

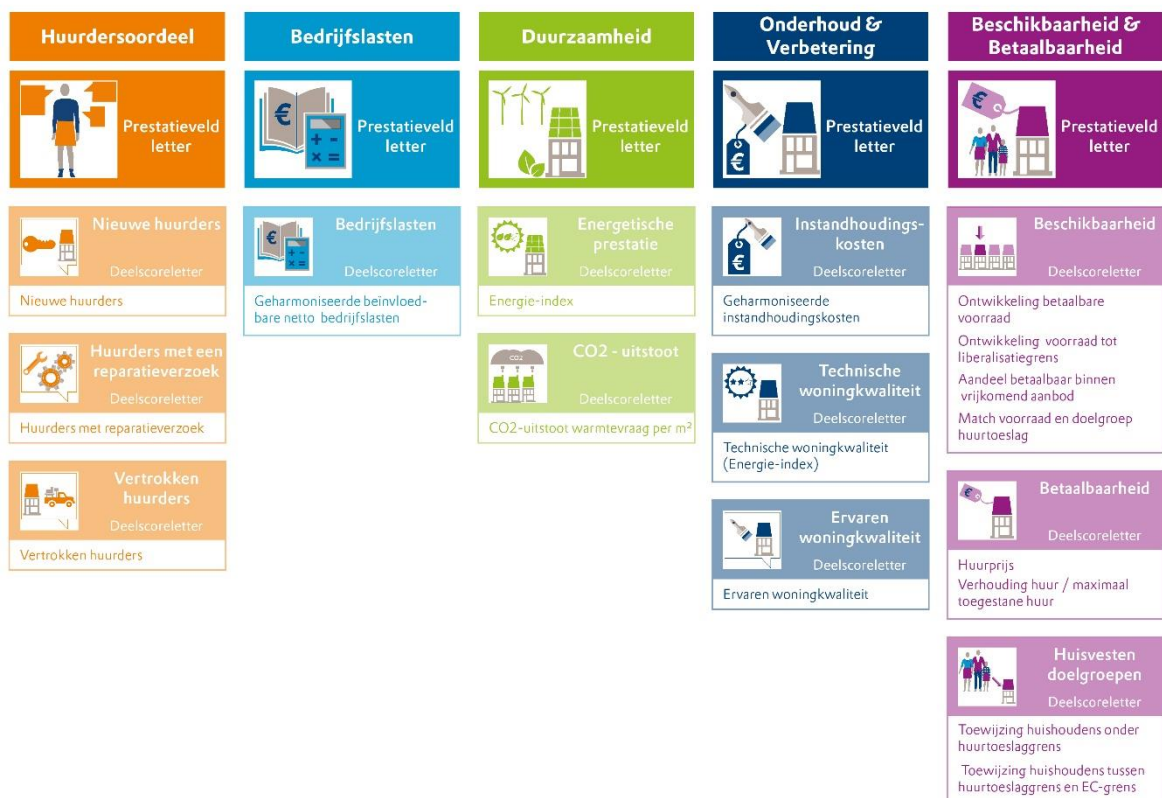
Toelichting methodiek per prestatieveld

Aedes, november 2017

Inleiding

De Aedes-benchmark 2017 bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. De vijf prestatievelden vormen samen een afspiegeling van het beleidsplan van een gemiddelde corporatie. Onderstaande figuur geeft een schematisch overzicht van het conceptueel benchmarkmodel in 2017. In dit document is een toelichting op gebruikte methodiek en bronnen per prestatieveld opgenomen.

Aedes-benchmark 2017



Toelichting prestatieveld Huurdersoordeel

Het prestatieveld Huurdersoordeel geeft op drie deelscores inzicht in hoe huurders de dienstverlening waarderen bij het betrekken van een nieuwe woning (deelscore 'Nieuwe huurders'), bij het vertrek uit de woning (deelscore 'Vertrokken huurders') en bij reparatie-verzoeken (deelscore 'Huurders met reparatieverzoek'). Deze deelscores worden, net als de afgelopen drie jaren, bepaald door gelijknamige indicatoren.

