

CORPORATIE IN PERSPECTIEF



Woningstichting SWZ

Versie I, 06-02-2018

Inhoudsopgave

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

1. Uitkomsten Aedes benchmark

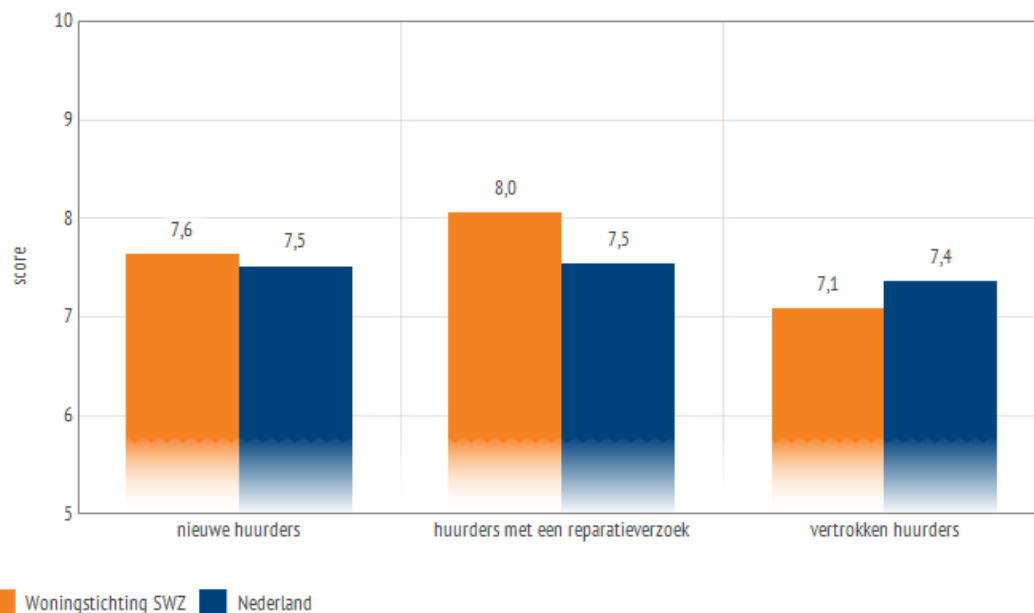
1.1 Huurdersoordeel

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

Tabel 1: Deelscores huurdersoordeel, 2015-2017

	2015	2016	2017	Nederland
Huurdersoordeel nieuwe huurders	7,2	7,6	7,6	7,5
Huurdersoordeel huurders met een reparatieverzoek	7,6	7,9	8,0	7,5
Huurdersoordeel vertrokken huurders	7,1	7,2	7,1	7,4

Figuur 1: Deelscores huurdersoordeel, 2017



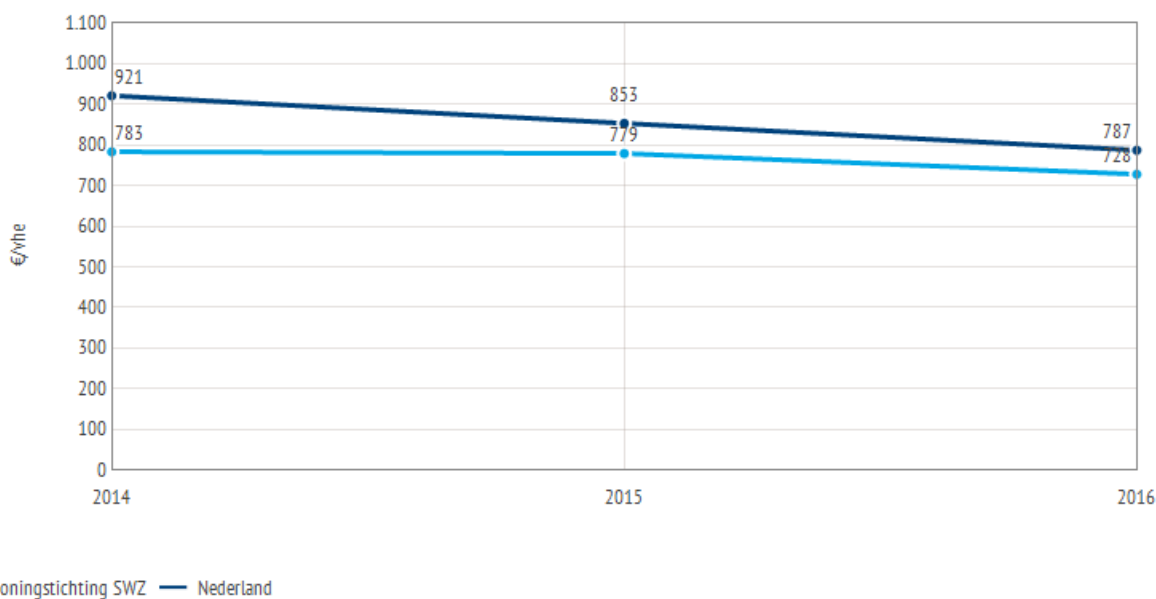
1.2 Bedrijfslasten

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

Tabel 2: Bedrijfslasten 2014-2016

	2014	2015	2016	Nederland
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (functioneel model)	783	779	728	787
Verhuur- en beheeractiviteiten (personeel)			1.117	325
Verhuur- en beheeractiviteiten (overig)			-873	166
Leefbaarheid			116	99
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit			387	121
Organisatiekosten 'verkoop'			16	26
Ov. organisatiekosten			54	44
Saldo servicecontracten			-89	6

