

ONDERZOEK BEDRIJFSLASTEN WONINGCORPORATIES



ONDERZOEK BEDRIJFSLASTEN WONINGCORPORATIES

Naarden, 21 juni 2005

Inhoud

Huizerstraatweg 117-A
Postbus 5075
1410 AB Naarden
Telefoon 035 - 695 40 70
Telefax 035 - 695 40 80
E-mail info@cfv.nl
Internet www.cfv.nl

Inleiding	3
Samenvatting en conclusies	5
1. Niveau en ontwikkeling netto-bedrijfslasten	9
1.1 Ontwikkeling netto-bedrijfslasten corporatiesector	9
1.2 Personeelslasten	11
1.3 Overige bedrijfslasten	15
2. Niveau en spreiding netto-bedrijfslasten	20
2.1 Netto-bedrijfslasten en omvang corporaties	20
2.2 Netto-bedrijfslasten referentiecorporaties	23
2.3 Regionale verdeling netto-bedrijfslasten	24
2.4 Netto-bedrijfslasten en productie	26
2.5 Netto-bedrijfslasten gefuseerde corporaties	27
2.6 Overige onderzochte relaties	28
3. Effect op ontwikkeling weerstandsvermogen	30
3.1 Gevolgen voor ontwikkeling bedrijfswaarde	30
3.2 Scenarioanalyse effecten bedrijfswaarde	31
Bijlage	34

In het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2002 van 18 november 2003 maakt het Fonds melding van een forse stijging van de bedrijfslasten in 2002 ten opzichte van 2001. Om een eerste indicatie te krijgen van de belangrijkste kostenposten die de stijging van de bedrijfslasten veroorzaken, heeft het Fonds in 2003 een beknopt aanvullend onderzoek verricht door middel van jaarverslaganalyses van een aantal corporaties dat in 2002 de grootste stijging liet zien. Het Fonds heeft toen geconcludeerd dat de jaarrekeningen onvoldoende inzicht geven in de samenstelling van de kosten op grond waarvan een oordeel kan worden gevormd over de aanvaardbaarheid van het niveau en de ontwikkeling van de kosten.

Op grond hiervan heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) bij brief van 2 maart 2004 aan de Tweede Kamer over het financieel toezicht op woningcorporaties nader onderzoek aangekondigd. Naar aanleiding van een voorstel van het Fonds voor een onderzoek op de korte en lange termijn is het Fonds vervolgens gevraagd om een aanvullend onderzoek te doen naar de bedrijfslasten van corporaties. Met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijfslasten is in eerste instantie onderzoek uitgevoerd op basis van de beschikbare corporatiegegevens over het verslagjaar 2003. De resultaten daarvan zijn gepresenteerd in het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003 van 23 november 2004. Onder meer is geconstateerd dat de bedrijfslasten als aandeel van de huren fors zijn gestegen¹. Naar aanleiding van de gesignaleerde ontwikkeling en het niveau van de bedrijfslasten heeft de Minister van VROM bij brief van 1 februari 2005 aan de Tweede Kamer haar zorg uitgesproken en aangegeven dat voor het krijgen van een beter inzicht in het lastenniveau het onderzoek van het Fonds wordt afgewacht.

In de voorliggende rapportage wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het korte termijn-onderzoek. Doelstelling van het onderzoek is meer inzicht te geven in en verklaringen over het niveau van de bedrijfslasten, de ontwikkeling in de afgelopen jaren, de verwachting voor de komende jaren en de gevolgen voor de waardeontwikkeling van het woningbezit van corporaties. Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de bij het Fonds beschikbare Cijfermatige Kerngegevens van de corporaties over de jaren 2000 tot en met 2003. Aanvullende informatieopvraging bij corporaties heeft niet plaatsgevonden, waardoor de onderzoeksmogelijkheden beperkt waren.

In het eerste hoofdstuk wordt inzicht gegeven in het niveau en de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten. Daarbij gaat het om de bedrijfslasten exclusief onderhoudslasten. Onderzocht is onder meer in welke mate de kosten(ontwikkelingen) in de jaren 2000 tot en met 2003 worden beïnvloed door exogene c.q. endogene factoren. Achtereenvolgens komen de totale netto bedrijfslasten, de personeelslasten - bestaande uit lonen, salarissen en sociale lasten - en de overige bedrijfslasten aan de orde.

In het tweede hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitgevoerde onderzoeken naar de verklaringen van het niveau en de spreiding van de netto-bedrijfslasten. Eerst wordt een beeld geschetst van de spreiding van de totale netto-bedrijfslasten. Daarna wordt inzicht gegeven in de spreiding op basis van de corporatiegrootte, de referentiacorporaties en de regio. Vervolgens zijn de uitkomsten geschetst van het onderzoek naar mogelijke verklaringen van de hoogte van de lasten in relatie tot fusies, de mate van stedelijkheid, de omvang van de productie, het werkgebied en de mutatiegraad.

In het derde hoofdstuk wordt op basis van de verwachte ontwikkeling in de bedrijfslasten vervolgens een beeld gegeven van de gevolgen voor de waardeontwikkeling van het door te exploiteren woningbezit van corporaties.

De rapportage wordt afgesloten met een samenvatting van de bevindingen, de conclusies van het onderzoek en de aanbevelingen.

De rapportage is vastgesteld door het bestuur op 21 juni 2005. De tekst van de rapportage is integraal te verkrijgen via de website van het Fonds www.cfv.nl.

¹ De belangrijkste uitkomsten zijn in hoofdlijnen weergegeven in bijlage 1 van deze rapportage.

De bedrijfslasten van corporaties nemen de afgelopen jaren voortdurend sterk in omvang toe. Daarbij gaat het om de kosten die voor de exploitatie van de woningen worden gemaakt, zoals de personeelskosten, de onderhoudskosten, de zakelijke lasten en overige kosten van de organisatie. De rentelasten van de leningen maken hiervan geen deel uit. Het aandeel van de lasten is opgelopen tot ruim 52% van de huren in 2003. Vertaald naar de waarde van het woningbezit van corporaties en daarmee naar de omvang van het weerstandsvermogen, is het negatieve effect fors, namelijk € 7,8 miljard. Naar aanleiding van deze bevindingen zijn ten behoeve van de beoordeling van de hoogte en ontwikkeling de bedrijfslasten voor de jaren 2000 tot en met 2003 nader onderzocht.

De omvang van de onderhoudskosten wordt in belangrijke mate beïnvloed door onder meer de kwaliteit van het corporatiebezit. Het Fonds heeft daarover geen gegevens beschikbaar en kan daarover dus geen uitspraken doen. Het onderzoek heeft zich daarom gericht op de volgende onderdelen van de netto-bedrijfslasten (de bruto-bedrijfslasten verminderd met de vergoedingen en overige opbrengsten, exclusief verkoop van woningen): de personeelskosten, de zakelijke lasten en de overige kosten. Voor de beoordeling van de uitkomsten van het onderzoek worden twee kanttekeningen geplaatst. In de eerste plaats worden de bedrijfslasten beïnvloed door de niet eenduidige verantwoording door corporaties in de jaarrekening en daarmee in de aan het Fonds verstrekte Cijfermatige Kernegegevens. Deze kernegegevens zijn als basis voor de uitgevoerde analyses gebruikt. Daarnaast vindt de toerekening van de lasten door corporaties op verschillende wijzen plaats.

Bevindingen

Niveau en ontwikkeling bedrijfslasten

De netto-bedrijfslasten zijn per wooneenheid toegenomen van € 757,- in 2000 tot € 1.071,- in 2003. Dat komt neer op een gemiddelde stijging per jaar van ruim 12%. De consumptieprijsindex nam in deze periode toe met ruim 3% gemiddeld per jaar, nagenoeg gelijk aan de ontwikkeling van de huren. In reële termen zijn de netto-bedrijfslasten derhalve gedurende drie jaar met jaarlijks 9% toegenomen.

