

## Benchmark: Hoe werkt het vergelijkbaar maken van gegevens?

Benchmarking gaat over het vergelijken van gegevens. Maar dan moeten die gegevens wél eenduidig zijn. Een belangrijk onderdeel van de Aedes-benchmark is dan ook het vergelijkbaar maken van gegevens over de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Hoe gaat dat in z'n werk?

### Cijfers vergelijkbaar maken

Het onderdeel Bedrijfsvoering in de Aedes-benchmark bevat twee prestatievelen: bedrijfslasten en onderhoudsuitgaven. Veel woningcorporaties hanteren verschillende definities om deze kosten te registreren. Denk aan personeelslasten: de ene corporatie heeft een eigen onderhoudsdienst en rekent de kosten van het onderhoudspersoneel tot de personeelslasten, de andere huurt externe krachten in en rekent de kosten tot de onderhoudskosten. Het gevolg is dat het onmogelijk is om personeelslasten van corporaties met elkaar te vergelijken.

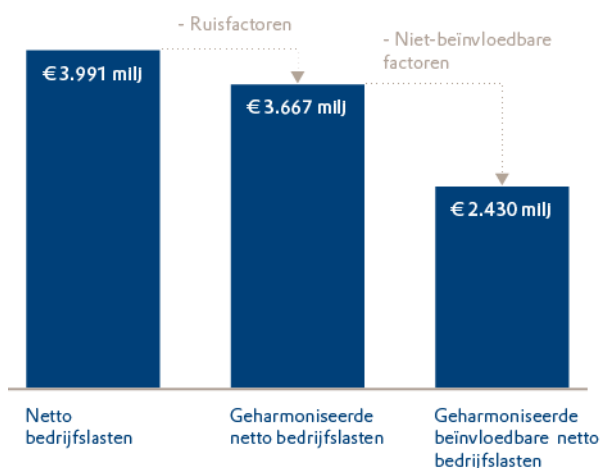
Met de Aedes-benchmark maken we deze cijfers alsnog vergelijkbaar. We hebben er in overleg met corporaties bijvoorbeeld voor gekozen om de personeelslasten *zonder de kosten voor het onderhoudspersoneel* op te nemen in de Aedes-benchmark. Daarom vraagt Aedes aan corporaties een toelichting op de kosten. Zo worden de kosten van onderhoudspersoneel in beide situaties afzonderlijk zichtbaar en registreren wij de gegevens op dezelfde manier. Dat noemen we *harmoniseren*. Oftewel: hiermee elimineren we de zogeheten *ruisfactoren* in de cijfers.

### Niet-beïnvloedbare kosten

Daarnaast zijn er bepaalde gegevens (zogenoemde *niet-beïnvloedbare kosten*) die we bij de omschrijving van de bedrijfslasten in de Aedes-benchmark helemaal buiten beschouwing laten. Een voorbeeld daarvan is de verhuurdersheffing. Tenslotte kunnen corporaties geen invloed uitoefenen op deze kosten. De heffingen zeggen weinig over het presteren van de corporatie, en dat is waar een benchmark over gaat.

In de Aedes-benchmark 2014 (over boekjaar 2013) leverde deze operatie het volgende beeld op:

**Figuur 1: Opbouw Bedrijfslasten Aedes-benchmark 2013**



Van de € 3,99 miljard netto bedrijfslasten (netto: saldo van kosten en opbrengsten) is € 2,43 miljard overgebleven. Dat is de basis voor de benchmark. Door harmonisatie en eliminatie zijn de cijfers dus vergelijkbaar geworden. Op den duur moet de harmonisatie er ook toe leiden dat corporaties voortaan dezelfde definities hanteren.

## Verklarende factoren

In de Aedes-benchmark zijn er bepaalde factoren die een deel van de oorspronkelijke verschillen tussen de cijfers van corporaties verklaren. Dit noemen we *verklarende factoren*. Een voorbeeld hiervan zijn reorganisaties. Anders dan de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn deze verklarende factoren wél in de benchmark meegenomen. Het zijn immers kosten die de corporatie kan beïnvloeden en dus benchmarken.

De ruisfactoren en verklarende factoren zijn gedefinieerd in nauwe samenwerking met corporaties. De factoren komen uit de dagelijkse praktijk en zijn herkenbaar voor wie met de financiële administratie van een corporaties bezig is.

Het elimineren van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten is een relatief simpel proces: definiëren en elimineren. Het harmoniseren van de ruisfactoren is wat ingewikkelder. In dit document lichten we dit daarom met name nader toe.

## Drie categorieën ruisfactoren

In de eerste editie van de Aedes-benchmark in 2014 werden voor bedrijfsvoering 15 ruisfactoren benoemd. In de Aedes-benchmark 2015 zijn 27 ruisfactoren benoemd. Bovendien zijn onderhoudskosten als nieuw prestatieveld toegevoegd.