Figuur 2: Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (functioneel model), 2014-2016



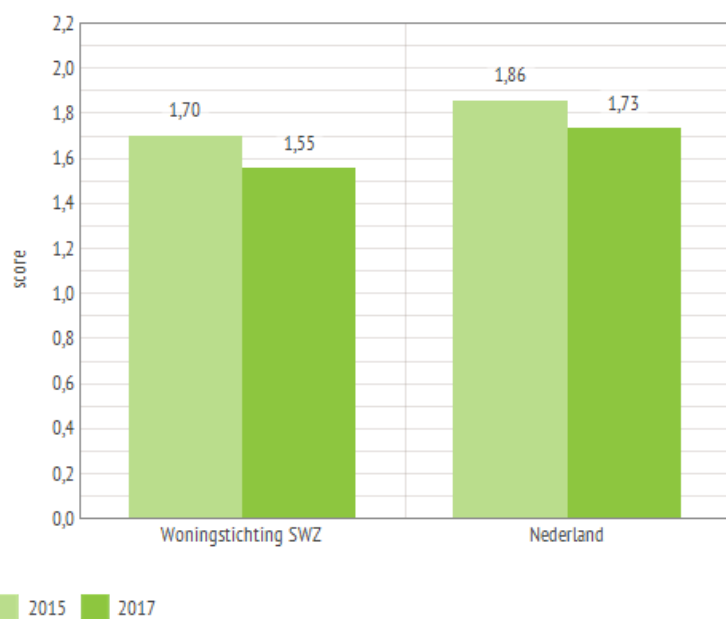
1.3 Duurzaamheid

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

Tabel 3: Duurzaamheid

	2015	2017	Nederland
Energie-Index (EI) NV	1,70	1,55	1,73
		2015	Nederland
CO2-uitstoot warmtevraag		21,3	21,8

Figuur 3: Energie-Index (EI) NV, 2015-2017



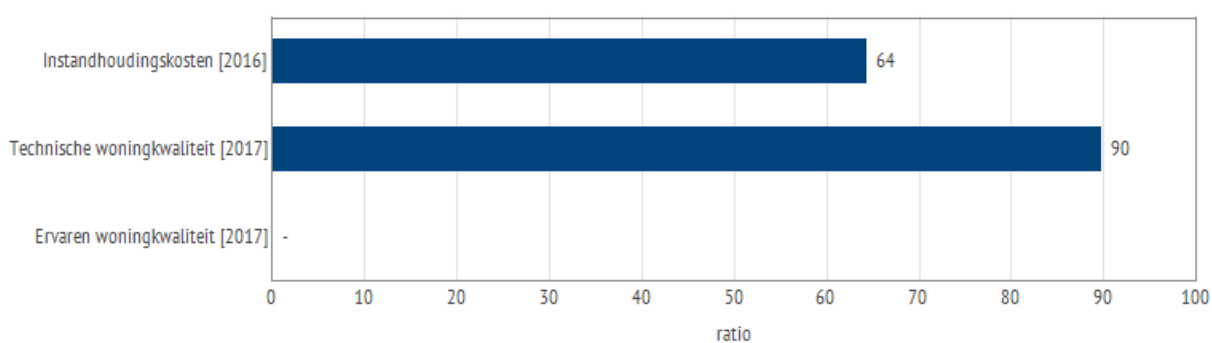
1.4 Onderhoud & verbetering

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

Tabel 4: Onderhoud & verbetering

	Corporatiewaarde	Referentiewaarde	Index
Instandhoudingskosten (2-jarig) (€/vhe)	1.426	2.216	64
Technische woningkwaliteit (E)	1,55	1,73	90
Ervaren woningkwaliteit (Huurdersoordeel)	-	-	-