De toename van de netto-bedrijfslasten wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de groei van de personele lasten. Per wooneenheid is sprake van een toename van € 337,- in 2000 tot € 435,- in 2003, een groei van bijna 29%. Bijna 15% hiervan is een gevolg van de CAO-verhogingen (niet door de corporatie zelf beïnvloedbaar). Aan de groei van de personeelsformatie is bijna 8% toe te schrijven (wel beïnvloedbaar door de corporatie). Nadere informatie over de achterliggende oorzaken van de toename van de formatie is niet beschikbaar. Uit onderzoek van een aantal jaarrekeningen blijkt dat het aantal formatieplaatsen per 1.000 wooneenheden het hoogst is bij de corporaties met de hoogste bedrijfslasten. De sociale lasten lopen, exclusief de eenmalige storting van € 145 miljoen in het fonds van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) in 2003, in de pas met de ontwikkeling van de lonen en salarissen.

De overige netto-bedrijfslasten nemen in de jaren 2000 tot en met 2003 met 30% toe. Een belangrijk deel van deze stijging wordt veroorzaakt door de toename van de overheidsheffingen (OZB eigenaarsdeel, rioolrecht en waterschapslasten). Voor het krijgen van een beeld van het niveau en de ontwikkeling van de overige netto-bedrijfslasten (exclusief overheidsheffingen) zijn ruim 30 jaarrekeningen en volkshuisvestingsverslagen beoordeeld. Uit dit deelonderzoek komt naar voren dat deze lasten in het algemeen zeer beperkt worden toegelicht c.q. onderbouwd, zodat hieruit geen algemene conclusies kunnen worden getrokken. Bovendien worden met name de overige netto-bedrijfslasten sterk beïnvloed door de verschillende en soms niet consistent toegepaste wijzen van boekhouden. Nadere specificaties en achtergrondinformatie over bijvoorbeeld de uitgaven voor leefbaarheid ontbreken, zodat geen beeld kan worden gevormd over de aard van deze uitgaven. Opvallend is dat corporaties met een hoge ambitie (hierbij gaat het om bijvoorbeeld projectontwikkeling als belangrijke pijler in de bedrijfsvoering, ontwikkeling van woonarrangementen op maat en verbreding van het dienstenpakket in de vorm van klussen-diensten en verhuisservice) behoren tot de corporaties met een hoog niveau van netto-bedrijfslasten.

Het deelonderzoek levert wel informatie op die als basis kan worden gebruikt om te komen tot een meer eenduidige verantwoording.

Spreiding netto-bedrijfslasten

De omvang van de netto-bedrijfslasten loopt tussen corporaties sterk uiteen. De bedrijfslasten van de kleinere corporaties liggen lager dan die van de grote corporaties. In 2003 variëren deze lasten van € 897,- per woonegelegenheid voor corporaties met minder dan 2.000 woonegelegenheden tot € 1.202,- voor corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden. De toename van de netto-bedrijfslasten in de jaren 2000 tot en met 2003 is het laagst voor corporaties met 10.000 - 15.000 woonegelegenheden (25,4%) en het hoogst voor corporaties met 15.000 - 20.000 woonegelegenheden (45,9%). Gesommeerd voor de jaren 2000 tot en met 2003 is sprake van een beperkt positief verband tussen de gemiddelde netto-bedrijfslasten en de grootte van de corporatie. Corporaties met minder dan 10.000 woonegelegenheden hebben per woning lagere lonen en salarissen dan het gemiddelde van de sector. De overige netto-bedrijfslasten liggen bij corporaties met meer dan 15.000 woonegelegenheden aanmerkelijk hoger (circa € 100,- per woning) dan het landelijke gemiddelde van € 884,- per woning.

Naarmate er sprake is van een hogere stedelijkheid zijn de netto-bedrijfslasten (beperkt) hoger. De netto-bedrijfslasten zijn het hoogst in de grootstedelijke gebieden (in 2003 € 1.159,- per woonegelegenheid). De afstand tot de overige corporaties is in de jaren tot en met 2003 wel geringer geworden. Van de vier grote steden heeft Rotterdam de hoogste netto-bedrijfslasten (in 2003 € 1.295,- per woonegelegenheid) en de stad Utrecht de laagste (in 2003 € 990,- per woonegelegenheid). De jongerenhuisvesters hebben met € 854,- per woonegelegenheid in 2003 de laagste lasten.

Provinciaal scoort de provincie Groningen in 2003 het laagst met € 966,- per woonegelegenheid. De hoogste netto-bedrijfslasten zijn voor rekening van de corporaties in Zuid-Holland met € 1.209,- per woonegelegenheid. De hoogste stijging in de drie jaren tot en met 2003 deed zich voor in de provincies Overijssel (47,3%) en Flevoland (46,9%). Zeeland scoorde met 16,8% het laagst.

Er is sprake van een positieve relatie tussen de hoogte van de netto-bedrijfslasten en de omvang van de productie van corporaties (het totaal van het aantal nieuw gebouwde huur- en koopwoningen en het aantal gesloopte en verkochte woningen). Indien de productie beperkt blijft tot minder dan 100 woonegelegenheden, komen de lasten per woning in 2003 uit op € 954,-. De lasten per woning van corporaties met een productie van meer dan 1.500 woonegelegenheden bedragen € 1.226,-.

De netto-bedrijfslasten van corporaties die in de periode 2000 tot en met 2003 zijn gefuseerd, liggen per woonegelegenheid hoger dan die van de overige corporaties. Het niveau van de gefuseerde corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden ligt in 2003 met € 1.270,- per woonegelegenheid het hoogst. Ten opzichte van alle corporaties (inclusief de gefuseerde corporaties) is dat bijna 19% hoger.

Gevolgen waarde corporatiebezit

Ten behoeve van de sturing van de corporatie is het van belang inzicht te hebben in de financiële effecten van de ontwikkeling van de bedrijfslasten voor de bedrijfswaarde en daarmee voor de vermogenspositie. Die effecten zijn, voor zover die groter zijn dan de inflatoire ontwikkeling, vaak groter dan in het algemeen wordt verwacht. De netto-bedrijfslasten zijn per woonegelegenheid in de afgelopen drie jaren toegenomen van € 757,- in 2000 tot € 1.071,- in 2003. Dat ligt aanmerkelijk boven de inflatie. Voor de vijf prognosejaren gaan corporaties daarentegen jaarlijks uit van een ontwikkeling die nagenoeg gelijk is aan de inflatie. Omrekening van de netto-bedrijfslasten naar contante waarde levert in 2000 een bedrag per woonegelegenheid op van € 12.464,-, dat volgens de prognose van de corporaties met betrekking tot de lastenontwikkeling zou afnemen tot € 12.399,- in 2003. De contante waarde op basis van de gerealiseerde bedrijfslasten is in 2003 echter opgelopen tot € 15.622,- per woonegelegenheid, ofwel een toename van € 3.223,-. Voor de sector als geheel komt dat in de drie jaren tot en met 2003 neer op een lagere bedrijfswaarde en daarmee lager weerstandsvermogen van € 7,8 miljard.

Conclusies

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat

- de bedrijfslasten, die in belangrijke mate door de corporatie zelf beïnvloedbaar zijn, sterk blijven toenemen
- het gevolg voor de waardeontwikkeling van het corporatiebezit en daarmee voor de vermogenspositie van corporaties fors negatief is
- de prognoses van corporaties ten aanzien van de netto-bedrijfslasten elk jaar fors worden overschreden
- de spreiding van de omvang van de netto-bedrijfslasten sterk uiteenloopt
- de verschillen in de netto-bedrijfslasten tussen corporaties slechts in zeer beperkte mate kunnen worden verklaard
- de verantwoording door corporaties van een aantal posten in de jaarstukken, overigens binnen de mogelijkheden die het wettelijke kader biedt, verschillend is
- de jaarstukken onvoldoende informatie bevatten op grond waarvan een oordeel kan worden gevormd over de omvang en de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten
- op basis van de beschikbare informatie onvoldoende verklaringen en achtergrondinformatie kunnen worden gevonden voor het niveau en de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten. Dit geldt zowel voor de personeelslasten als voor de overige bedrijfslasten.

Aanbevelingen

Ontwikkeling benchmarks

In de corporatiesector ontbreken voldoende prikkels voor het bevorderen van de efficiency. Mede gelet op de zeer sterke toename van de bedrijfslasten in de afgelopen jaren, is een verdere ontwikkeling van benchmarks van belang. Zowel het niveau en de ontwikkeling van de bedrijfslasten als de gevolgen van de toename van deze lasten voor de waardeontwikkeling van het corporatiebezit dienen daarbij nadrukkelijk te worden betrokken. Daarmee kan tegemoet worden gekomen aan de groeiende behoefte van normen c.q. maatstaven, waarmee het intern toezichthoudend orgaan toetsend kan handelen. Om de mogelijkheden van vergelijking van de bedrijfslasten te verbeteren, is toepassing van de aanbevelingen voor de genoemde uniforme verantwoording van de bedrijfslasten noodzakelijk.