Er zijn drie *hoofdcategorieën* ruisfactoren. We leggen dit uit aan de hand van de bedrijfslasten.

- **1:** lasten die door een deel van de corporaties niet als bedrijfslasten zijn aangemerkt, maar die we daar in de benchmark wél toe rekenen. Bijvoorbeeld de afschrijvingskosten en rentelasten van ICT-systemen die corporaties in eigendom hebben.
- **2:** lasten die door alle corporaties als bedrijfslasten zijn aangemerkt, maar die niet altijd aan dezelfde kostensoort zijn toegerekend. Een voorbeeld: personeelslasten van medewerkers die zich met leefbaarheid bezighouden. De ene corporatie rekent die toe aan de personeelslasten, de andere aan leefbaarheidsuitgaven. In beide gevallen zijn het bedrijfslasten. In de benchmark hebben we afgesproken ze aan leefbaarheidsuitgaven toe te rekenen.
- **3:** lasten die door een deel van de corporaties als bedrijfslasten zijn aangemerkt, maar die we in de benchmark daar niet toe rekenen. Een voorbeeld: de al genoemde personeelslasten van onderhoudspersoneel (die we aan onderhoudskosten toerekenen).

De lasten uit categorie 1 worden aan de bedrijfslasten toegevoegd, de lasten uit categorie 2 worden opnieuw geclassificeerd binnen de bedrijfslasten en de lasten uit categorie 3 worden uit de bedrijfslasten verwijderd. Het geheel vatten we onder de term harmonisatie. In de benchmark 2014 ging het om een saldo van € -324 miljoen: de bedrijfslasten zijn dus per saldo met dat bedrag verlaagd.

## **Winst-en-verliesrekening**

De oorspronkelijke, nog niet geharmoniseerde cijfers zijn afkomstig uit de dVi (de verantwoordingsinformatie). Dit zijn cijfers uit de winst-en-verliesrekening die de corporaties aanleveren bij [Corpodata](#). Aan die winst-en-verliesrekening zijn de benchmarkcijfers ontleend, en deze wordt de categorale winst-en-verliesrekening genoemd. De kosten zijn namelijk toegerekend aan kostencategorieën zoals personeelslasten, overige bedrijfslasten enzovoorts. Tegenover de categorale winst-en-verliesrekening staat de functionele winst-en-verliesrekening. Daarin worden de kosten toegerekend aan activiteiten die de corporatie uitvoert. Denk aan het beheren van de woningen en het plegen van onderhoud.

Omdat binnen de functionele winst-en-verliesrekening zichtbaar is hoeveel geld corporaties besteden aan welke activiteiten, schakelen veel corporaties over van de categorale winst-en-verliesrekening naar de functionele winst-en-verliesrekening. Daarmee komen ze tegemoet aan de roep uit de samenleving om meer transparantie. Uit de huidige functionele winst- en verliesrekening zijn echter lastiger de juiste cijfers voor de benchmark te destilleren. Daarom moeten corporaties nog een aantal stappen zetten, zodat de functionele winst-en-verliesrekening in de volgende ronden van de Aedes-benchmark leidend kan zijn.

Vooralsnog is voor de Aedes-benchmark 2015 de categorale kostenindeling nog het uitgangspunt. Wel is in de harmonisatie van bedrijfslasten consequent gekozen voor de oplossing die aansluit bij de functionele indeling. Zo is bij de keuze tussen personeelslasten inclusief of exclusief kosten van onderhoudspersoneel, gekozen voor exclusief. Daarmee kunnen de kosten van onderhoudspersoneel worden toegerekend aan de activiteit onderhoud. De geharmoniseerde bedrijfslasten moeten dan ook goed aansluiten bij de functionele indeling. In de benchmark 2015 onderzoeken we of dat ook werkelijk het geval is.