Figuur 4: Deelscores huurdersoordeel



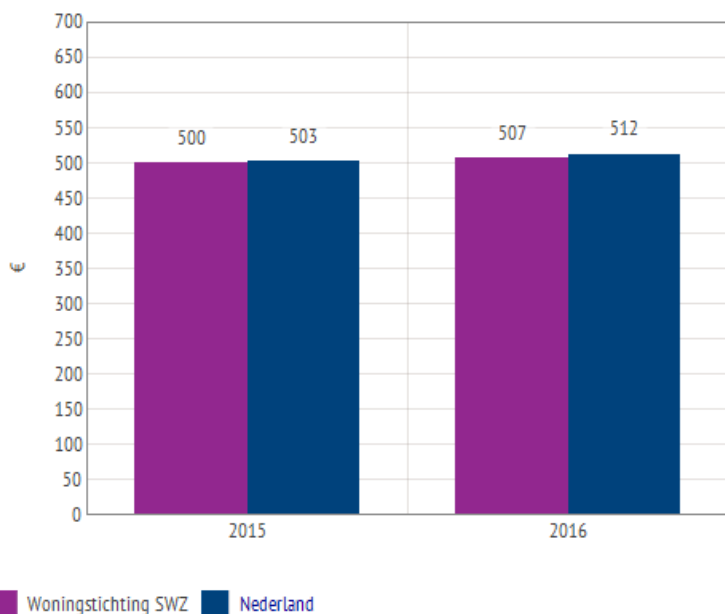
1.5 Beschikbaarheid & betaalbaarheid

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

Tabel 5: Beschikbaarheid & betaalbaarheid

	2015	2016	Nederland
BESCHIKBAARHEID			
Ontwikkeling betaalbare voorraad (DAEB) (%)	1,7	0,5	1,3
Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens (DAEB) (%)	0,2	-1,2	-1,3
BETAALBAARHEID			
Huurprijs (DAEB)(€)	500	507	512
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB) (%)	69,4	68,9	72,2
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod (%)	55,8	74,3	78,5
TOEWIJZINGEN			
Toewijzingen onder huurtoeslaggrens (%)	77,6	74,3	80,8
Toewijzingen aan huishoudens tussen huurtoeslag- en EC-grens (%)	21,7	24,3	17,1
Match voorraad (DAEB) en doelgroep huurtoeslag (%)		83,8	83,4

Figuur 5: Ontwikkeling huurprijs (Daeb), 2015-2016



2. Uitkomsten verantwoordingsinformatie corporaties

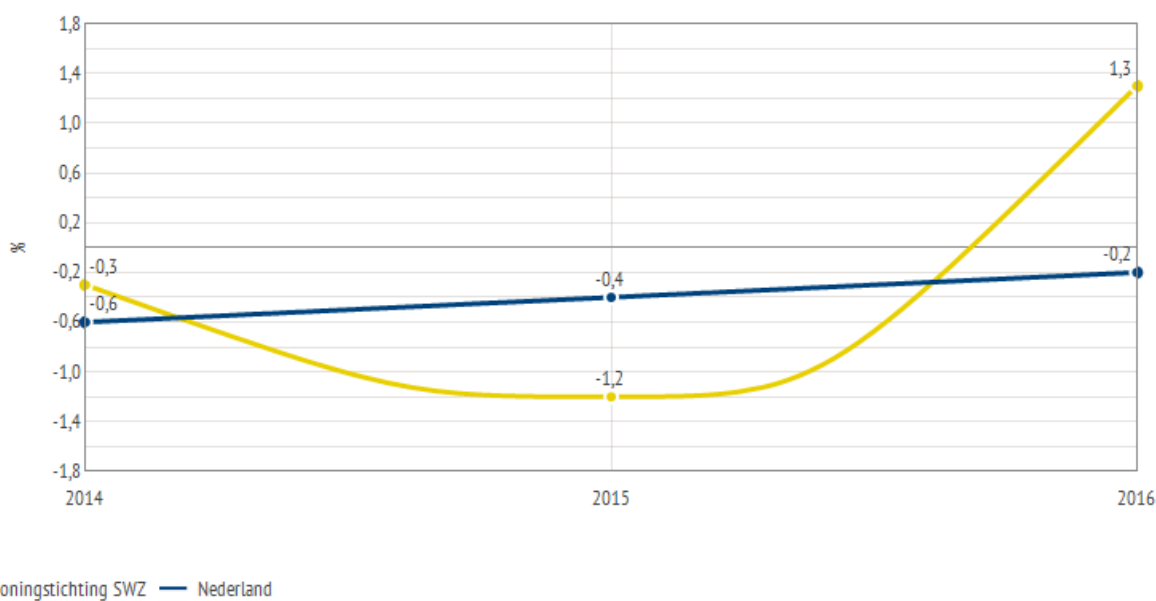
2.1 Ontwikkeling bezit

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

Tabel 6: Ontwikkeling bezit

	2014	2015	2016	Nederland
Woongelegenheden begin jaar	7.509	7.435	7.343	2.386.473
Nieuwbouw	111	45	120	15.229
Aankoop	0	0	1	4.375
Verkoop	65	47	45	17.002
Sloop	70	91	21	7.439
Overige mutaties	0	1	41	630
Woongelegenheden eind jaar	7.485	7.343	7.439	2.382.266
Ontwikkeling saldo	-0,3	-1,2	1,3	-0,2

