

# **Vragenlijst voor bestuur**

## **Vervolgonderzoek bedrijfslasten woningcorporaties**

Centraal Fonds Volkshuisvesting  
Huizerstraatweg 117-A  
Postbus 5075  
1410 AB Naarden  
Tel. 035 - 6954 070  
Fax 035 - 6954 080

**Gegevens van de corporatie:**

L-nummer corporatie			
Naam			
Contactpersoon			
Telefoonnummer			
Faxnummer			
E-mailadres van contactpersoon			
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005<sup>1</sup></b>
Aantal woongelegenheden (volgens opgave aan CFV)			

**Inleiding**

Door middel van de navolgende vragen wenst het Centraal Fonds op verzoek van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer meer inzicht te krijgen in de kosten van de bedrijfsvoering van uw corporatie, waardoor er een betere verklaring is te geven voor de hoogte en de ontwikkeling van de kosten van de bedrijfsvoering in 2003 en 2004. Aangezien 2005 bijna afgesloten is, wordt u gevraagd om ook over 2005 van bepaalde posten een opgave te verstrekken. U wordt verzocht van de betreffende posten een zo goed mogelijke schatting te maken. Het accent ligt op de specificatie van de twee kostensoorten te weten de personeelskosten en de overige bedrijfslasten. De eventuele correctiepost daarop, namelijk de vergoedingen en overige opbrengsten, komt apart aan de orde.

Verder komen de personeelsbezetting, de lasten van bestuur en het intern toezichthoudende orgaan (RvT/RvC) en de toedeling van de kosten aan de ondernomen activiteiten aan de orde. De laatste vragen hebben betrekking op de eventueel door de corporatie in 2004 ondernomen nieuwe activiteiten. Dit is van belang voor de beoordeling van de kosten van de bedrijfsvoering, zowel qua niveau als stijging.

---

<sup>1</sup> In deze vragenlijst worden gegevens gevraagd over 2005 en per ultimo 2005. Wij verzoeken u een zo goed mogelijke schatting te maken van de gevraagde aantallen of bedragen.

## 1. Personeelslasten

Onderstaand wordt het totaal van de bruto-lonen van de medewerkers die een arbeidsovereenkomst hebben (gehad) met de corporatie over de periode 2003 tot en met 2005 gevraagd.

### 1a. Bruto lonen<sup>2</sup> (bedragen x €1.000,-)

	2003	2004	2005
Bruto-lonen (inclusief vakantiegeld, gratificaties en bonussen)			

Indien de mutatie in de bruto-lonen tussen 2003 en 2004 en ook tussen 2004 en 2005 één of beide keren groter is dan 10%, wilt u dit dan in onderstaand kader kort toelichten.

--

In de jaarrekening van de corporaties bestaat de post lonen en salarissen uit een verzameling van diverse posten waaronder maandsalarissen, vakantietoelagen, eventuele eindejaarsuitkering, gratificaties etc. De bruto-lonen hoeven niet aan te sluiten bij de in de winst- en verliesrekening verantwoorde lonen en salarissen. Dit kan komen door doorberekeningen, rechtstreekse boekingen op projecten of onderhoud en/of correctie in verband met ontvangen Ziektewet en WAO-uitkeringen. Ook worden soms de kosten van uitzendkrachten en interim medewerkers, die geen arbeidsovereenkomst met de corporatie hebben en waarvoor de corporatie dus niet inhoudingsplichtig voor loonheffing en premies van sociale verzekeringswetten is, verantwoord bij lonen en salarissen. De eventuele overige personeelskosten (kinderopvang, fietsregeling, opleidingen etc.) dienen onder overige bedrijfslasten verantwoord te worden.

### 1b. Verantwoording personeelslasten in de resultatenrekening (bedragen x €1.000,-)

	2003	2004	2005
Lonen en salarissen			
Sociale lasten			
Pensioenlasten			
Totale personeelslasten			

<sup>2</sup> Inclusief de bij vraag 3 gevraagde lonen en salarissen van de directeur-bestuurder(s).

Kunt u in onderstaand overzicht het eventuele verschil tussen de bruto-lonen van vraag 1a en de lonen en salarissen van vraag 1b nader verklaren?