Voor het verzamelen van het huurdersoordeel hebben woningcorporaties veelal gebruikgemaakt van externe onderzoeksbureaus of hebben zij in enkele gevallen zelf onderzoek uitgevoerd. Om te zorgen dat de huurdersoordelen van de verschillende corporaties vergelijkbaar zijn, heeft Aedes vooraf standaardvragen opgesteld en gecommuniceerd. Ook zijn de voor de Aedes-benchmark aangeleverde onderzoeken en onderzoeksresultaten door een onafhankelijke commissie beoordeeld op het voldoen aan alle door Aedes geformuleerde onderzoekscriteria.

Toelichting op de indicatoren voor prestatieveld Huurdersoordeel

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Nieuwe huurders	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij het betrekken van de woning.	Onderzoek door een door de corporatie ingehuurd	september 2016 t/m augustus 2017
Huurders met reparatieverzoek	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij reparaties.	onderzoeksbureau, of door de corporatie	
Vertrokken huurders	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de dienstverlening bij het vertrekken uit de woning.	zelf uitgevoerd onderzoek.	

Toelichting prestatieveld Bedrijfslasten

Het prestatieveld Bedrijfslasten vergelijkt corporaties op de kosten die zij maken voor de bedrijfsvoering (exclusief onderhoudskosten). Het prestatieveld bestaat uit één deelscore met één indicator: geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten. De indicator is gebaseerd op de verantwoordingsinformatie (dVi). Omdat bij de start van de benchmark bleek dat deze data onvoldoende vergelijkbaar zijn, leveren corporaties extra gegevens aan via de benchmarkportal van de Aedes-benchmark. Door het ontdoen van 'ruisfactoren' kunnen verschillen in de bedrijfsadministraties via een standaardrekening-schema systematisch worden geëlimineerd. Ook worden de niet beïnvloedbare bedrijfslasten in de vorm van belastingen en heffingen via de portal geïnventariseerd en geëlimineerd.

De sector is met ingang van 2016 overgegaan op het functionele model. Ook de portal is daarop aangepast. Om te voorkomen dat de hoogte van de bedrijfslasten ten opzichte van vorig jaar wijzigt door de overgang van het categorale naar het functionele model is in dit overgangsjaar naast de uitvraag van ruisfactoren ook een kostenverdeelstaat van categoriaal naar functioneel opgevraagd. Als de kosten vervolgens op dezelfde manier worden toegewezen zijn de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) volgens het functionele en het categorale model gelijk aan elkaar. Elke corporatie heeft deze gegevens via de benchmarkportal kunnen aanleveren.

Verder is de methodiek om de bedrijfslasten te berekenen gelijk aan de benchmark van vorige jaren. Wel is er op enkele plaatsen een verdere verfijning aangebracht, zoals een nadere uitsplitsing van de 'overige bedrijfslasten' en is het aantal fte's opgevraagd. Uiteindelijk zijn de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten goedgekeurd door corporatie-bestuurders.

Toelichting op de indicatoren voor prestatieveld Bedrijfslasten

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (<i>op basis van functioneel model</i>)	Totaal (in EUR per gewogen vhe) van de primaire activiteit van de corporatie. Dit gaat om de beheerlasten met betrekking tot exploitatie vastgoedportefeuille, toegerekende organisatiekosten aan verkoop bestaand bezit, de kosten van leefbaarheid en de overige organisatiekosten. Dit is in principe gelijk aan de voor ruisfactoren geharmoniseerde netto kosten voor de bedrijfsvoering na aftrek van de door de corporatie niet-beïnvloedbare belastingen en heffingen.	dVi en de via de benchmarkportal geïnterpreteerde ruisfactoren en niet beïnvloedbare bedrijfslasten alsmede de kostenverdeelstaat van categoriaal naar functioneel	Verslagjaar (dVi) 2016

Toelichting prestatieveld Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijke maatschappelijke opgave waaraan corporaties in grote mate bijdragen. Daarom maakt dit prestatieveld sinds vorig jaar onderdeel uit van de Aedes-benchmark. Samen met een werkgroep met corporatiemedewerkers heeft Aedes dit onderwerp uitgewerkt tot een prestatieveld voor de Aedes-benchmark. Het prestatieveld bestaat uit twee deelscores: 'Energetische prestatie' en 'CO2-uitstoot'.