Figuur 6: Ontwikkeling saldo, 2014-2016



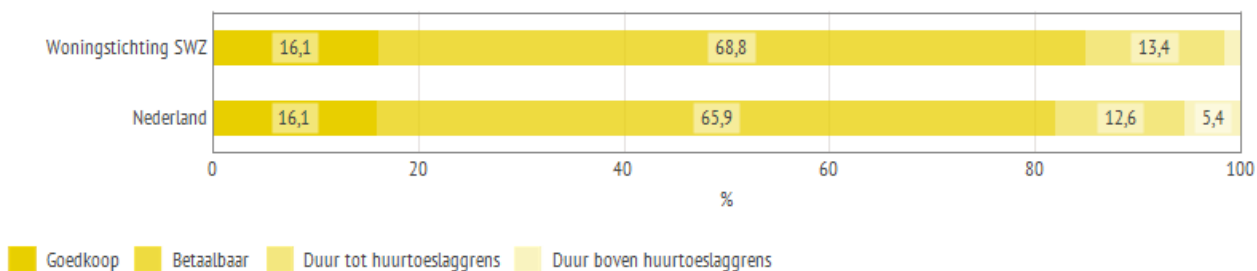
2.2 Samenstelling bezit

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

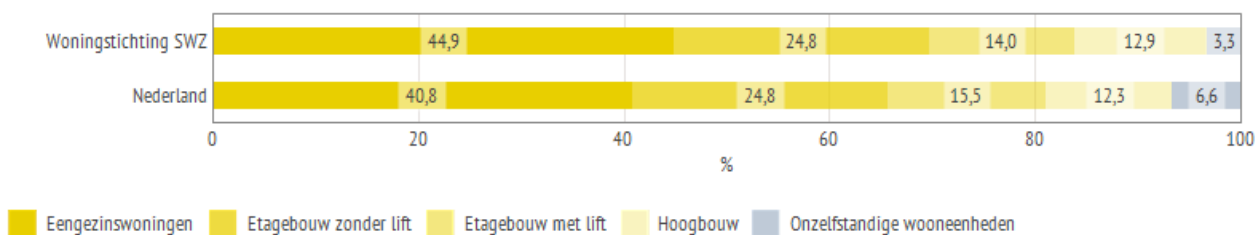
Tabel 7: Samenstelling bezit

	2014	2015	2016	Nederland
WOONGELEGENHEDEN				
Goedkope huurwoningen	960	930	1.158	356.575
Betaalbare huurwoningen	5.050	5.150	4.950	1.463.767
Dure huurwoningen tot huurtoeslaggrens	1.243	1.087	966	281.003
Dure huurwoningen boven huurtoeslaggrens	161	146	119	120.063
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	<i>7.414</i>	<i>7.313</i>	<i>7.193</i>	<i>2.221.408</i>
Onzelfstandige overige wooneenheden	71	30	246	160.858
<i>Woongelegenheden totaal</i>	<i>7.485</i>	<i>7.343</i>	<i>7.439</i>	<i>2.382.266</i>
NIET WOONGELEGENHEDEN				
Parkeervoorzieningen	676	1.141	1.080	181.306
BOG Daeb			2	1.477
BOG niet Daeb			60	29.175
Bedrijf/Winkel	69	63		30.652
MOG Daeb			18	9.617
MOG niet Daeb			0	499
Overig	517	69		
<i>Niet woongelegenheden</i>	<i>1.262</i>	<i>1.273</i>	<i>1.160</i>	<i>222.074</i>
Gewogen verhuureenheden	7.798	7.651	7.537	2.433.150

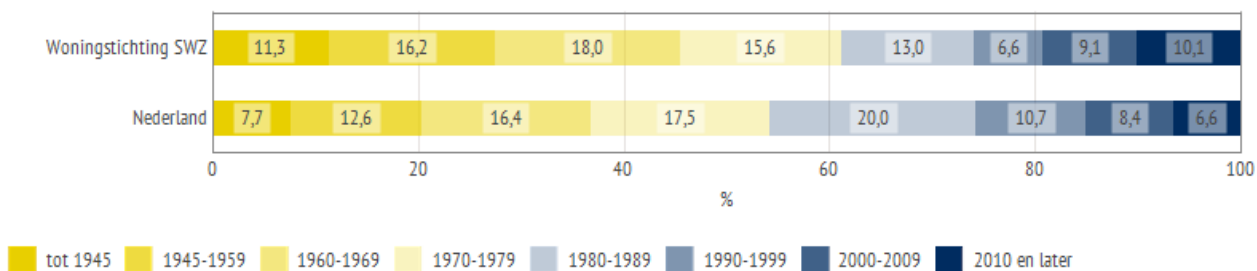
Figuur 7: Huurwoningen naar prijsklasse, 2016