**1c. Verschillenanalyse tussen bruto-lonen (uitbetaald) en lonen en salarissen (resultaten-rekening) (bedragen x €1.000,-)**

	2003	2004	2005
Bruto-lonen (vraag 1a)			
Lonen en salarissen (vraag 1b)			
Vershil			
<b>Verklaringen:</b>			
Doorberekeningen en in mindering gebracht op de post lonen en salarissen in de winst- en verliesrekening:			
- productie eigen bedrijf			
- onderhoud			
- derden (zoals VvE's, VOF's, dochterondernemingen, deelnemingen)			
- overige doorberekeningen			
Eventuele andere correctieposten			
- Ontvangen uitkeringen (ZW, WAO, ...)			
- Kosten uitzendkrachten en interim medewerkers			
- Vergoeding voor particuliere ziektekosten-verzekeringen van werknemers			
- .....			
Totaal van verklaringen van het verschil			

De pensioenlasten voor de corporaties zijn de afgelopen jaren sterk toegenomen. Te denken daarbij valt aan de eenmalige extra bijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds in 2003 en de stijgende premies zowel voor werknemers als werkgevers. Verder zijn door sommige corporaties aanvullende regelingen overeengekomen met het personeel. Onderstaand wordt een opgave gevraagd van alle pensioenlasten van 2003 tot en met 2005 en de daarvoor ingehouden pensioenpremies bij de werknemers.

**1d. Ontwikkeling van de pensioenlasten (bedragen x €1.000,-)**

	2003	2004	2005
Totaal afgedragen pensioenpremies			
AF: Ingehouden premies bij werknemers			
Totaal netto-pensioenlasten voor rekening van corporatie <sup>3</sup>			

<sup>3</sup> Bij dit bedrag s.v.p. het totaal ten laste van de corporatie komende bedrag voor pensioenlasten invullen. Dus inclusief het bedrag dat in 2003 als eenmalige bijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds is afgedragen.



**1 e. Eenmalige extra bijdrage ter verhoging van de dekkingsgraad van het SPW  
(bedragen x €1.000,-)**

In 2003 heeft de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW) een eenmalige bijdrage gevraagd ter verhoging van de dekkingsgraad van het bedrijfstakpensioenfonds.	
Welk bedrag werd in 2003 door het SPW bij uw corporatie in rekening gebracht?	
Is dit volledige bedrag ten laste van het resultaat gebracht in 2003?	Ja / nee
Zo, nee welk bedrag is in 2003 ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht?	
<u>Hoe is het restant van de eenmalige bijdrage dan verantwoord in de jaarrekening?</u>	
Is er in 2004 nogmaals een extra bijdrage door het SPW in rekening gebracht bij uw corporatie ter verhoging van de dekkingsgraad?	Ja / nee
Zo ja, welk bedrag is in 2004 aanvullend in rekening gebracht?	

## 2. Formatie: ontwikkeling

Het doel van de vragen die betrekking hebben op de formatie is om een beter beeld te krijgen van de formatieontwikkeling bij de corporaties. Verder wordt verzocht om het in 2004 gehanteerde en meest recente organigram mee te sturen, waarop de organisatie schematisch is weergegeven met het aantal FTE's<sup>4</sup> per organische eenheid/afdeling.

<b>Formatieontwikkeling</b>	<b>Ultimo 2003</b>	<b>Ultimo 2004</b>	<b>Ultimo 2005</b>
Aantal formatieplaatsen (in FTE's)			
Aantal feitelijk in dienst zijnde medewerkers <sup>5</sup>			
Aantal vacatures (in FTE's)			

*S.v.p. meezenden:* het in 2004 gehanteerde en een recent exemplaar van het gehanteerde organigram met de personeelsbezetting (in FTE's ) per bedrijfsonderdeel/afdeling.

---

<sup>4</sup> FTE = Full Time Equivalenten oftewel Voltijdsequivalenten.

<sup>5</sup> Bij deze regel dient het werkelijke aantal werknemers dat ultimo het jaar in dienst is bij de corporaties, opgegeven te worden en niet omgerekend naar FTE's.

### 3. Lasten van Raad van Toezicht, bestuur en directie

Bij de vraagstelling over de lasten van de besturing van de corporatie wordt onderscheid gemaakt in de wijze waarop de besturing georganiseerd is. Bij de beantwoording van de vragen in deze rubriek verzoeken wij u expliciet om alle kosten die samenhangen met het in dienst hebben van één of meer directeur-bestuurder(s) in onderstaand overzicht (3a) op te nemen.