De deelscore 'Energetische prestatie' wordt bepaald door de indicator Energie-Index (EI). Dit is een nauwkeurig getal dat de energetische prestatie van een woning uitdrukt. De EI-scores komen uit de SHAERE-database. Corporaties hebben hiervoor gegevens aangeleverd via de softwarepakketten Vabi Energy Assets en EPAview. De EI is berekend conform het 'nader voorschrift', de nieuwe bepalingmethode voor de energie-index. De deelscore bestaat uit de gemiddelde EI van de woningen van een corporatie. De EI EMG wordt niet meegenomen in de berekening van het gemiddelde, conform het convenant energiebesparing huursector.

De deelscore 'CO2-uitstoot' geeft inzicht in de prestatie die voortvloeit uit het energiezuiniger maken van corporatiewoningen. Deze deelscore wordt bepaald door de indicator CO2-uitstoot per m2 warmtevraag. De CO2-uitstoot wordt in de Aedes-Benchmark gemeten voor de warmtevraag van de woning en niet voor het elektriciteitsgebruik (te bewonersafhankelijk) en niet voor de CO2 uitstoot die nodig is om materialen te gebruiken (niet meetbaar op corporatieschaal). Voor een groot deel van de woningen (93%) wordt in de warmtevraag voorzien door gaslevering. Voor een kleiner deel (7%) wordt dit geleverd door middel van externe warmtelevering (stadsverwarming). De CO2-uitstoot door gasverbruik wordt berekend op basis van geanonimiseerde gegevens van het CBS die deze gegevens

per adres heeft ontvangen van de energienetbedrijven. Vooral nog is alleen het gasverbruik van woningen voor het jaar 2015 beschikbaar (en helaas niet voor 2016). Het warmteverbruik door externe warmtelevering wordt geraamd op basis van gemiddelde gebruiken per woningtype, waar mogelijk gevalideerd met door corporaties extra aangeleverde gegevens over het verbruik.

Toelichting op de indicatoren voor prestatieveld Duurzaamheid

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Energie-Index	De Energie-Index is een maat voor de energiezuinigheid van een gebouw en wordt uitgedrukt in een getal. Hoe lager het getal hoe beter de energieprestatie. Rekenmethodiek: nader voorschrift.	SHAERE-database. Corporaties hebben via de softwarepakketten Vabi Energy Assets en EPAview hiervoor gegevens aangeleverd.	Juni t/m juli 2017
CO2-uitstoot per m2 warmtevraag	De gemiddelde CO2 uitstoot (kg/m ² /jaar) voor gas en externe warmtelevering aan corporatiewoningen.	CBS en uitvraag corporaties met extrapolatie sector.	Kalenderjaar 2015

Toelichting prestatieveld Onderhoud & verbetering

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering bestaat uit drie deelscores: 'Instandhoudingskosten', 'Technische woningkwaliteit' en door de huurder 'Ervaren woningkwaliteit'. Deze drie deelscores geven gezamenlijk de onderhoudsprestaties van een corporatie weer. Het is immers niet per definitie goed als corporaties lage instandhoudingskosten hebben. Het is ook belangrijk dat de huurder tevreden is met het onderhoud en dat het vastgoed er technisch ook goed voor staat.

De deelscore 'Instandhoudingskosten' is gebaseerd op de dVi. De kosten en investeringen zijn onderling tussen corporaties echter niet zonder meer goed te vergelijken, voornamelijk omdat corporaties deze op verschillende manieren administreren. Daarom zijn alle kosten en investeringen voor de instandhouding van het bezit samengevoegd tot 'instandhoudingskosten'. Deze kosten zijn onderling wel vergelijkbaar. De cijfers over de instandhoudingskosten zijn via de benchmarkportal op dezelfde manier verzameld, gestructureerd, gevalideerd en geanalyseerd als de cijfers over de bedrijfslasten. De uit dVi afkomstige onderhoudskosten zijn door het toepassen van ruisfactoren onderling vergelijkbaar gemaakt (geharmoniseerd). Op deze manier zijn bijvoorbeeld de personeelslasten van een eigen technische dienst toegerekend aan de onderhoudskosten. Daardoor zijn de cijfers van corporaties met een eigen technische dienst vergelijkbaar met de cijfers van corporaties die het onderhoud hebben uitbesteed.

De deelscore 'Ervaren woningkwaliteit' meet wat de huurder vindt van het onderhoud van de woning.