Eenduidige verantwoording

Ten behoeve van het verbeteren van het inzicht in de omvang en de ontwikkeling van de bedrijfslasten, alsmede in de onrendabele top van investeringen, verdient het aanbeveling een meer eenduidige verantwoording in de jaarrekening en de daarvan afgeleide Cijfermatige Kerngegevens te bevorderen. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het formuleren van richtlijnen c.q. aanbevelingen voor de wijze waarop de verantwoording van de bedrijfslasten kan plaatsvinden. In de tweede plaats gaat het om aanbevelingen voor de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de manier van toerekening van kosten. Daartoe dient in eerste instantie, in samenwerking met corporaties, een onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijkheden.

Transparante jaarverslaggeving

Her verdient aanbeveling te bevorderen dat de verantwoording in de jaarrekening en het jaarverslag wordt verbeterd en transparanter wordt gemaakt. In het kader van de bedrijfslasten kan dit worden bewerkstelligd door enerzijds het ontwikkelen van richtlijnen voor de toelichting en specificatie op de posten in de Winst- en Verliesrekening en anderzijds het geven van aanbevelingen voor in het jaarverslag op te nemen informatie. Het niveau en de ontwikkeling van de personeelslasten en de overige bedrijfslasten zijn daarbij aandachtspunten. Met name toelichting op de door de corporatie te beïnvloeden elementen zijn daarbij van belang. In het jaarverslag kunnen bijvoorbeeld de achtergronden van de ontwikkeling van de personeelsformatie worden beschreven. Voor de overige bedrijfslasten zijn de (achtergronden van de) exogene oorzaken van belang.

Samenvattend wordt aanbevolen te bewerkstelligen dat niet alleen het bestuur maar met name het intern toezichthoudende orgaan van woningcorporaties meer aandacht besteden aan de ontwikkeling van de bedrijfslasten en in samenhang hiermee de effectiviteit en efficiency. Daartoe is een verdere ontwikkeling van de benchmarks van belang, moet worden gekomen tot een meer eenduidige verantwoording in de jaarverslaggeving en dient de verslaggeving transparanter te worden.

1. Niveau en ontwikkeling netto-bedrijfslasten

1.1 Ontwikkeling netto-bedrijfslasten corporatiesector

In de afgelopen jaren zijn de bedrijfslasten van corporaties sterk gestegen. In het 'Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003' heeft het Fonds aangegeven dat deze stijging voor de periode 1998 tot en met 2003 43% is geweest. De inflatie is in dezelfde periode 15% geweest. Mede als gevolg van het eigen beleid van corporaties zijn de kosten, met een toename van 28%, sneller gestegen dan de inflatie. Het aandeel van de bedrijfslasten in de huuropbrengst is gestegen van 44% in 1998 tot ruim 52% in 2003.

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de ontwikkeling van de bedrijfslasten voor de corporatiesector als geheel. Uitgelicht wordt de ontwikkeling van de lasten die direct samenhangen met de exploitatie van het vastgoed en de activiteiten van de corporatie, de netto-bedrijfslasten. In aansluiting op de in het recent uitgebrachte rapport 'Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing'² is de ontwikkeling van de lasten beschouwd voor de jaren 2000 tot en met 2003.

In tabel 1.1 is de samenstelling van de netto-bedrijfslasten voor de verslagjaren 2000 tot en met 2003 weergegeven.

Tabel 1.1: Verloop lasten 2000 tot en met 2003 (x € 1 miljoen)

	2000	2001	2002	2003
Personele lasten	986	1.101	1.222	1.403
Onderhoudslasten	2.332	2.371	2.617	2.633
Overige bedrijfslasten	1.648	1.843	2.183	2.139
<i>Variabele lasten</i>	<i>4.966</i>	<i>5.315</i>	<i>6.022</i>	<i>6.175</i>
Af: onderhoudslasten	2.332	2.371	2.617	2.633
<i>Bruto bedrijfslasten</i>	<i>2.634</i>	<i>2.944</i>	<i>3.405</i>	<i>3.542</i>
Af:				
Vergoedingen	508	565	581	590
Overige opbrengsten	271	314	347	359
<i>Netto-bedrijfslasten</i>	<i>1.855</i>	<i>2.065</i>	<i>2.477</i>	<i>2.593</i>

Bron: Cijfermatige Kerngegevens verslagjaren 2000 tot en met 2003

De exploitatielasten van een corporatie bestaan uit verschillende soorten lasten, bijvoorbeeld afschrijvingen en loonkosten. De variabele bedrijfslasten bestaan uit onderhoudslasten, overige lasten die samenhangen met de exploitatie van de woongelegenheden (bijvoorbeeld zakelijke lasten en verzekeringen) en lasten die voortvloeien uit de activiteiten van de corporatie, waaronder de kosten van de werkorganisatie. Het niveau en de ontwikkeling van de onderhoudslasten hangen sterk samen met de aard en de ouderdom van de voorraad en het (gewenste) kwaliteitsniveau van de woongelegenheden. Een deel van deze kosten heeft bovendien een sterk cyclisch karakter. De onderhoudslasten zijn mede om deze redenen niet in dit onderzoek betrokken. Een analyse van de beide overige lastencategorieën wordt in dit hoofdstuk gemaakt. Uitgangspunt voor deze analyse is de aan de bijlagen van het BBSH ontleende opgave van de verschillende kostensoorten aan het Fonds. Voor een beperkt aantal corporaties is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de verantwoording en analyse van het niveau en de ontwikkeling van de bedrijfslasten in de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag.

² Het rapport 'Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing' (april 2005) is door adviesbureau RIGO in opdracht van de Tweede Kamer der Staten-Generaal gemaakt.

Corporaties verrekenen sommige kosten met de huurders. In veel gevallen betreft het servicekosten. Deze servicekosten betreffen leveringen van bijvoorbeeld water, gas en licht en diverse specifieke diensten. De met deze verrekening samenhangende kosten worden door de corporaties onder de opbrengstpost vergoedingen in de jaarrekening verantwoord. In dit onderzoek zijn deze vergoedingen gesaldeerd met de bedrijfslasten om een zuiver beeld te krijgen van de ontwikkeling van de exploitatielasten van het vastgoed en de lasten die samenhangen met de werkorganisatie.

Corporaties verkrijgen vaak ook opbrengsten van derden of huurders, niet zijnde huren van onroerende zaken of vergoedingen voor servicekosten. Het betreft in de praktijk een breed scala aan soorten opbrengsten, variërend van inschrijvingskosten tot opbrengsten uit bijvoorbeeld het verlenen van diensten aan de Verenigingen van eigenaren. De corporatie maakt kosten om deze opbrengsten te genereren. In dit onderzoek zijn deze opbrengsten gesaldeerd met de bedrijfslasten. De resulterende lasten worden de netto-bedrijfslasten genoemd.

In tabel 1.2 is de samenstelling van de lasten per woonegelegenheid weergegeven voor de jaren 2000 tot en met 2003.

Tabel 1.2: Verloop lasten per woonegelegenheid 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003
Personele lasten	404	451	502	579
Onderhoudslasten	956	972	1.076	1.088
Overige bedrijfslasten	676	755	897	884
<i>Variabele lasten</i>	<i>2.036</i>	<i>2178</i>	<i>2.475</i>	<i>2.551</i>
Af: onderhoudslasten	956	972	1.076	1.088
<i>Bruto bedrijfslasten</i>	<i>1.080</i>	<i>1.206</i>	<i>1.399</i>	<i>1.463</i>
Af:				
Vergoedingen	208	232	239	244
Overige opbrengsten	115	129	143	148
<i>Netto-bedrijfslasten</i>	<i>757</i>	<i>845</i>	<i>1.017</i>	<i>1.071</i>
Procentuele stijging		11,6	20,4	5,3

Bron: Cijfermatige Kerngegevens verslagjaren 2000 tot en met 2003

Uit tabel 1.2 blijkt dat de netto bedrijfslasten in 2003 41,5% hoger zijn dan in 2000. Dit komt neer op een gemiddelde stijging van de netto-bedrijfslasten in deze periode van 12,2% per jaar. De jaarlijkse stijging van de consumentenprijzen in dezelfde periode is gemiddeld 3,2%³.