Figuur 8: Woningtype, 2016



Figuur 9: Bouwperiode, 2016



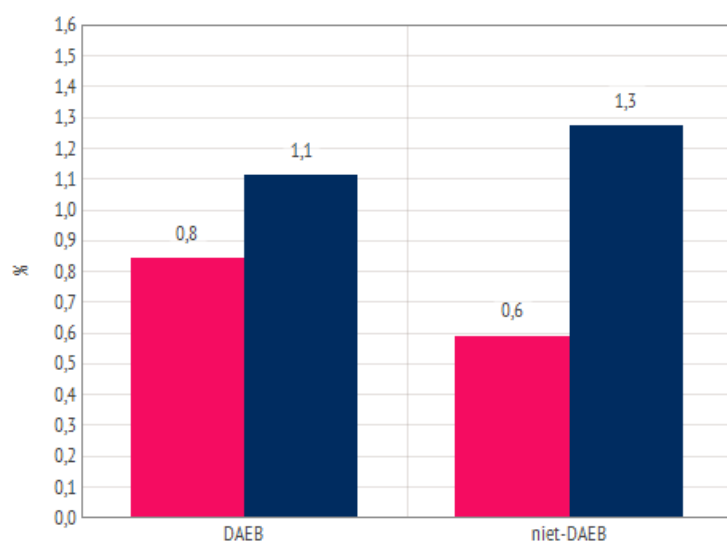
2.3 Verhuurgegevens

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

Tabel 8: Verhuurgegevens

	2014	2015	2016	Nederland
Huurachterstand (%)	0,7	0,7	0,6	1,4
Mutatiegraad Daeb (%)	8,9	9,3	16,3	12,5
Mutatiegraad niet Daeb (%)	8,9	9,3	8,7	7,0
Huur/max redelijk Daeb (%)	70,4	69,4	68,9	72,1
Huur/max redelijk niet Daeb (%)	78,7	75,7	81,2	89,5
Huursom Daeb (€/vhe)	475	500	507	515
Huursom niet Daeb (€/vhe)	713	803	850	899
Huurverhoging Daeb (%)	2,5	1,0	0,8	1,1
Huurverhoging niet Daeb (%)	2,5	1,0	0,6	1,3
Leefbaarheid (€/vhe)	199	113	119	94
Huisuitzettingen (aantal / 1000 vhe)	0,9	0,8	0,7	2,1