1. Heeft de corporatie een twee-lagen besturingsmodel (RvT/RvC - directeur-bestuurder)? Ja / nee

2. Heeft de corporatie een drie-lagen besturingsmodel (RvT/RvC - bestuur - directie)? Ja / nee

#### 3a. Lasten van de directie (bij drie-lagen besturingsmodel) respectievelijk het bestuur (bij twee-lagen besturingsmodel)<sup>6</sup> (bedragen x €1.000,-)

	2003	2004	2005
Bezoldiging directie resp. bestuur (regulier salaris incl. vakantietoeslag)			
Variabele beloning (gratificatie/bonus directie resp. bestuur)			
Sociale lasten (t.l.v. werkgever)			
Pensioenlasten (t.l.v. werkgever)			
Vaste onkostenvergoeding			
Netto-lasten bedrijfsauto(s) t.b.v. de directie resp. bestuur <sup>7</sup>			
Overige lasten (declaraties, reiskosten, opleidingen, symposia etc.)			
Totale personeelslasten directie resp. bestuur			
Aantal leden directie resp. bestuur			

Is de informatie over de beloning van de directie respectievelijk het bestuur ook opgenomen in de jaarrekening over 2004 overeenkomstig de aanbevelingen van de Commissie Izeboud?

Ja / nee

Zo nee, waarom niet?

<sup>6</sup> De kosten van de Raad van Toezicht c.q. Raad van Commissarissen s.v.p. bij vraag 3c apart vermelden.

<sup>7</sup> Indien de bedrijfsauto(s) t.b.v. de directeur-bestuurder(s) in eigendom zijn van of gefinancierd worden door de corporatie dienen de kapitaalslasten (rente en eventuele afschrijving) hierbij betrokken worden. Eventuele eigen bijdrage voor privé-gebruik dient in mindering gebracht te worden op de bruto-lasten.



**3b. Lasten van het bestuur (bij drie-lagen besturingsmodel) (bedragen x €1.000,-)**

	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Vergoedingen bestuursleden			
Vaste onkostenvergoedingen			
Overige lasten (reiskosten, opleidingen, symposia etc.)			
Totale lasten bestuur			
Aantal leden bestuur			

**3c. Lasten van Raad van Toezicht/Raad van Commissarissen (RvT/RvC) (bedragen x € 1.000,-)**

	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Vergoedingen aan leden van RvT/RvC			
Vaste onkostenvergoedingen			
Overige lasten (reiskosten, opleidingen, symposia etc.)			
Totale lasten van RvT/RvC			
Aantal leden RvT/RvC			

Is de informatie over de lasten van de RvT/RvC ook opgenomen in de jaarrekening over 2004 over-eenkomstig de aanbevelingen van de Commissie Izeboud?

Ja / nee

Zo nee, waarom niet?

--

#### 4. Specificatie van de Overige bedrijfslasten en derving

De post Overige bedrijfslasten is per definitie een verzamelpost van kosten die niet bij de specifieke kostensoorten ondergebracht kunnen worden. Wij vragen u de kostentoedeling naar aard van de kosten zodanig te rubriceren dat het CFV zich een goed beeld kan vormen van de soorten van kosten die de corporatie gemaakt heeft in 2003, 2004 en 2005. Bij deze verbijzondering dient aangesloten te worden bij het totaalbedrag zoals eerder is opgegeven aan het CFV.

##### 4a. Overige bedrijfslasten (bedragen x €1.000,-)

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Totaal overige bedrijfslasten volgens opgave aan CFV			
Te verbijzonderen in <sup>8</sup> :			
<b>Vaste kosten objectgebonden):</b>			
Onroerende zaakbelasting			
Overige overheidsheffingen (zoals rioolrechten, waterschapslasten, waterzuiveringslasten)			
Verzekeringspremies (opstal)			
<b>Overheadkosten (niet-objectgebonden)</b>			
Overige verzekeringspremies (aansprakelijkheid, fraude etc.)			
Kosten overhead zoals algemene en organisatiekosten (zoals huis-vestingskosten, kantoormiddelen, automatisering, ondersteuning ondernemingsraad)			
<b>Overige kosten</b>			
Kosten tijdelijk ingehuurd personeel, die geen arbeidscontract met de corporatie hebben zoals uitzendkrachten en interim medewerkers (indien niet geboekt bij lonen en salarissen)			
Overige personeelskosten (opleidingskosten, kinderopvang, reis-kosten etc.)			
Kosten onderzoek, accountant en advies (niet toe te rekenen aan projecten)			
Kosten vervoermiddelen, bedrijfs- c.q. leaseauto's <sup>9</sup>			
Kosten van leveringen en diensten aan huurders zoals gas, water, elektra (inclusief kosten van eventuele serviceabonnementen)			
Bijdragen aan bewoners t.b.v. verhuiskosten (indien deze kosten niet zijn verwerkt bij de kosten van projecten)			
Lasten oninbare huur en servicekosten (indien deze lasten niet in mindering zijn gebracht bij de opbrengsten)			
Contributies (Aedes, lokale federatie, KWH, ISO, INK, Aedex etc.)			
Kosten bewonerscommissies en ledenraad			
Kosten communicatie en marketing (bewonersblad, brochures e.d.)			
Kosten woningtoewijzing			
Aanloopkosten nieuwe activiteiten zoals acquisitiekosten, haalbaarheidsstudies e.d. van niet gerealiseerde of mislukte en			