In tabel 1.3 is de ontwikkeling van de exploitatielasten afgezet tegen de ontwikkeling van de huren voor de jaren 2000 tot en met 2003.

³ Consumentenprijsindex volgens het CBS.

Tabel 1.3: Ontwikkeling huren en exploitatielasten per woongelegenheid 2000 tot en met 2003 (2000 = 100)

	2000	2001	2002	2003
Huur	100	104	107	111
Variabele lasten	100	107	122	125
Bruto bedrijfslasten	100	112	130	135
Netto bedrijfslasten	100	112	134	141
Consumptieprijsindex	100	104	108	110

Uit tabel 1.3 blijkt dat de huren zich jaarlijks hebben ontwikkeld overeenkomstig de consumptieprijsindex. De netto-bedrijfslasten en in mindere mate de bruto-bedrijfslasten zijn procentueel aanzienlijk sterker gestegen dan de huurinkomsten.

De feitelijke onderhoudskosten van corporaties zijn onderdeel van de variabele lasten. Deze lasten hebben zich in de betrokken jaren gematigder ontwikkeld dan de netto-bedrijfslasten. Gezien het reeds hiervoor aangegeven specifieke karakter van de onderhoudskosten zijn de mogelijke achterliggende oorzaken niet nader geanalyseerd.

1.2 Personeelslasten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van de personeelslasten van corporaties in de periode 2000 tot en met 2003. De personeelslasten van corporaties bestaan uit lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenpremies. Aan de hand van de ontwikkeling van de formatie en de ontwikkeling van de CAO Woondiensten wordt de stijging van de lonen en salarissen geanalyseerd. Vervolgens komt de ontwikkeling van de sociale lasten en pensioenen aan de orde.

Ten opzichte van 2000 is het aandeel van de personeelslasten fors toegenomen. In relatie tot de totale lasten van een corporatie zijn de personeelslasten in 2003 gemiddeld 11,4% (2000: 9,3%). Uitgedrukt als percentage van de bruto-bedrijfslasten is het aandeel van de personeelslasten 39,6% (2000: 37,4%).

De ontwikkeling aantal voltijdsformatieplaatsen

Corporaties melden weliswaar in de jaarrekening het aantal formatieplaatsen gedurende het verslagjaar, maar deze gegevens zijn geen onderdeel van (de bijlagen van) het BBSH en de aanvullende vragenlijst van het Fonds en zodoende slechts op een bewerkelijke wijze te verkrijgen. Omdat op basis van een jaarlijkse enquête⁴ door Aedes de ontwikkeling van het aantal voltijdsformatieplaatsen in de corporatiesector wordt geschat, wordt in deze paragraaf van deze gegevens gebruik gemaakt.

In de periode 2000 tot en met 2003 is het gemiddelde aantal voltijdsformatieplaatsen per 1.000 woongelegenheden gegroeid van 9,0 naar 9,7. De stijging van het aantal formatieplaatsen is een verklaring voor een deel van de stijging van de personeelslasten. Uit tabel 1.4 blijkt dat het aantal personeelsleden, uitgedrukt in voltijdsformatieplaatsen, in alle onderscheiden grootteklassen is toegenomen. In de periode 2000 tot en met 2003 is het gemiddelde aantal voltijdsformatieplaatsen per 1.000 woongelegenheden met 7,8% gegroeid. Een weergave van de formatie naar regio's is niet beschikbaar.

⁴ Aan het jaarlijkse onderzoek 'Bedrijfstakinformatie, kengetallen van de Nederlandse woningcorporaties' van Aedes wordt meegewerkt door corporaties die circa 65% van de corporatiewoningen vertegenwoordigen.

Tabel 1.4: Ontwikkeling aantal voltijdsformatieplaatsen 2000 tot en met 2003 per 1.000 woongelegenheden

Grootteklasse	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
0 - < 600	5,5	5,9	6,5	6,5	18,2
600 - 1.800	7,4	7,2	7,3	7,5	1,4
1.800 - 4.000	8,7	9,3	9,1	9,4	8,0
4.000 - 10.000	9,0	9,3	9,3	9,9	10,0
> 10.000	9,6	10,2	10,2	10,1	5,2
Nederland	9,0	9,5	9,5	9,7	7,8

Bron: Aedes Bedrijfstakinformatie 2000, 2001, 2002 en 2003

Het jaarlijkse onderzoek van Aedes gaat niet nader in op oorzaken van deze stijging. De corporaties wordt slechts gevraagd het aantal formatieplaatsen op te geven, uitgesplitst naar activiteiten. In tabel 1.5 zijn voor 2003 de wijzigingen in de formatie ten opzichte van 2000 per activiteit weergegeven. Uit het onderzoek blijkt dat de formatie per 1.000 woongelegenheden voor technische functies, automatisering, facilitaire diensten en de overige medewerkers in 2003 gelijk is aan 2000.

Tabel 1.5: Ontwikkeling formatie per activiteit in 2000 en 2003 per 1.000 woongelegenheden

	2000	2003	Mutatie
Projectontwikkeling	0,3	0,5	+0,2
Beleidsondersteuning	0,2	0,4	+0,2
Woondiensten	1,7	1,9	+0,2
Verhuur en bewonerszaken	0,9	1,0	+0,1
Personeel en organisatie	0,1	0,2	+0,1
Algemeen secretariaat	0,4	0,3	-0,1
Financieel economische zaken	1,2	1,1	-0,1

Ten opzichte van 2000 is ultimo 2003 sprake van aanzienlijk meer personele inzet voor activiteiten op het terrein van projectontwikkeling. Projectontwikkeling betreft zowel nieuwbouw van huur- en koopwoningen als herstructureringsactiviteiten. Uit het onderzoek blijkt dat in 2003 52% van de corporaties hiervoor interne capaciteit beschikbaar heeft. Er is een duidelijk verband tussen de grootte van de corporatie en de omvang van de activiteiten voor projectontwikkeling. Zo is er bij corporaties tot 600 woongelegenheden slechts in 5% sprake van personele inzet voor deze activiteit, terwijl 93% van de corporaties met meer dan 10.000 woongelegenheden personeel voor projectontwikkeling heeft. Personele kosten die gemaakt worden ten behoeve van projectontwikkeling worden in overwegende mate gedekt door opbrengsten uit verkoop of zijn onderdeel van de stichtingskosten van huurwoningen. Zij beïnvloeden wel de hoogte van de bruto-bedrijfslasten, maar niet van de netto-bedrijfslasten. Dit geldt niet voor de personeelskosten die samenhangen met de andere onderscheiden activiteiten. Deze uitgaven beïnvloeden wel de hoogte van de netto-bedrijfslasten.

In de periode 2000 tot en met 2003 is de personele inzet op het terrein van beleidsondersteuning verdubbeld van 0,2 naar 0,4 medewerkers per 1.000 woongelegenheden. Bij de corporaties in de vier grote steden is dit aantal toegenomen van 0,3 in 2000 naar 0,6 werknemers in 2003 per 1.000 woongelegenheden. Opvallend is de beperkte omvang van deze activiteit in Groningen en Friesland. In 2003 was slechts 0,1 medewerker per 1.000 woongelegenheden belast met beleidsondersteuning. Een verklaring van regionale verschillen en de opgetreden stijging is niet beschikbaar.

De meeste corporaties werken in de front office in 2003 met een woondienstenmodel. Bij met name de kleinere corporaties komt de traditionele afdeling verhuur- en bewonerszaken voor. Opvallend is de stijging van de personele inzet bij de front office. Bij corporaties in de vier grote steden die het woondienstenmodel toepassen stijgt de personele inzet bij de front office van 1,5 medewerker in 2000 naar 2,1 in 2003. Corporaties in de overige ISV-gemeenten laten een kleine daling zien van 2,5 in 2000 naar 2,3 in 2003, maar dit ligt nog altijd aanzienlijk boven het landelijke gemiddelde van 1,9. De totale voorraad sociale huurwoningen is in 2000 overigens vrijwel gelijk aan het aantal in 2003. Een verklaring van regionale verschillen en de opgetreden stijging is niet beschikbaar.