Dit wordt gemeten door de huurdersraadpleging die voor het prestatieveld Huurdersoordeel wordt georganiseerd, met een aselechte steekproef. De deelscore is bepaald door een gelijknamige indicator.

De deelscore 'Technische woningkwaliteit' maakt de objectief technische kwaliteit van woningen inzichtelijk. Het operationaliseren van deze deelscore wil Aedes baseren op een of meerdere technische indicatoren die dit goed weergeven. Op dit moment bestaat nog geen indicator die op eenduidige wijze een onderling vergelijkbare technische conditiescore oplevert. Momenteel verkend Aedes of de NEN-2767 hiervoor benut en verbeterd kan worden. Een indicator die momenteel wel beschikbaar is én veel zegt over de technische kwaliteit van woningen is de Energie-index (EI). Zodoende gebruikt Aedes voor de benchmark in 2017 deze indicator voor het bepalen van de deelscore 'Technische woningkwaliteit'. Voor de EI zijn gegevens gebruikt uit de SHAERE-database. Corporaties hebben hiervoor gegevens aangeleverd via de softwarepakketten Vabi Energy Assets en EPAview.

Toelichting op de indicatoren voor prestatieveld Onderhoud & verbetering

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	De totale kosten en uitgaven (in EUR per gewogen vhe) voor instandhouding en verbetering van het bezit van de corporatie, inclusief de door de corporatie aan onderhoud en verbetering toegerekende ruisfactoren (bedrijfskosten)	dVi en benchmarkportal	Verslagjaar (dVi) 2016
Ervaren woningkwaliteit	Oordeel (rapportcijfer) van huurders over de ervaren kwaliteit van de woning. Dit is gemeten via een aselechte steekproef onder de huurders verspreid over het bezit van de portefeuille van een corporatie.	Aselect onderzoek door een door de corporatie ingehuurd onderzoeksbureau, of door de corporatie zelf uitgevoerd onderzoek.	September 2016 t/m augustus 2017
Technische woningkwaliteit (Energie-Index)	De technische woningkwaliteit wordt bepaald door de Energie-index. De Energie-Index is een maat voor de energiezuinigheid van een gebouw en wordt uitgedrukt in een getal. Hoe lager het getal hoe beter de energieprestatie. Rekenmethodiek: nader voorschrift.	SHAERE-database. Corporaties hebben via de softwarepakketten Vabi Energy Assets en EPAview hiervoor gegevens aangeleverd.	Juni t/m juli 2017

Toelichting prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid biedt inzicht in het maatschappelijk presteren van corporaties. Voor dit prestatieveld is de afgelopen jaren een model ontwikkeld. Dit model gaat uit van drie deelscores: 'Beschikbaarheid', 'Betaalbaarheid' en 'Huisvesten doelgroepen'. Deze deelscores zijn elk samengesteld uit meerdere indicatoren.

De deelscore 'Beschikbaarheid' toont hoeveel woningen een corporatie voor de doelgroepen in bezit heeft en hoeveel betaalbare huurwoningen ze jaarlijks aanbiedt. Uitgangspunt is hoe meer woningen beschikbaar zijn en hoe meer betaalbare huurwoningen worden aangeboden, hoe meer de corporatie bijdraagt aan beschikbaarheid. Voor de beschikbaarheid wordt zowel gekeken naar de lange termijn als naar de korte termijn. De lange termijn komt terug in de ontwikkeling van het betaalbare deel van de voorraad (tot de aftoppingsgrens) én de portefeuille met een huur tot de liberalisatiegrens, gemeten over het verslagjaar. Voor de korte termijn wordt gekeken naar de samenstelling van de in het jaar aangeboden woningen en de mate waarin de prijsopbouw van de voorraad aansluit bij de omvang van de doelgroep huurtoeslag in het werkgebied.

Voor de deelscore 'Betaalbaarheid' kijken we naar de huurprijs en naar de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning. Uitgangspunt hierbij is hoe lager de (relatieve) huurprijs hoe meer een corporatie bijdraagt aan betaalbaarheid. De eerste indicator geeft aan hoeveel een corporatie gemiddeld aan huur in rekening brengt bij zijn huurders; het tweede nuanceert dit door de verhouding tussen prijs en kwaliteit mee te nemen. Beide indicatoren hebben enkel betrekking op de zelfstandige huurwoningen DAEB van de corporatie.