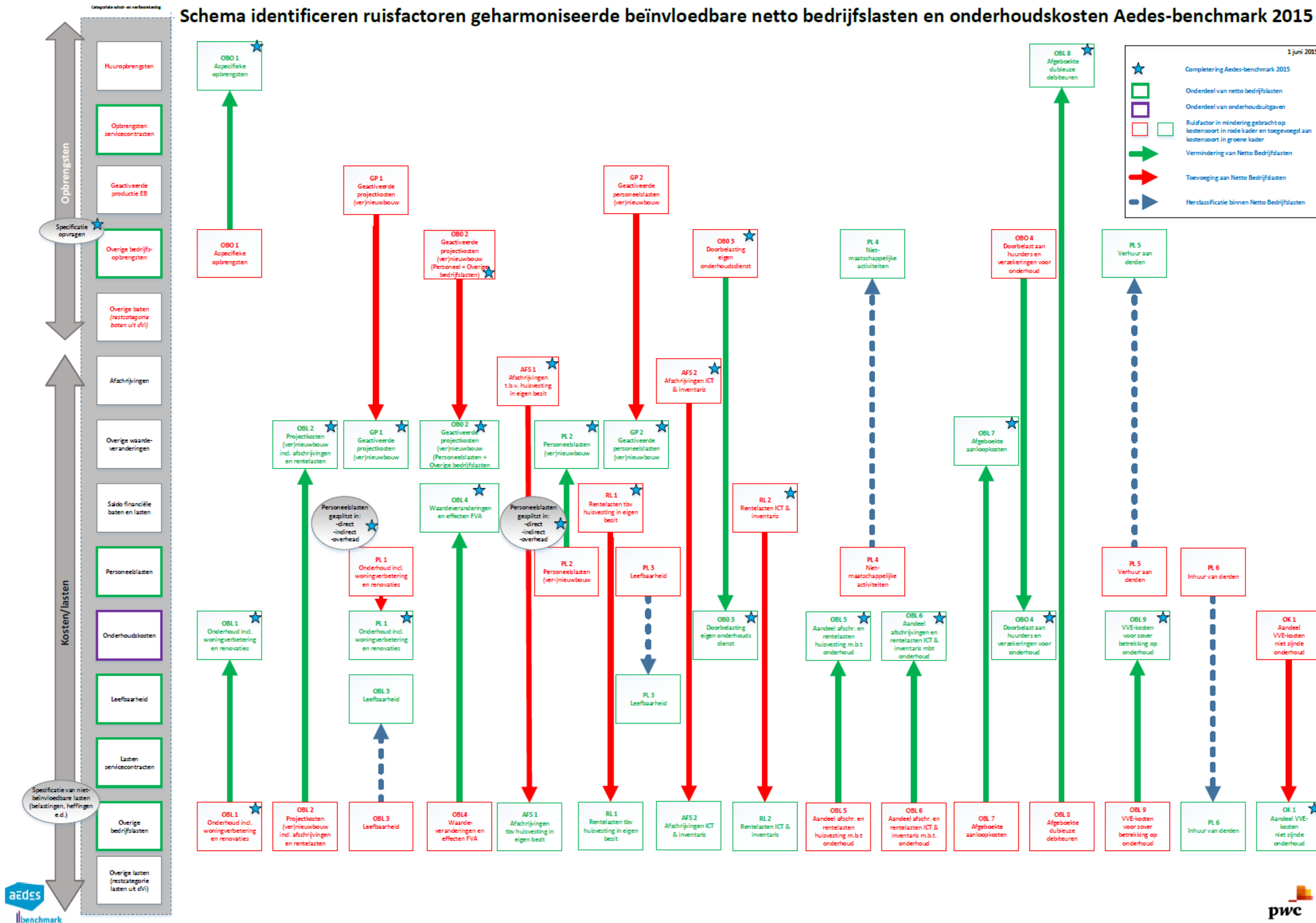
## **Het ruisfactorenschema**

Alle 27 ruisfactoren zijn bij elkaar geplaatst in een schema. Het schema is een gids voor de corporaties die in het kader van de benchmark de ruisfactoren kwantificeren. Dat wil zeggen dat ze bedrijfslasten en onderhoudskosten uit de categorale winst-en-verliesrekening nader toelichten. Dat doen zij in de [portal van de Aedes-benchmark](#) waar per onderdeel meer toelichting te vinden is. U kunt het schema op pagina 4 bekijken. Vanaf pagina 5 vindt u een toelichting op het schema.

## **Tot slot**

Hebt u nog vragen? Mail deze naar [helpdesk@aedes.nl](mailto:helpdesk@aedes.nl).

# Schema identificeren ruisfactoren geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten en onderhoudskosten Aedes-benchmark 2015





## Toelichting op het schema

Het schema bestaat uit een kolom kostensoorten links en een groot aantal kolommen waarin kostensoorten staan met pijlen. De kostensoorten links, ingebed in grijs, zijn de kostensoorten uit de categorale winst-en-verliesrekening. In rode letters de opbrengsten, in zwarte de kosten. Er staan in deze kolom kostensoorten met en zonder gekleurde rand eromheen. De omrande kosten zijn deel van de Aedes-benchmark, de niet-omrande (nog) niet. Een groene rand betekent dat het gaat om bedrijfslasten, een paarse dat het onderhoudskosten betreft. De kolommen met pijlen zijn de ruisfactoren en geven de kostensoorten weer die door de harmonisatie 'verhuizen'. De sterren geven aan welke elementen nieuw zijn in de benchmark 2015. Dat er zoveel nieuwe elementen zijn, komt onder meer doordat in 2015 voor het eerst ook onderhoudskosten in de benchmark zijn meegenomen.