Figuur 10: Huurverhoging huurwoningen, 2016



■ Woningstichting SWZ ■ Nederland

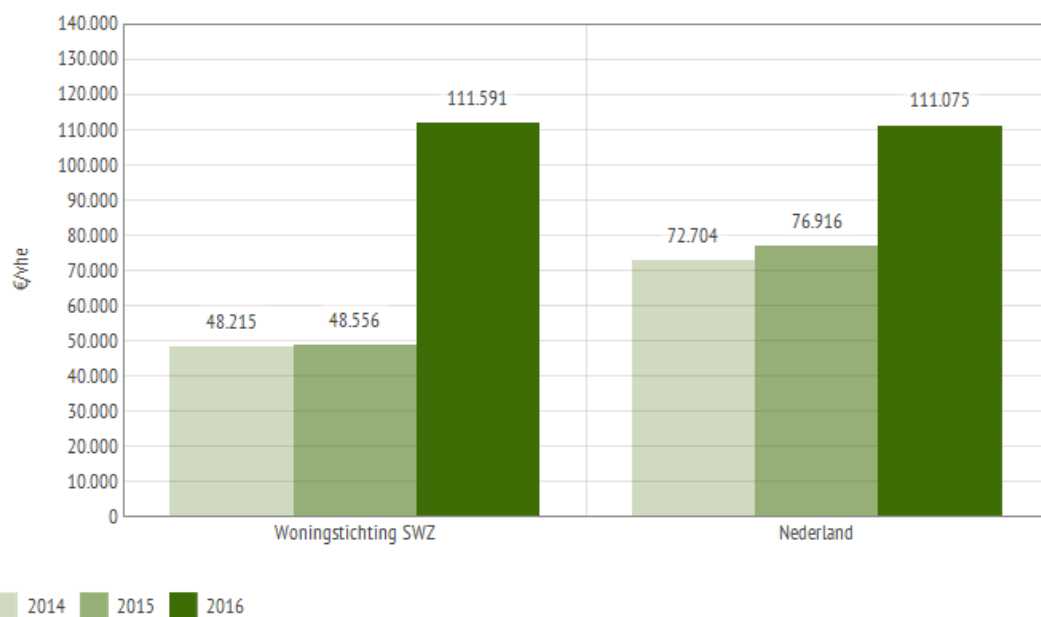
2.4 Financieel

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

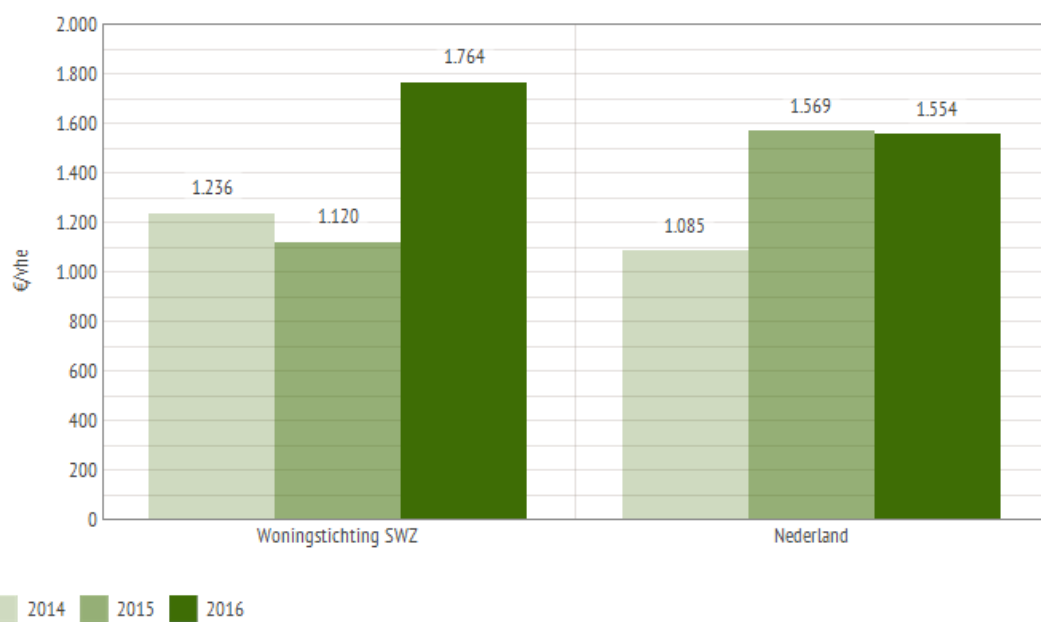
Tabel 9: Financiële indicatoren

	2014	2015	2016	Nederland
BALANS				
Balanstotaal (€/vhe)	48.215	48.556	111.591	111.075
Materiële vaste activa (€/vhe)	47.161	47.923	110.483	106.741
Eigen vermogen (€/vhe)	8.887	9.577	72.515	71.159
Langlopende schulden (€/vhe)	37.017	36.271	37.680	36.012
KASSTROOM				
Ingaande operationele kasstroom (€/vhe)	6.180	6.467	6.763	6.703
Uitgaande operationele kasstroom (€/vhe)	4.944	5.346	5.000	5.149
Saldo operationele kasstroom (€/vhe)	1.236	1.120	1.764	1.554
Ingaande (des)investeringskasstroom MVA(€/vhe)	1.531	1.309	1.146	1.414
Uitgaande (des)investeringskasstroom MVA(€/vhe)	3.505	1.251	3.293	1.989
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA(€/vhe)	-1.974	57	-2.147	-575
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (€/vhe)	46	13	46	-29
Saldo uit financieringsactiviteiten (€/vhe)	549	-1.458	879	-1.052
LENINGEN				
Gemiddelde looptijd (mnd)			17	19
Gemiddeld rentepercentage (%)			3,7	3,6
VERBINDINGEN				
Kapitaaldeelname (€/vhe)			0	81
GRONDPOSITIES				
Grondposities (€/vhe)			65	421

Figuur 11: Balanstotaal, 2014-2016



Figuur 12: Kasstroom operationele activiteiten, 2014-2016



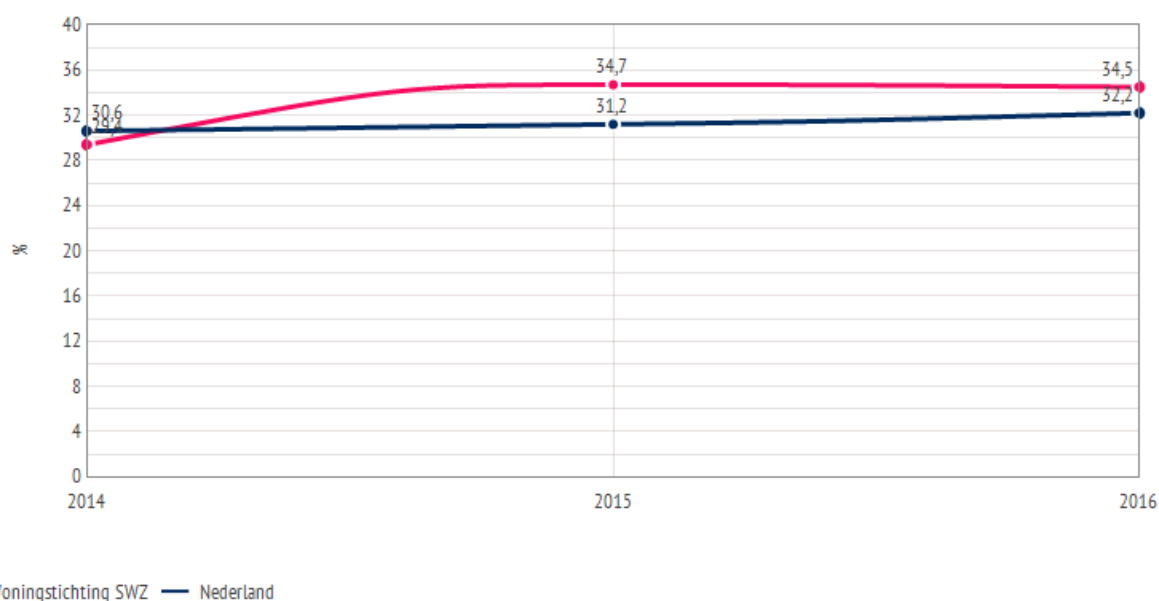
2.5 Wonen en Zorg

Dit hoofdstuk gaat over het wonen met zorg.