Analyse formatiestijging en CAO-verhogingen

In tabel 1.6 is de stijging van de post lonen en salarissen bij corporaties uitgesplitst naar de stijging van het aantal formatieplaatsen (per 1.000 woongelegenheden) en de ontwikkeling van de CAO-Woondiensten.

Tabel 1.6: Lonen en salarissen per woongelegenschap, gecorrigeerd voor formatiestijging en CAO-verhogingen 2000 tot en met 2003 (x € 1 en index)

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Lonen en salarissen	337	376	417	435	29,1
<i>Formatiestijging</i>	100	105,6	105,6	107,8	7,8
Lonen en salarissen (gecorrigeerd voor formatiestijging)	337	356	395	404	19,8
<i>CAO-verhogingen</i>	100	105,9	111,1	114,6	14,6
Lonen en salarissen (gecorrigeerd voor formatiestijging en CAO-verhogingen)	337	336	356	352	4,5

Uit tabel 1.6 blijkt dat van de stijging in de periode 2000 tot en met 2003 van de post lonen en salarissen met € 98,- per woongelegenschap, € 31,- te verklaren is door een formatiestijging en € 52,- door een stijging van de CAO Woondiensten. De voor voornoemde ontwikkelingen geschoonde resterende stijging bedraagt € 15,- per woongelegenschap (4,5%). De ontwikkeling van de CAO-lonen voor corporaties ligt in de periode 2000 tot en met 2003 met 14,6% boven de gemiddelde stijging voor alle sectoren in Nederland (12,3%). In de sector Gezondheids- en Welzijnzorg is de gemiddelde stijging 13,9% en in de sector Verhuur en zakelijke dienstverlening 12,5%⁵.

In 2004 heeft PricewaterhouseCoopers (PwC) bij een zeer beperkt aantal corporaties de ontwikkeling van de personeelskosten onderzocht. De belangrijkste conclusie van dit onderzoek was dat de stijging van de personeelskosten bij de onderzochte corporaties werd veroorzaakt door de reguliere CAO-stijging, de toename van het aantal formatieplaatsen bij de onderzochte corporaties en het gebruik maken van hogere loonschalen. De eerste twee conclusies van PwC worden in tabel 1.6 bevestigd.

⁵ Bron: CBS, Statistisch Jaarboek 2004, tabel 21, pag. 203.

Naast de volume- en prijscomponenten speelt ook de inschaling en vooral de wijziging daarin in de loop van de tijd bij de corporaties een rol. Door PwC is gesignaleerd dat corporaties in de loop van de afgelopen periode meer gebruik zijn gaan maken van hogere loonschalen⁶. Aedes is van mening dat 'de stijging van de personeelskosten van de corporaties over de afgelopen jaren, naast de CAO-ontwikkelingen en inflatie, mede rechtstreeks voortvloeit uit de inspanning van corporaties om de kwaliteit te verbeteren'. Een onderbouwing hiervan is het Fonds niet bekend. Het lijkt zinvol om dit te betrekken in een nader onderzoek naar de achterliggende factoren van de opgetreden stijging van de post lonen en salarissen binnen de corporatiesector.

Ontwikkeling sociale lasten (inclusief pensioenpremies)

De ontwikkeling van de sociale lasten wordt bepaald door de groei van de lonen en salarissen en de ontwikkeling van de premies voor sociale verzekeringen en de pensioenpremies. In tabel 1.7 is de ontwikkeling van de sociale lasten (inclusief pensioenpremies) per woongelegenheden voor de jaren 2000 tot en met 2003 weergegeven.

Tabel 1.7: Sociale lasten en pensioenpremies per woongelegenheden 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Sociale lasten	67	75	85	144	144,5
Af: eenmalige storting pensioenfonds				60	
Sociale lasten (gecorrigeerd voor éénmalige storting pensioenfonds)	67	75	85	84	25,3
Sociale lasten in procenten van lonen en salarissen (per woongelegenheden)	19,9	19,8	20,5	19,3	

In 2002 bleek dat, mede door de aanhoudende daling van de aandelenkoersen en de lage kapitaalmarktrente, de dekkingsgraad van het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties in de ogen van de financiële toezichthouder op de pensioenfonds (Pensioen- en Verzekeringskamer) niet toereikend was. In 2003 werd daarom door het pensioenfonds een herstelplan opgesteld om op korte en middellange termijn de dekkingsgraad te verbeteren. Dit resulteerde in een eenmalige storting van € 145 miljoen (per woongelegenheden € 60,-) door de aangesloten corporaties in 2003 en een aanzienlijke verhoging van de pensioenpremies. In tabel 1.7 is de eenmalige storting in 2003 apart zichtbaar gemaakt en door het incidentele karakter niet in de analyse betrokken, zij het dat deze last uiteraard wel door de baten moet worden opgebracht.

De sociale lasten als percentage van de lonen en salarissen zijn vrijwel constant gebleven in de onderzochte periode. Overigens geeft 2002 een iets hoger percentage en 2003 een wat lager percentage. Dit is deels veroorzaakt door een beperkt aantal corporaties dat de éénmalige storting al in de jaarstukken 2002 heeft verwerkt. Uit de historische overzichten van het UWV⁷ blijkt dat de premies voor de WAO en de WW gedurende de periode 2000 tot en met 2003 vrijwel constant zijn gebleven.

Uit de analyses blijkt dat de lonen en salarissen in de periode 2000 tot en met 2003 per woongelegenheden met 29,1% zijn toegenomen. Het grootste deel van de stijging van de lonen en salarissen is veroorzaakt door de reguliere CAO-verhogingen (14,6%) en de groei van het aantal voltijdsformatieplaatsen (7,8%). Om de resterende toename te kunnen verklaren is nader onderzoek nodig. De eerste component is een voor de individuele corporatie nauwelijks te beïnvloeden factor. De stijging van het aantal voltijdsformatieplaatsen is een gevolg van een beleidskeuze van de corporatie zelf. Deze stijging blijkt zich niet bij alle grootteklassen van corporaties in dezelfde mate te hebben voorgedaan. Opvallend is dat de stijging bij corporaties met meer dan 10.000 woongelegenheden procentueel beperkt is gebleven.

⁶ Aedes Bedrijfstakinformatie 2003, Hilversum 2004, pag. 32 en Aedes magazine, nummer 2-2005 pag. 26-27.

⁷ www.UWV.nl, Kroniek van de sociale verzekeringen, geraadpleegd dd. 5 april 2005.

1.3 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn een samenstel van diverse, uiteenlopende posten. In de jaarrekening, en de daarvan afgeleide informatie conform de bijlagen BBSH, heeft deze post mede het karakter van een restpost. Als bedrijfslasten niet gerubriceerd kunnen worden in één van de andere in de Winst- en Verliesrekening genoemde posten, worden ze onder de overige bedrijfslasten verantwoord.

Het betreft zowel lasten die samenhangen met de exploitatie van het vastgoed (onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten en verzekeringspremies), de kosten van leveringen en diensten aan bewoners (servicekosten), specifieke kosten als getroffen voorzieningen en de kosten die met de werkorganisatie samenhangen (ingehuurd personeel, algemene kosten, accountantskosten en dergelijke). Deze kosten zijn deels structureel van aard en deels meer incidenteel. Voorbeelden van deze laatste categorie zijn niet alleen advieskosten en aanloopkosten voor nieuwe projecten, maar ook de vorming van een voorziening voor bijvoorbeeld slooptkosten en verhuisvergoedingen.

In tabel 1.8 is de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten in een bedrag per wooneenheid weergegeven. Voor het verkrijgen van een meer zuiver beeld van de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten zijn de lasten met de vergoedingen gesaldeerd.

Om een beter beeld van de gemiddelde ontwikkeling te kunnen presenteren, zijn in de analyse van de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten de hoogste en laagste 5% van de corporaties geëlimineerd. Zo worden bijzondere omstandigheden van enkele corporaties niet betrokken in de ontwikkeling van het gemiddelde.