### Verhuisbewegingen

De pijlen geven dus de verhuisbewegingen aan. Ruisfactor OBL 1 verhuist bijvoorbeeld van de Overige bedrijfslasten (dit leest u in de grijze kolom) naar de Onderhoudskosten. De verplaatsing betekent dat de post Overige bedrijfslasten daalt en de post Onderhoudskosten met eenzelfde bedrag stijgt. De afkorting OBL staat voor Overige bedrijfslasten. Dat is te zien doordat ruisfactor OBL op dezelfde hoogte staat als de Overige bedrijfslasten in de grijze kolom. Soms staan in een kolom twee verhuizingen boven elkaar. Zo staat in de kolom direct naast de grijze de al genoemde verhuizing van ruisfactor OBL 1 maar ook die van OBO 1 (Overige bedrijfsopbrengsten). Door deze samenvoeging wordt het schema niet al te groot en kunnen we overzicht behouden.

### Ruisfactoren

- Alle verhuizingen die leiden tot verwijdering *uit de bedrijfslasten* (ruisfactoren categorie 1) zijn met een groene pijl aangegeven. Zo verdwijnt ruisfactor OBL 1 uit de bedrijfslasten omdat hij naar de onderhoudskosten verhuist, en verdwijnt OBO 1 omdat hij verhuist naar de huuropbrengsten, die buiten de benchmark blijven (niet omrand in de grijze kolom).
- Alle verhuizingen die leiden tot een verschuiving *binnen de bedrijfslasten* (ruisfactoren categorie 2) zijn aangegeven met een blauwe pijl. Zo verhuist OBL 3 van de Overige bedrijfslasten naar de Leefbaarheid, eveneens onderdeel van de bedrijfslasten. De pijlen zijn gestippeld om aan te geven dat het gaat om een reclassificatie. De totale bedrijfslasten veranderen er niet door.
- Alle verhuizingen die leiden tot *toevoeging aan de bedrijfslasten* (ruisfactoren categorie 3) zijn met een rode pijl aangegeven. Zo verhuist AFS 1, de afschrijvingen ten behoeve van huisvesting in eigen bezit, van de Afschrijvingen (geen bedrijfslasten) naar de Overige bedrijfslasten (wel bedrijfslasten).

De reguliere gang van zaken is dat een verhuizing van kosten of opbrengsten van post A naar post B, betekent dat de kosten van A lager worden en van B hoger. In het schema is echter ook te zien dat er kostensoorten zijn die verhuizen van kosten naar opbrengsten of andersom. Neem bijvoorbeeld OBO 4, de doorbelasting van onderhoudskosten aan huurders. Deze post verhuist van de Overige bedrijfsopbrengsten naar de Onderhoudskosten. Door de verhuizing worden de Overige bedrijfsopbrengsten lager. Maar tegenover de opbrengsten van de doorbelasting hebben altijd kosten

## **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

6/6

gestaan, namelijk de kosten van het betreffende onderhoud. Deze kosten werden verantwoord onder de Onderhoudskosten. Bij de verhuizing wordt het bedrag niet alleen in mindering gebracht op de opbrengsten, maar ook op onderhoudskosten. Wat dus overblijft is de netto onderhoudskosten: de kosten minus de opbrengsten.

Aan het schema is duidelijk te zien dat de meeste verhuizingen te maken hebben met de Overige bedrijfslasten. Deze post telt maar liefst 15 ruisfactoren. Dat komt omdat dit voor veel corporaties een restpost is, waar men zeer verschillend mee om gaat.

Acht ruisfactoren hebben te maken met de onderhoudskosten. In de benchmark worden overigens niet alleen de ruisfactoren van het onderhoud uitgevraagd. Ook voorgenomen investeringen komen aan de orde. Door die erin te betrekken, kunnen de onderhoudsuitgaven beter met elkaar worden vergeleken. Immers, een vergelijking tussen onderhoudskosten in één bepaald jaar zegt niet zoveel wanneer corporaties bijvoorbeeld grote onderhoudsprojecten niet jaarlijks uitvoeren.

Een specifiek aandachtspunt voor de onderhoudskosten is de categorie 'vernieuwbouw'. De dVi kent deze term niet, maar in de praktijk bestaat hij wel. Onder deze term vallen grootschalige renovaties waarbij alleen de binnen- of buitenmuren blijven staan en overige onderdelen van het gebouw volledig worden vernieuwd. In de praktijk brengen de corporaties de kosten van 'vernieuwbouw' bij gebrek aan een geschikte categorie in de dVi, op verschillende plaatsen onder. In de benchmark kennen we wél een categorie 'vernieuwbouw'. Op deze manier harmoniseren we dus ook deze kosten.