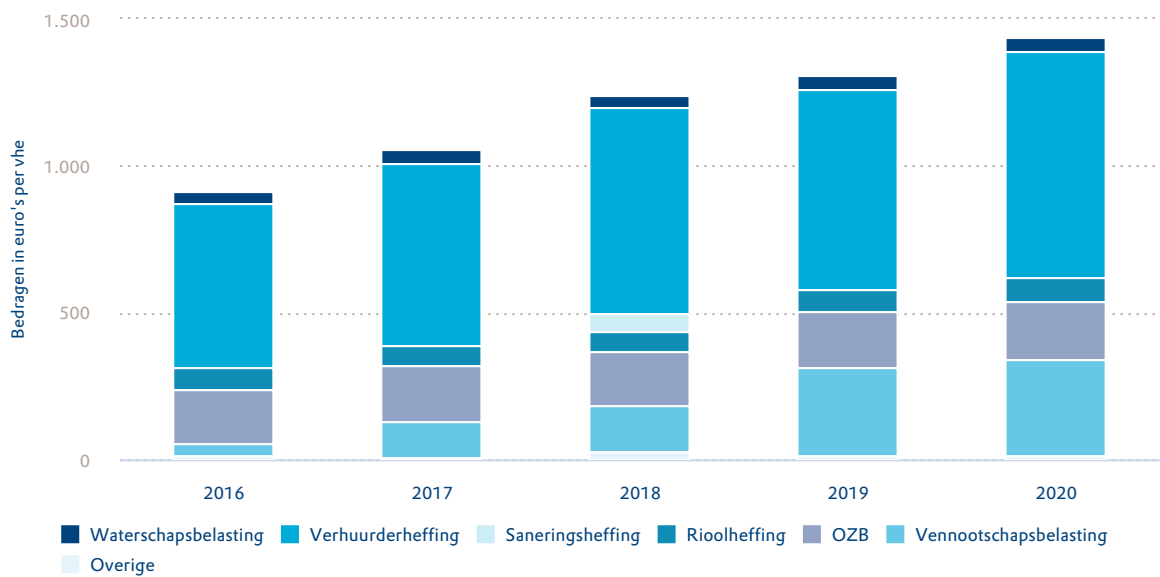
Het aantal sociale huurwoningen is licht gegroeid met 0,2 procent, wat neer komt op 4.000 woningen. Nieuwbouwwoningen hebben een gemiddelde huurprijs van 629 euro, wat daarmee gemiddeld 68 euro hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs. De energieprestaties van deze nieuwe woningen zijn wel aanzienlijk beter dan die van de meeste bestaande woningen. Voor wat betreft woonlasten zullen deze nieuwe woningen dus juist beter scoren, zeker in tijden van oplopende energielasten.

Het aandeel toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (de inkomensgrens voor het passend toewijzen) is gedaald van 76,5 procent in 2019 naar 75,0 procent in 2020. Er is een kleiner aandeel huurders met een betaalrisico (van 16,4 naar 14,3 procent). Hoewel we op basis van historische data een afname van het betaalrisico zien, toont de actuele toename van de woonlasten door de stijgende energielasten dat het om een wankel evenwicht gaat. Voor de financieel meest kwetsbare huurders kan dat snel omslaan in de min.

8.4 VERHUURDERHEFFING BETREFT 69 PROCENT VAN DE NIET-BEÏNVLOEDBARE BEDRIJFSLASTEN

De verhuurderheffing wordt in de Aedes-benchmark zichtbaar in de cijfers van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten. Hier meten we de belastingen en heffingen waarop corporaties geen invloed hebben, zoals de OZB, de verhuurderheffing en overige gemeentelijke heffingen. De vennootschapsbelasting (Vpb) is inmiddels ook in de berekening opgenomen en neemt een steeds grotere plaats in. Het aandeel van de verhuurderheffing in de niet-beïnvloedbare lasten, exclusief Vpb was in 2020 maar liefst 69 procent.

Figuur 8-2: Ontwikkeling niet-beïnvloedbare bedrijfslasten tussen 2016 en 2020



8.5 TOT SLOT

De conclusie is dat corporaties in 2021 feitelijk overbelast zijn. De kosten overstijgen de huuropbrengsten. De huren zullen op dit niveau blijven omdat het uitgangspunt is de huren niet verder te laten stijgen. Tegelijkertijd drukken de belastingen waaronder de verhuurderheffing de investeringsmogelijkheden van corporaties in nieuwbouw en de maatschappelijke opgaven.

Ook uit het onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties van de ministeries van BZK, EZK, Financiën en Aedes bleek al eerder overduidelijk dat corporaties op middellangere termijn onvoldoende middelen hebben voor hun taken: betaalbare sociale huurwoningen bouwen, beheren en verduurzamen. De sterke stijging van de WOZ-waarden leidt ertoe dat corporaties alsnog bijna 2 miljard euro aan verhuurderheffing betalen, ondanks de korting daarop. In combinatie met de oplopende Vpb-lasten is dat slecht nieuws voor de financiële positie van corporaties. En dat is dus ook slecht nieuws voor de (toekomstige) huurders.

'De sector komt tot 2035 circa 30 miljard euro tekort om voldoende sociale woningen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen'

Onder de huidige omstandigheden kunnen woningcorporaties hun maatschappelijk opgaven niet volledig realiseren. De sector komt tot 2035 circa 30 miljard euro tekort om voldoende sociale woningen te bouwen, te verbeteren en te verduurzamen.

Het afschaffen van de heffing brengt zicht op realisatie van de gewenste nieuwbouw van 34.000 woningen per jaar. Dat zou ook ruimte geven voor versnelling van de verduurzaming van bestaande woningvoorraad én in het belang zijn van betaalbaarheid en een gematigd huurbeleid.

© november 2021, Den Haag
Aedes vereniging van woningcorporaties
Postbus 93121
2509 AC Den Haag
(088) 233 37 00

In samenwerking met ABF Research, KWH en BDO

Eindredactie en productiebegeleiding: Aedes, afdeling Communicatie

Foto's: Linda Bouritius (omslag), Phil Nijhuis (voorwoord), Jeffrey Wegerink (inleiding), Yolanda Visser (samenvatting en hoofdstuk 5), Martin Waalboer (hoofdstuk 2), iStock (hoofdstuk 3 en 4), Jaap Schaaf (hoofdstuk 6) en Joris den Blaauwen (hoofdstuk 8)

Vormgeving: F19 en De Kade