Tabel 1.8: Overige bedrijfslasten per wooneenheid 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Overige bedrijfslasten	676	755	897	884	30,8
Af: vergoedingen	208	232	239	244	
Netto-overige bedrijfslasten	468	523	658	640	36,8
Netto-overige bedrijfslasten 90% van de corporaties	462	515	581	620	34,2
Stijging in procenten ten opzichte van voorgaand jaar (in procenten)		11,5	12,8	6,7	

Uit tabel 1.8 blijkt een sterke absolute stijging in de periode 2000 tot en met 2003, met name nadat de hoogste en laagste vijf procent van de corporaties zijn geëlimineerd. Opvallend is de sterke stijging in 2001 en 2002, gevolgd door een meer beperkte stijging in 2003. De overheidsheffingen (eigenaarsdeel onroerende zaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten), die kunnen worden beschouwd als niet door de corporatie te beïnvloeden kosten, maken een belangrijk onderdeel uit van de post overige bedrijfslasten. De ontwikkeling van deze lasten is hiernavolgend over de periode 2000 tot en met 2003 in beeld gebracht. Vervolgens zijn, met het oog op het vinden van verklaringen voor de hoogte en van de ontwikkeling van de overige posten van de bedrijfslasten 32 jaarrekeningen en volkshuisvestingsverslagen van corporaties nader onderzocht over de jaren 2000 tot en met 2003. Doelstelling van dit deelonderzoek is mede de bevindingen te kunnen gebruiken in mogelijk vervolgonderzoek, gericht op een meer eenduidige verantwoording.

Overheidsheffingen (OZB eigenaarsdeel, rioolrecht en waterschapslasten)

De overheidsheffingen betreffen de door de lagere overheden (gemeenten en waterschappen) opgelegde aanslagen voor Onroerende zaak belasting eigenaarsdeel (OZB), de eventueel opgelegde aanslagen voor rioolrecht en de aanslagen voor waterschapsheffing. Gespecificeerde informatie over deze kosten is geen onderdeel van de bijlagen BBSH en de aanvullende vragenlijst van het Fonds.

Aedes geeft in haar jaarlijkse bedrijfstakinformatie een overzicht van zowel de omvang als de ontwikkeling van de diverse overheidsheffingen per woongelegenheden. De kosten voor OZB en andere heffingen door lagere overheden zijn in de periode 2000 tot en met 2003 met 24,6% gestegen. Deze stijging is aanzienlijk hoger dan de inflatie over dezelfde periode (de stijging van de consumentenprijsindex is voor dezelfde periode 9,9%). In tabel 1.9 is de ontwikkeling van de overheidsheffingen weergegeven.

Tabel 1.9: Ontwikkeling kosten OZB en andere heffingen overheid 2000 tot en met 2003 (x € 1) per woongelegenheden

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Lasten OZB	109	125	130	132	
Andere heffingen overheid	61	60	65	80	
Totaal	170	185	195	212	
Stijging in procenten ten opzichte van voorafgaand jaar		8,7	5,4	8,7	24,6

Bron: Aedes Bedrijfstakinformatie 2000, 2001, 2002 en 2003.

In tabel 1.10 is de ontwikkeling van de omvang en het aandeel van de overheidsheffingen in de netto-overige bedrijfslasten weergegeven. Net als in tabel 1.8 zijn de hoogste en laagste vijf procent van de corporaties geëlimineerd. Het aandeel van de overheidsheffingen van de overige netto-bedrijfslasten beweegt zich in de afgelopen jaren rond de 35%.

Tabel 1.10: Overige bedrijfslasten per woongelegenheden 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Netto-overige bedrijfslasten 90%	462	515	581	620	34,2
Af: OZB en overige overheidsheffingen	170	185	195	212	24,6
Netto-overige bedrijfslasten (exclusief overheidsheffingen)	292	330	386	408	39,7
Aandeel overheidsheffingen in netto-overige bedrijfslasten (in procenten)	36,8	35,9	33,6	34,2	

In tabel 1.11 zijn de voor inflatie gecorrigeerde netto-overige bedrijfslasten minus de overheidsheffingen weergegeven. Zoals deze tabel laat zien, blijkt met name in de jaren 2001 en 2002 de jaarlijkse stijging van de overheidsheffingen een aanzienlijk deel van de stijging van de netto-overige bedrijfslasten te verklaren.

Tabel 1.11: Netto-overige bedrijfslasten per woongelegenhed gecorrigeerd voor overheidsheffingen en inflatie 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Netto-overige bedrijfslasten exclusief overheidsheffingen	292	330	386	408	39,7
Inflatie (CPI)	100	104,2	107,6	109,9	9,9
Netto-overige bedrijfslasten (gecorrigeerd voor overheidsheffingen en inflatie)	292	317	359	371	27,1
Stijging ten opzicht van voorafgaand jaar (in procenten)		8,6	13,3	3,3	

Bron: o.a. CBS, Statistisch Jaarboek 2004; www.cbs.nl/statline

Onderzoek jaarstukken

Omdat de overige bedrijfslasten bestaan uit uiteenlopende posten, is onderzoek naar het niveau en ontwikkeling van deze kosten niet zinvol. Om toch een beeld te krijgen van de mogelijke oorzaken van een in vergelijking met andere corporaties hoog niveau van de netto-bedrijfslasten en van de sterke stijging van de netto-bedrijfslasten in de periode 2000 tot en met 2003 voor een individuele corporatie, zijn 32 jaarrekeningen over deze verslagjaren nader onderzocht. Aandachtspunten in dit onderzoek zijn de analyse van de kostenontwikkeling over de jaren en de mate van transparantie over de kostenontwikkeling in de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. Het uitgevoerde onderzoek is kwalitatief van aard en gericht op het vinden van achterliggende oorzaken van een kostenniveau, mede gebaseerd op de door de corporatie uitgevoerde analyses. Voor het onderzoek zijn jaarstukken van corporaties met zowel een hoog als een laag niveau van kosten geselecteerd. Daarnaast is gekeken naar corporaties die in de betreffende periode een sterke stijging van de netto-bedrijfslasten laten zien.

Uit de beoordeling van de jaarstukken komt naar voren dat de toelichting, onderbouwing en analyse van de ontwikkeling van de lasten in het algemeen zeer beperkt is. Veelal wordt slechts ingegaan op alleen de ontwikkeling van de rentelasten en in een enkel geval de ontwikkeling van de overheidsheffingen. In het jaar 2003 is in de meeste onderzochte jaarrekeningen aandacht geschonken aan de incidentele nabetaaling aan het pensioenfonds. Er wordt echter nauwelijks aandacht geschonken aan de meer structurele ontwikkeling van de personeelslasten of de overige bedrijfslasten.

De hoogte van de netto-bedrijfslasten wordt voor een aanzienlijk deel bepaald door de personeelslasten. Bij de onderzochte corporaties met een hoog kostenniveau blijken relatief meer formatieplaatsen per 1.000 woongelegenheden te zijn dan bij de corporaties met een laag kostenniveau. Uit de onderzochte jaarrekeningen bleek deze formatie in de onderzochte vier jaar ook nog eens toegenomen te zijn. Een onderbouwing c.q. financiële analyse hiervan is in de onderzochte jaarstukken niet aangetroffen. Opvallend is dat de corporaties met een laag niveau van bedrijfslasten de front office niet volgens het woon-dienstenmodel ingericht hebben, maar een traditionele verhuurafdeling en een technische dienst kennen. De corporaties met een relatief hoge formatie leveren volgens het volkshuisvestingsverslag een breed pakket aan diensten en hebben een afzonderlijke projectenafdeling.

Opvallend is dat de onderzochte jaarstukken van corporaties met een hoog niveau van netto-bedrijfslasten veel aandacht besteden aan de ambities van de corporatie. Voorbeelden daarvan zijn de ontwikkeling van woonarrangementen op maat en verbreding van het dienstenpakket in de vorm van bijvoorbeeld klusdiensten en verhuisservice. Deze corporaties geven eveneens aan veelal bezig te zijn met invoering van kwaliteitssystemen of hebben deze reeds geïmplementeerd. De onderzochte corporaties met een laag niveau van bedrijfslasten besteden juist veel aandacht in de jaarstukken aan verhuurzaken en het gerealiseerde planmatig onderhoud, renovaties en nieuwbouw.

In de Cijfermatige Kerngegevens geven corporaties de omvang aan van het aan leefbaarheid bestede bedrag. Gezien de aard van een deel van deze uitgaven mag verondersteld worden dat een deel onder de overige bedrijfslasten is verantwoord. In de onderzochte jaarstukken komt een nadere specificatie of achtergrondinformatie van de hiermee gemoeide uitgaven niet terug.