<sup>8</sup> Indien in de onderstaande specificatie posten zijn genoemd, die bij uw corporatie bij een andere kostensoort of activering zijn betrokken, moet hier niets ingevuld worden. Het doel van de vraag 4 is om een nadere verbijzondering te krijgen van de lasten die bij Overige bedrijfslasten werden verantwoord in de verslagstaten van het CFV (CMKG's).

<sup>9</sup> Inclusief de bij vraag 3a verantwoorde kosten van de bedrijfsauto('s) t.b.v. directie en/of bestuur.

niet te realiseren projecten (dus niet zijn te activeren als materiële vaste activa in ontwikkeling)			
Kosten leefbaarheid en wijkbeheer (exclusief lonen en salarissen)			
Naheffingen belastingdienst (BTW)			
Heffing projectsteun door CFV in 2003			
Kosten RvT/RvC en eventueel bestuur (totaal van vraag 3b en 3c)			
Diverse overige bedrijfslasten (svp specificeren en benoemen)			
.....			

**4b. Derving ontvangen huur en vergoedingen voor servicekosten (bedragen x €1.000,-)**

	2003	2004	2005
Totale derving ontvangen huur en servicekosten als gevolg van leegstand			
Totale afboeking huurdebiteuren als gevolg van oninbaarheid			

**5. Vergoedingen voor leveringen en diensten (bedragen x €1.000,-)**

	2003	2004	2005
Ontvangen vergoedingen van huurders			

**6. Overige bedrijfsopbrengsten**

Vanaf 2004 beschikt het CFV over een gedeeltelijk gespecificeerde opgave van de post Overige bedrijfsopbrengsten. Het gedeelte van de opbrengsten dat geactiveerd wordt voor de productie eigen bedrijf wordt vanaf 2004 apart verantwoord in de resultatenrekening. Kunt u in onderstaand overzicht aangeven welk deel van de overige opbrengsten in 2003 gerekend zouden moeten worden tot 'Geactiveerde productie eigen bedrijf'. Verder vragen wij u de Geactiveerde productie eigen bedrijf voor 2005 op te geven.

**6a. Geactiveerde productie eigen bedrijf (bedragen x €1.000,-)**

	2003	2004	2005
Geactiveerde productie eigen bedrijf			

De bij de vorige opbrengstencategorieën opgevoerde opbrengsten kunnen (gedeeltelijk) een uitvloeisel zijn van doorberekeningen aan derden en aan de eigen organisatie (bijvoorbeeld projecten, onderhoud etc.). In de hiernavolgende tabel wordt gevraagd naar de herkomst van deze opbrengsten.

**6b. Overige bedrijfsopbrengsten**

<b>Overige opbrengsten<sup>10</sup></b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Opbrengsten (beheer)activiteiten voor VvE's			
Opbrengsten (beheer)activiteiten voor derden			
Opbrengsten van huurders niet zijnde leveringen en diensten zoals inschrijfgelden, huurcontracten, sleutelgelden etc.			
Doorberekende kosten aan deelnemingen en dochterondernemingen			
Doorberekende personeelskosten aan onderhoudslasten			

<sup>10</sup> Het totaal van de overige opbrengsten is afkomstig uit de opgave van de corporatie aan het CFV in de verslag- en prognosestaten. Deze hoeven niet noodzakelijkerwijs aan te sluiten bij de resultatenrekening. Wij verzoeken u bij de uitsplitsing van de overige opbrengsten uit te gaan van de verbijzondering, zoals die is gegeven in de CMKG2003 en -2004 (verslag- en prognosestaat). Eenzelfde uitsplitsing moet gehanteerd worden voor 2005.

Ontvangen subsidies (geen exploitatiebijdragen)			
Overige bedrijfsopbrengsten (s.v.p. specificeren en benoemen).			
.....			
...			
....			
Totaal overige bedrijfsopbrengsten (exclusief geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf)			

## 7. Onderhoudskosten (bedragen x €1.000,-)

De onderhoudskosten zijn gedefinieerd als kosten die gemaakt worden om het object in dezelfde staat te behouden. Kosten ten behoeve van structurele verbeteringen vallen niet onder de noemer onderhoudskosten en dienen geactiveerd te worden.