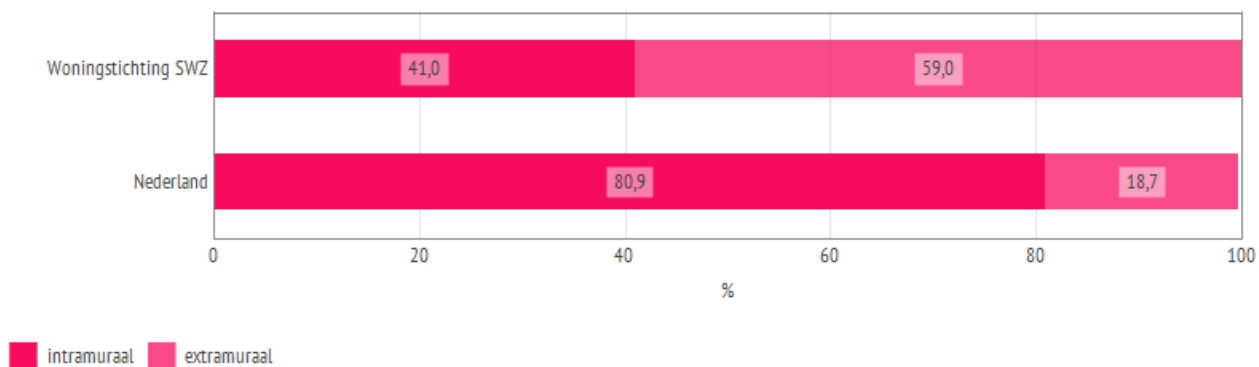
Tabel 10: Zorgvastgoed

	2015	2016	Nederland
Nultredenwoningen (% van bezit)	34,7	34,5	32,2
Zorgwooneenheden (% van bezit)	4,3	4,3	4,4
Zorgwooneenheden einde jaar (aantal)	318	317	105.142
Zorgwooneenheden intramuraal (% zorgwooneenheden)	40,9	41,0	80,9
Zorgwooneenheden extramuraal (% zorgwooneenheden)	59,1	59,0	18,7

Figuur 13: Ontwikkeling nultredenwoningen, 2014



Figuur 14: Zorgvastgoed intramuraal en extramuraal, 2016



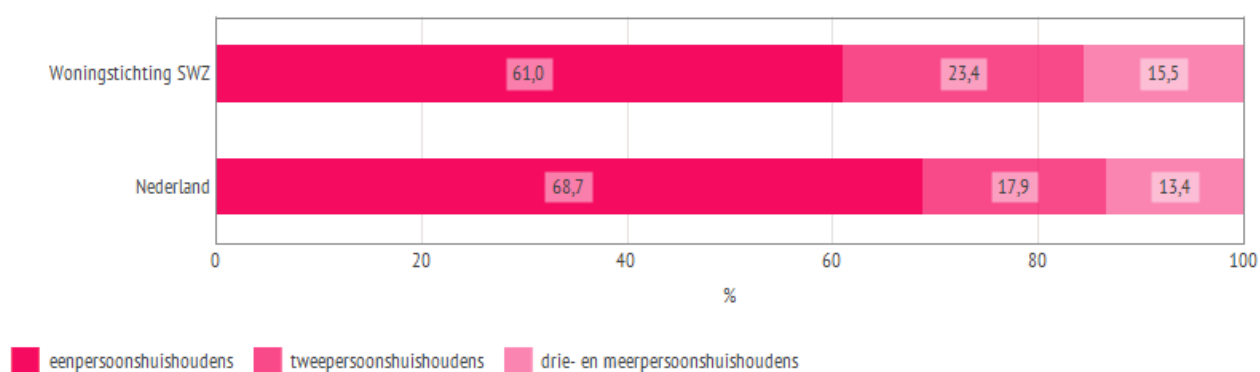
2.6 Toewijzingen

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

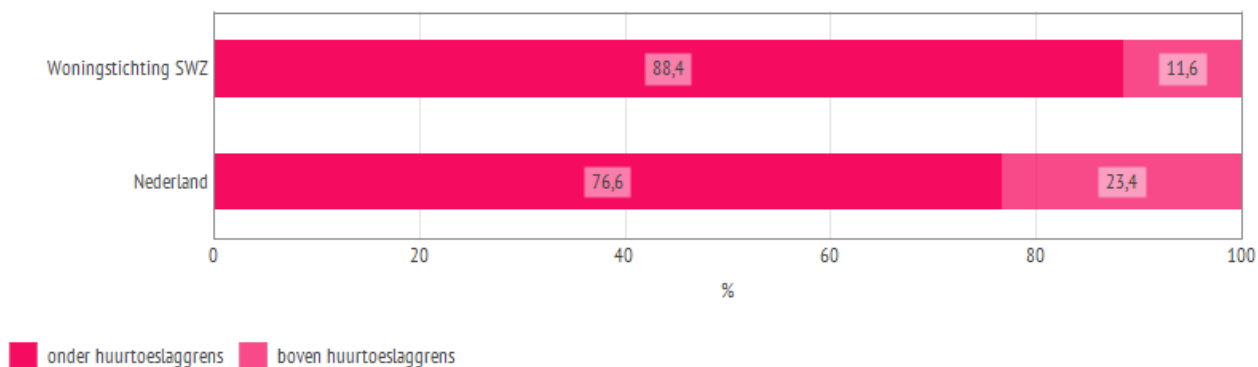
Tabel 11: Toewijzingen

	2015	2016	Nederland
Toewijzingen	607	708	214.558
Toewijzingen bijzondere doelgroepen (%)	3,0	9,6	10,5
Aangepane huurovereenkomsten als aandeel van bezit (%)	8,1	9,5	8,5