De ontwikkeling van de overige bedrijfslasten over de jaren blijkt sterk beïnvloed te worden door de toegepaste wijze van boekhouden. Zo worden ten laste van de post overige bedrijfslasten diverse voorzieningen gevormd. Het betreft bijvoorbeeld een voorziening voor toekomstige onrendabele investeringen in herstructureringsprojecten, voorzieningen voor sloop en herhuisvesting, een voorziening voor oninbare posten en reorganisatievoorzieningen. Opvallend is dat de vrijval van dergelijke voorzieningen bij een aantal corporaties ten onrechte onder het buitengewoon resultaat is verantwoord, terwijl toch zou mogen worden verwacht dat deze dan ook onder de overige bedrijfslasten zou worden verantwoord.

Overige kostenverhogende aspecten

Behalve de bevindingen die voortvloeien uit het uitgevoerde onderzoek van de jaarstukken, kunnen de hiernavolgende punten worden betrokken in een mogelijk vervolgonderzoek, gericht op een meer eenduidige verantwoording en het meer transparant maken van de verantwoording en analyse van kostenontwikkelingen.

Kwaliteitszorg

Op basis van het kwalitatieve onderzoek naar de jaarstukken kan worden verondersteld dat kwaliteitszorg tot hogere bedrijfslasten leidt. Uit tabel 1.12 blijkt dat een steeds groter deel van de corporaties in het bezit is van of gestart is met het behalen van een kwaliteitslabel. Vooral het KWH-label kent onder woningcorporaties een behoorlijk aantal deelnemers.

Tabel 1.12: Ontwikkeling aantal corporaties met kwaliteitszorgcertificering 2000 tot en met 2003 (in procenten)

	2000	2001	2002	2003
In bezit van KWH-label	8	14	17	25
Gestart met KWH-label	24	30	18	18
In bezit van ISO 9001 certificering	3	6	3	4
Gestart met ISO 9001 certificering	4	5	3	2
INK-model	6	n.b.	10	2

Bron: Aedes Bedrijfstakinformatie 2000, 2001, 2002 en 2003

Nevenactiviteiten

Corporaties verrichten tal van activiteiten die ook door 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 onderhoud. In de Aedes Bedrijfstakinformatie 2003⁸ is een opdeling gemaakt in activiteiten op het terrein van commercieel vastgoed, makelaarsdiensten, beheer van Verenigingen van eigenaren, diensten van particulieren en andere diensten zoals servicepakketten en verzekeringen. Een toenemend aantal corporaties blijkt hier actief mee bezig te zijn. Zo was in 2000 tussen de 40% en 50% van de corporaties actief met het aanbieden van diverse activiteiten. Deze percentages liggen in 2003 tussen de 50% en 60%, afhankelijk van welke diensten worden geleverd door de corporaties.

In de door het Fonds onderzochte jaarstukken wordt geen aanvullende financiële informatie over de omvang en de winstgevendheid van deze nevenactiviteiten gegeven. Opvallend is dat juist de corporaties met hoge netto-bedrijfslasten meerdere nevenactiviteiten ontplooiën.

⁸ Aedes bedrijfstakinformatie 2003, Hilversum 2004, pag. 35 e.v.

Uitgaven aan leefbaarheid

In de Aedes Bedrijfstakinformatie over de jaren 2000 tot en met 2003 wordt een uitsplitsing gegeven van de uitgaven die corporaties doen aan leefbaarheid. Vooralsnog is niet uit deze opgave af te leiden of de uitgaven aan leefbaarheid ook verantwoord zijn als bedrijfslasten. Ter illustratie is tabel 1.13 opgenomen met daarbij een overzicht van de bedragen die volgens de corporaties zijn uitgegeven aan leefbaarheid.

Tabel 1.13: Ontwikkeling uitgaven aan leefbaarheid per woongegelegenheid 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Totaal Nederland	58	58	57	121	110
ISV-gemeenten	70	72	75	106	51
Vier grote steden	67	47	66	92	38

Bron: Aedes Bedrijfstakinformatie 2000, 2001, 2002 en 2003

Uit tabel 1.13, afgeleid uit de Aedes Bedrijfstakinformatie van de jaren 2000 tot en met 2003, blijkt dat de uitgaven in 2003 behoorlijk zijn toegenomen. De stijging is het grootst bij de corporaties buiten de ISV-gemeenten.

2. Niveau en spreiding netto-bedrijfslasten

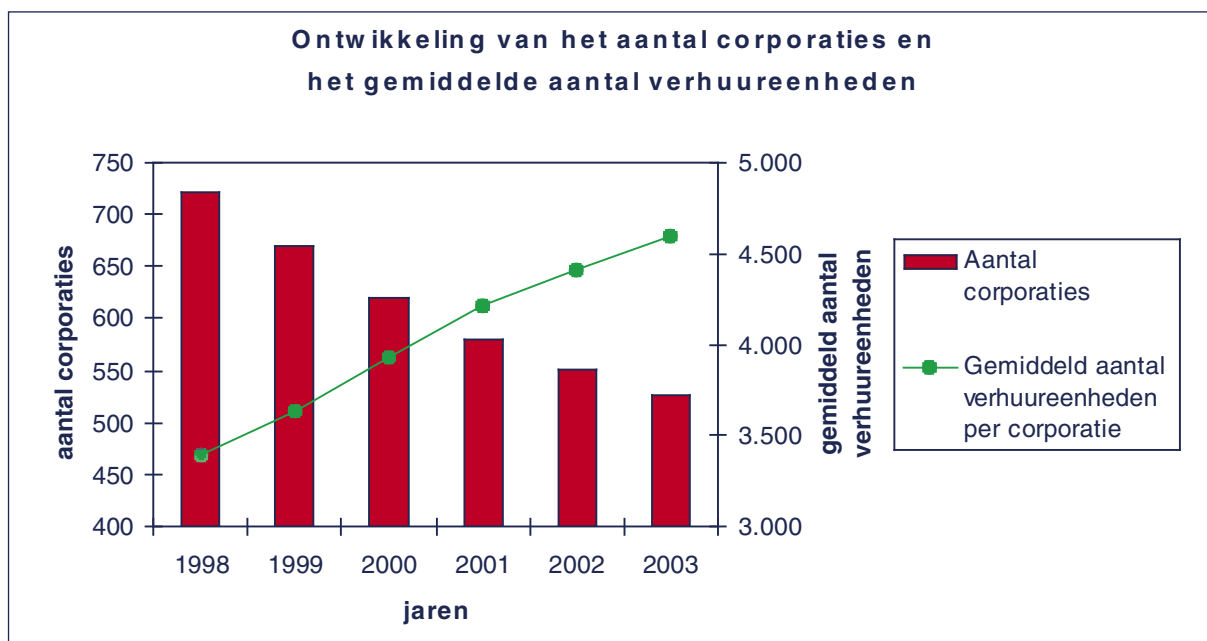
20

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten van het onderzoek naar de ontwikkeling van het niveau en van de spreiding van de netto-bedrijfslasten gepresenteerd. Het onderzoek heeft zich gericht op de relatie met de grootteklasse van de corporatie, de referentiegroepen van het Fonds, de verschillen tussen regio's en de gerealiseerde productie volgens de opgave van corporaties in de Cijfermatige Kernegegevens over de jaren 2000 tot en met 2003. In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de spreiding van de netto-variabele lasten per referentiegroep en grootteklasse, zoals gepubliceerd in het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003.

2.1 Netto-bedrijfslasten en omvang corporaties

Door de voortgaande schaalvergroting is het gemiddelde aantal verhuureenheden per corporatie de afgelopen jaren sterk toegenomen. In de periode 1998 tot en met 2003 is er - hoofdzakelijk door fusies - een behoorlijke schaalvergroting opgetreden bij de corporaties. Het gemiddelde aantal verhuureenheden per corporatie is in deze periode, zoals blijkt uit figuur 2.1, met 35,5% toegenomen van bijna 3.400 tot een kleine 4.600. Het aantal corporaties is gedaald van 721 in 1998 tot 527 in 2003.

Figuur 2.1 Ontwikkeling aantal corporaties en aantal verhuureenheden 1998 tot en met 2003



In tabel 2.1 is de ontwikkeling van de gemiddelde netto-bedrijfslasten per woongelegenheden weergegeven voor de onderscheiden grootteklassen.

