Q&A Aedes-benchmark 2017

Waarom de Aedes-benchmark?

- De Aedes-benchmark maakt prestaties van corporaties inzichtelijk. Zo weten corporaties waar ze staan ten opzichte van andere vergelijkbare corporaties. Op basis van de benchmarkcijfers kunnen corporaties vervolgens de eigen prestaties gericht verbeteren. Ook de samenleving vraagt om kwaliteit, efficiency en transparantie. Gemeenten, huurders en andere relaties willen inzicht hebben hoe corporaties hun middelen besteden.

Waaruit bestaat de Aedes-benchmark?

- De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Deze geven op hoofdlijnen een totaalbeeld over het presteren van individuele corporaties en van de gehele sector. Komende jaren wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van deze prestatievelden. De benchmark is één van de instrumenten die gemeenten, huurders en andere relaties inzicht biedt in hoe corporaties hun middelen besteden.

Hoe representatief is de Aedes-benchmark?

- De Aedes-benchmark is representatief voor de corporatiesector. Dit jaar namen 303 corporaties (89 procent) deel aan minimaal één prestatieveld van de Aedes-benchmark. Zij vertegenwoordigen 98 procent van alle corporatiewoningen.

Wat is het belangrijkste resultaat bij het prestatieveld Huurdersoordeel?

- Het huurdersoordeel bestaat uit de drie deelscores Nieuwe Huurders, Huurders met een reparatieverzoek en Vertrokken Huurders. Het Huurdersoordeel is het afgelopen jaar op het onderdeel ‘Vertrokken huurders’ verbeterd van een 7,2 naar een 7,4. Huurders die een reparatieverzoek hebben laten uitvoeren zijn eveneens positiever ten opzichte van vorig jaar en geven gemiddeld een 7,5. Het oordeel van ‘Nieuwe huurders’ is de afgelopen jaren gestegen van een 7,2 naar een 7,5. Corporaties geven aan dat de benchmark ervoor heeft gezorgd dat dit onderwerp hoger op de (bestuurlijke) agenda van corporaties is gekomen. Hierdoor hebben veel corporaties hun huurdersprocessen onder de loep genomen en vervolgens verbeterd.

Wat is het belangrijkste resultaat bij het prestatieveld Bedrijfslasten?

- Corporaties hebben de bedrijfslasten in 2016 met 7 procent (ongeveer 150 miljoen euro over de hele linie) omlaag weten te brengen. De daling is exclusief het effect van inflatie. De verschillen tussen de corporaties zijn de afgelopen jaren gedaald. De benchmark heeft met name bij corporaties met hoge bedrijfslasten tot druk geleid om de bedrijfslasten te verlagen. Sinds de start van de benchmark in 2014 zijn de bedrijfslasten met 23 procent gedaald.
- De bedrijfslasten die corporaties zelf kunnen beïnvloeden zijn gedaald, de totale bedrijfslasten voor corporaties zijn echter gestegen en hiermee de mogelijkheden om te investeren. Dit komt omdat de verhuurderheffing is gestegen (+45 euro per woning).

Wat is het belangrijkste resultaat bij het prestatieveld Duurzaamheid?

- Uit de benchmarkresultaten blijkt dat de energetische prestatie van corporatiewoningen (op basis van de Energie-Index) is verbeterd. De Energie-Index is gemiddeld 1,73. De corporaties zijn op weg om hun langetermijn ambities uit de Aedes-Woonagenda te realiseren: gemiddeld energielabel B (Energie-Index van 1,4) in 2021.
- In de Woonagenda staat ook de ambitie om als woningcorporaties in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. In de benchmark is mede daarom de CO2-uitstoot dit jaar voor het eerst gemeten.

Wat is het belangrijkste resultaat bij het prestatieveld Onderhoud & Verbetering?

- Op brancheniveau zijn de kosten voor onderhoud en woningverbetering dit jaar gestegen van 2.022 euro naar 2.146 euro per huurwoning (stijging van 6 procent), oftewel corporaties besteden meer geld aan onderhoud van hun woningen. De huurder ervaart de kwaliteit van de woning gemiddeld met een 7,0, waarbij er grote verschillen zichtbaar zijn tussen bouwjaren en woningtype. Dit geldt ook voor de technische woningkwaliteit, waarbij woningen uit een recente bouwperiode een hogere kwaliteit hebben.

Wat is het belangrijkste resultaat bij het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid?

- Uit de benchmark 2017 blijkt dat corporaties de huren het afgelopen jaar slechts beperkt hebben laten stijgen. De totale huurprijsstijging is gemiddeld 2 procent. De gemiddelde huurprijs van bestaande huurcontracten is 1,1 procent gestegen. Dit ligt lager dan de maximaal toegestane huurverhoging. Ook is de voorraad betaalbare huurwoningen het afgelopen jaar toegenomen. Hieruit blijkt dat corporaties, conform de Woningwet, extra inzetten op de laagste inkomensgroepen.

Hoe worden scores aan individuele corporaties toegekend?

- Dit jaar worden voor het eerst letters (ABC's) toegekend voor de prestatievelden Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering. De letters worden op dezelfde manier toegekend als vorig jaar: een A-score staat voor een bovengemiddelde score, een B-score staat voor een gemiddelde score en een C-score voor een score onder het gemiddelde.

Waarom worden er geen letters (ABC's) toegekend voor het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid?

- Voor Beschikbaarheid & betaalbaarheid geldt dat er, meer dan bij andere prestatievelden, verschillen zijn tussen de regio's in Nederland. De woningmarkt in Limburg wijkt bijvoorbeeld af van die in Amsterdam. Daarom worden er geen letters toegekend aan dit prestatieveld.

Op Aedes.nl is meer informatie te vinden over de Aedes-benchmark.
Op deze pagina zijn twee pdf-bestanden te vinden met:

- Een inhoudelijke toelichting op de inhoud van de prestatievelden.
- Een toelichting op het toekennen van de letters (ABC's)