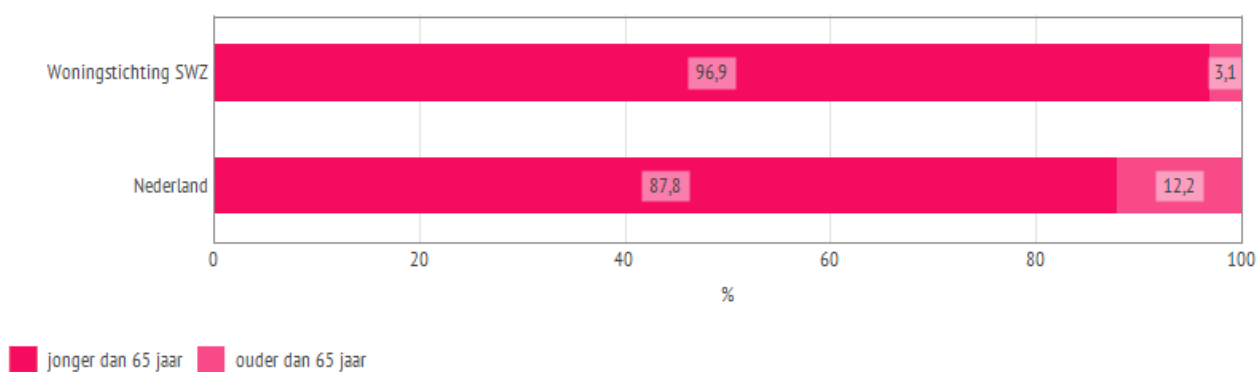
Figuur 15: Toewijzingen naar huishoudtype, 2016



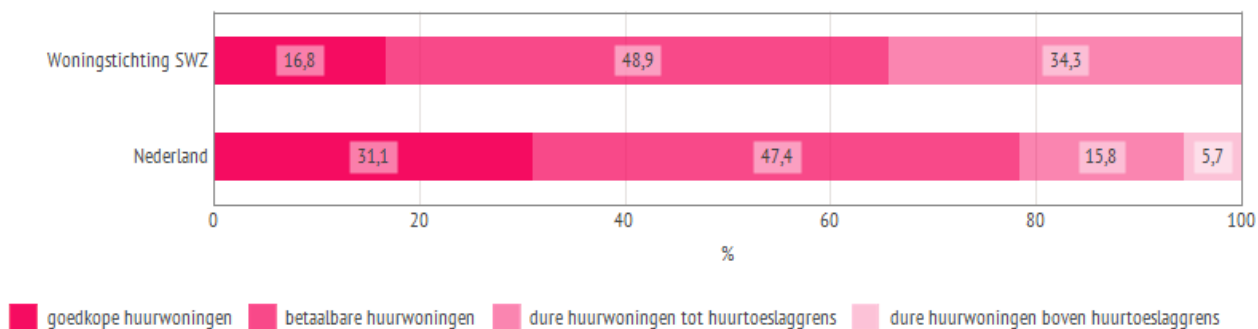
Figuur 16: Toewijzingen naar inkomen, 2016



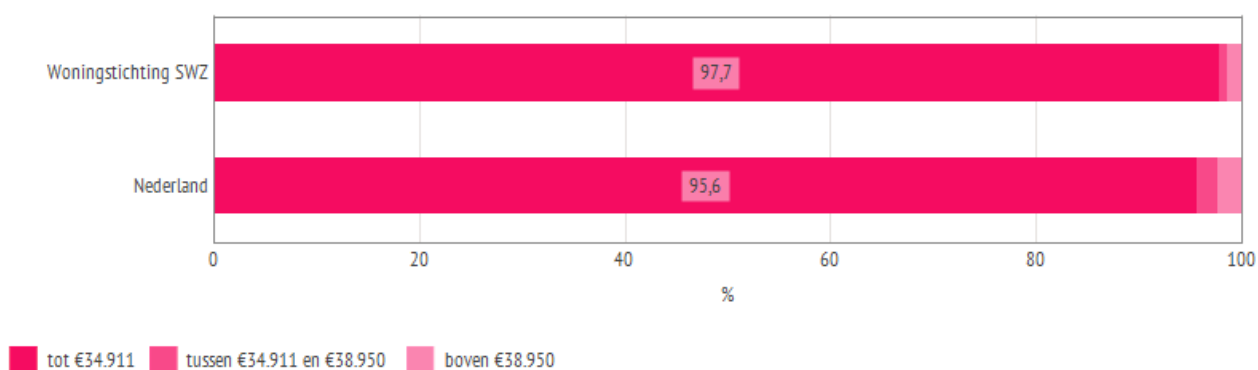
Figuur 17: Toewijzingen naar leeftijd, 2016



Figuur 18: Toewijzingen naar prijsklasse, 2016



Figuur 19: Aangegane huurovereenkomsten naar inkomen, 2016



Disclaimer

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

Contact Aedes: helpdesk@aedes.nl.