De deelscore 'Huisvesten doelgroepen' maakt inzichtelijk in hoeverre de corporatie woonruimte verschaft aan huishoudens uit de doelgroepen van het huurbeleid. Uitgangspunt is hoe meer huishoudens uit de doelgroep de corporatie huisvest, hoe meer de corporatie bijdraagt aan het betaalbaar wonen van huishoudens met beperkte financiële middelen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen huurders met een inkomen tot de huurtoeslaggrens en huurders met een inkomen dat ligt tussen de grens huurtoeslag en de grens toewijzing sociale huurwoningen (tijdelijk verhoogde inkomensgrens van € 39.874).

Toelichting op de indicatoren voor prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Indicator	Beschrijving	Databron	Meetperiode
Ontwikkeling betaalbare voorraad	<p>Ontwikkeling zelfstandige huurwoningen DAEB tot hoogste aftoppingsgrens ten opzichte van voorgaand jaar, in procenten.</p> <p>Berekening: Aantal goedkope en betaalbare zelfstandige huurwoningen DAEB (tot 2e aftoppingsgrens) aan het eind van het jaar / aantal goedkope en betaalbare zelfstandige huurwoningen DAEB (tot 2^e aftoppingsgrens) begin van het jaar.</p>	dVi par. 2.1 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens	<p>Ontwikkeling zelfstandige huurwoningen DAEB tot liberalisatiegrens ten opzichte van voorgaand jaar, in procenten.</p> <p>Berekening: Aantal zelfstandige huurwoningen DAEB tot liberalisatiegrens aan het eind van het jaar / aantal zelfstandige huurwoningen DAEB tot liberalisatiegrens aan begin van het jaar.</p>	dVi par. 2.1 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	<p>Aandeel toegewezen huurwoonegelegenheden tot de hoogste aftoppingsgrens van het vrijkomend aanbod, in procenten.</p> <p>Berekening: Aantal toegewezen huurwoonegelegenheden tot de hoogste aftoppingsgrens / totaal aantal toegewezen huurwoonegelegenheden.</p>	dVi par. 5.8 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	<p>De mate waarin de prijsopbouw van de DAEB-voorraad aansluit bij de omvang van de doelgroep huurtoeslag wonend in huurwoning in het werkgebied (gemeente(s) waar corporatie actief is).</p> <p>Berekening: (omvang DAEB-bezit wat betreft huurvoorraad tot aftoppingsgrens en onzelfstandige woningen) / (aantal huishoudens met inkomen tot huurtoeslaggrens in huurwoningen +</p>	dVi par 2.1 (bewerking), Lokale Monitor Wonen (bewerking), Woon onderzoek Nederland (WoON) 2015 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016, Lokale Monitor Wonen, WoON 2015

	huishoudens in huurwoningen < aftoppingsgrens + starters) * 100%. <i>Voor een nadere toelichting op deze indicator klik hier.</i>		
Huurprijs	Gemiddelde kale huurprijs per maand in euro's van zelfstandige huurwoningen van DAEB-bezit. Berekening: Huursom zelfstandige huurwoningen DAEB / totaal aantal zelfstandige huurwoningen DAEB-bezit.	dVi par. 2.2a,b (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016
Verhouding huur / maximaal toegestane huur	Verhouding tussen kale huur en de maximale WWS-huur per zelfstandige DAEB-huurwoning.	dVi par. 2.2b (geen bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016
Toewijzingen aan huishoudens onder huurtoeslaggrens	Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder huurtoeslaggrens, als aandeel van alle toegewezen huurwoongelegenheden onder de liberalisatiegrens. Berekening: Aantal toewijzingen aan doelgroep huurtoeslag / alle toewijzingen van huurwoongelegenheden onder de liberalisatiegrens.	dVi par. 5.8 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016
Toewijzingen aan huishoudens tussen huurtoeslag- en EC-grens	Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen huurtoeslag- en EC-grens als aandeel van alle toegewezen huurwoongelegenheden onder de liberalisatiegrens per jaar. Berekening: Aantal toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tussen huurtoeslag- en (tijdelijk verhoogde) EC-grens (€ 39.874) / alle toewijzingen van huurwoongelegenheden onder de liberalisatiegrens.	dVi par. 5.8 (bewerking)	Verslagjaar (dVi) 2016