De kosten verband houdend met de mutatie van huurders (mutatieonderhoud) zijn gedefinieerd als die kosten die gemaakt worden voor de herinrichting van woonruimtes om ze geschikt te maken voor (weder)verhuur en die ten laste van de corporatie komen. De informatie die betrekking heeft op de kosten van mutatieonderhoud wordt gebruikt voor de vergelijking met commerciële woningexploitanten.

	2003	2004	2005
Totale onderhoudskosten			
Waarvan: kosten mutatieonderhoud			

## 8. Kostenverdeelstaat 2004 ( bedragen x €1.000,-)

Bij de beoordeling van het niveau en de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten van een corporatie dienen de door de corporatie ondernomen activiteiten in ogenschouw te worden genomen. U wordt gevraagd om een toerekening van de lonen en de overige bedrijfslasten in procenten te maken, aan de opgesomde activiteiten. Zo kunnen vaak de kosten van de financiële administratie deels worden toegewezen aan de onderscheiden activiteiten. Bijvoorbeeld de kosten van de crediteuren-administratie zullen grotendeels betrekking hebben op facturen voor onderhoudswerkzaamheden en dus toewijsbaar aan objectgebonden beheer: onderhoud.

Kostensoorten	Toerekening van bruto-lonen en overige bedrijfslasten (verdeling in procenten)								
	Objectgebonden beheer		Overhead	Verkoopactiviteiten	Projectontwikkeling	Sociaal beheer <sup>11</sup>	Nevenactiviteiten <sup>12</sup>	Overige activiteiten	Totaal
	Administratief	Onderhoud							
Bruto-lonen									100%
Overige bedrijfslasten									100%
	Verdeling van de medewerkers over de onderscheiden activiteiten								
Medewerkers (in FTE's)									100%

<sup>11</sup> Onder de rubriek 'Sociaal beheer' kunnen alle activiteiten ondergebracht worden die door de corporatie worden verricht ten behoeve van de bevordering van leefbaarheid, wijk- of gebiedsbeheer.

<sup>12</sup> Onder het begrip nevenactiviteiten wordt verstaan die activiteiten die ook door andere partijen buiten de corporatie geleverd kunnen worden. Voorbeelden daarvan zijn het aanbieden van makelaarsdiensten, verzekeringen, het beheer voor verenigingen van eigenaren en het aanbieden van servicepakketten voor onderhoudsdiensten die normaal voor rekening van de huurder komen.

Als de rubriek 'Overige activiteiten' het percentage groter is dan 5%, s.v.p. deze activiteiten in onderstaand kader nader benoemen.

--

□



## 9. Nieuwe activiteiten in 2004

- a. De bedrijfslasten hebben in 2004 een ontwikkeling doorgemaakt. Zijn er in 2004 activiteiten relatief sterk in omvang toegenomen?

Ja / nee

Zo ja, kunt u aangeven welke activiteiten dit zijn geweest?

--

- b. Zijn er in 2004 nieuwe activiteiten ondernomen?

Ja / nee

Zo ja, geef een korte omschrijving van de aard van de nieuwe activiteiten.

--

- c. Heeft de organisatie of werkwijze binnen uw instelling in 2004 een belangrijke wijziging ondergaan?

Ja

/ nee

Zo ja, geef een korte omschrijving van de aard en de inhoud van de wijziging.

--

- d. Zijn er in 2004 bepaalde activiteiten relatief sterk in omvang afgenomen of beëindigd?

Ja

/ nee

Zo ja, geef aan welke activiteiten dit betreffen.

--

- e. Kunt u van elk van de onder a, b,c en d gestelde vragen, die met 'ja' zijn beantwoord, aangegeven dan wel schatten welk bedrag van de bedrijfslasten in 2004 er door worden verklaard (bedragen x €1.000,-)?

	Bruto lonen + sociale lasten + pensioenlasten	Overige bedrijfslasten	Welk deel van de kosten wordt gedekt uit eventuele andere
--	---	------------------------	---

			opbrengsten
a. Sterk toegenomen activiteiten			
b. Nieuwe activiteiten			
c. Andere organisatie en/of werkwijze			
d. Sterk afgenomen of beëindigde activiteiten			

## **10. Op- en/of aanmerkingen en eventuele extra toelichting**

Hieronder is er de mogelijkheid om op- en/of aanmerkingen te maken, die van belang zijn om een juist en volledig inzicht in de opbouw en de ontwikkeling van de kosten van de bedrijfsvoering van de corporatie te krijgen.