Tabel 2.1: Netto-bedrijfslasten per woonegelegenheid 2000 tot en met 2003 (x € 1)

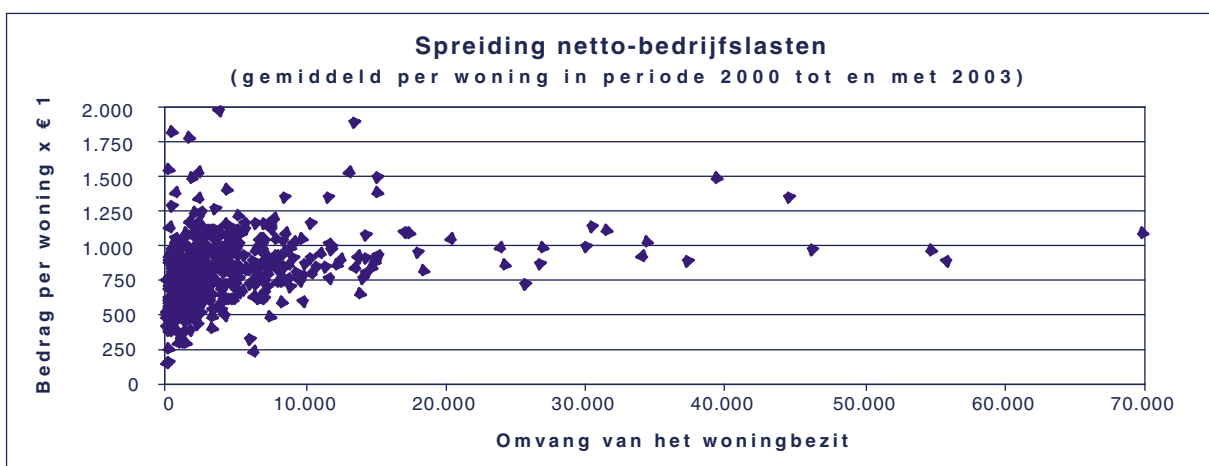
Grootteklasse op basis van het woningbezit ultimo 2003	Aantal corporaties	Aantal woonegelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
0 - < 2.000	235	211.138	632	728	803	897	41,9
2.000 - < 5.000	154	498.175	729	811	909	1.043	43,0
5.000 - < 10.000	87	612.692	763	799	902	1.033	35,5
10.000 - < 15.000	26	328.312	881	899	1.157	1.104	25,4
15.000 - < 20.000	7	116.257	780	877	2.028	1.138	45,9
> 20.000	18	653.913	886	983	1.090	1.202	35,7
Totaal Nederland	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071	41,5

De spreiding in het niveau van de netto-bedrijfslasten laat aanzienlijke verschillen zien. Grootteklasse 15.000 - < 20.000 woonegelegenheden laat in 2002 een bijzonder hoog niveau zien. Uit nader onderzoek blijkt dat dit wordt veroorzaakt door een tweetal corporaties, dat een grote dotatie aan de voorziening herstructurering via de post overige bedrijfslasten heeft verantwoord. Indien gecorrigeerd wordt voor deze dotaties zou een relatief gematigd beeld zijn ontstaan voor die grootteklasse in het jaar 2002. Het gemiddelde niveau voor alle netto-bedrijfslasten in 2002 komt dan uit op € 986,- per woonegelegenheid. Voor de groep corporaties met een bezit tussen de 15.000 en 20.000 woonegelegenheden ultimo 2003 komt het niveau van de netto-bedrijfslasten uit op € 1.015,- in plaats van € 2.028,- per woonegelegenheid.

Opvallend is dat de stijging van de gemiddelde netto-bedrijfslasten van de grootteklasse 15.000 tot 20.000 woonegelegenheden groter is dan de aangrenzende grootteklassen. Kleine corporaties (minder dan 2.000 woonegelegenheden) hebben gemiddeld lagere lasten dan de grotere corporaties.

In figuur 2.2 is de gemiddelde spreiding van de netto-bedrijfslasten naar de omvang van de corporatie weergegeven.

Figuur 2.2 Spreiding netto-bedrijfslasten per woonegelegenheid



De spreiding van de individuele niveaus van de netto-bedrijfslasten is gemiddeld over de periode 2000 tot en met 2003 aanzienlijk. Zo blijkt dat corporaties met minder dan 2.000 woongelegenheden gemiddeld weliswaar lagere netto-bedrijfslasten hebben, maar er ook corporaties zijn met over deze vier jaar gemiddeld erg hoge kosten. Er is sprake van een beperkt positief verband tussen de omvang van de corporatie en de gemiddelde netto-bedrijfslasten.

Uit figuur 2.2 blijkt dat bij de corporaties met een woningbezit groter dan 20.000 woongelegenheden, de spreiding minder is. Hiernavolgend wordt aandacht geschonken aan de ontwikkeling van de samenstellende onderdelen van de netto-bedrijfslasten.

Bedrijfslasten per grootteklasse per onderdeel: Lonen en salarissen

In tabel 2.2 zijn de gemiddelde lonen en salarissen per woongelegenheden uitgesplitst naar grootteklasse voor de jaren 2000 tot en met 2003.

Tabel 2.2: Lonen en salarissen per woongelegenheden 2000 tot en met 2003

Grootteklasse op basis van het woningbezit ultimo 2003	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
0 - < 2.000	235	211.138	251	278	300	328	30,6
2.000 - < 5.000	154	498.175	309	352	382	411	33,1
5.000 - < 10.000	87	612.692	315	349	386	419	32,9
10.000 - < 15.000	26	328.312	360	400	445	464	28,8
15.000 - < 20.000	7	116.257	334	378	414	440	31,8
> 20.000	18	653.913	401	442	503	497	23,7
Totaal Nederland	527	2.420.487	337	376	417	435	29,1

Zoals blijkt uit tabel 2.2 hebben corporaties met minder dan 10.000 woongelegenheden in alle onderzochte vier jaren een lager niveau van de lonen en salarissen per woongelegenheden dan het gemiddelde van de sector. De groei in de jaren 2000 tot en met 2003 is het laagst bij de corporaties met meer dan 20.000 woningen.

Bedrijfslasten per grootteklasse per onderdeel: overige bedrijfslasten

In tabel 2.3 is de ontwikkeling van de overige bedrijfslasten per grootteklasse gegeven.

Tabel 2.3: Overige bedrijfslasten per grootteklasse per woongelegenheden 2000 tot en met 2003 (x € 1)

Grootteklasse op basis van het woningbezit ultimo 2003	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
0 - < 2.000	235	211.138	557	631	685	735	32,0
2.000 - < 5.000	154	498.175	616	676	748	831	34,8
5.000 - < 10.000	87	612.692	711	766	829	884	24,4
10.000 - < 15.000	26	328.312	753	759	990	878	16,6
15.000 - < 20.000	7	116.257	716	785	1.900	963	34,5
> 20.000	18	653.913	797	895	971	999	25,3
Totaal Nederland	527	2.420.487	676	755	897	884	30,8

De hoogte van de overige bedrijfslasten per woonegelegenheid in 2002 voor de grootteklasse 15.000 tot 20.000 woonegelegenheden is sterk beïnvloed door de hiervoor genoemde twee corporaties die in 2002 ten laste van deze post een voorziening herstructurering hebben gevormd. Opvallend is de gemiddelde stijging bij de corporaties tussen 2.000 en 5.000 woonegelegenheden en de corporaties tussen 15.000 en 20.000 woonegelegenheden.

2.2 Netto-bedrijfslasten referentiecoperaties

Door het Fonds is een aanvullend analyse-instrument ontwikkeld, te weten de referentiecoperaties. Dit zijn fictieve corporaties, samengesteld uit het gemiddelde van een aantal groepen werkelijk bestaande corporaties met gemeenschappelijke kenmerken op het gebied van stedelijkheid en restant levensduur van het woningbezit. De corporaties in groep A zijn werkzaam in sterk verstedelijkt gebied, de corporaties in groep B in gemiddeld verstedelijkt gebied en de corporaties in groep C in niet-verstedelijkt gebied. De categorieën D en E zijn categorale corporaties, de ouderen- respectievelijk jongerenhuisvesters.

In tabel 2.4 zijn de bedrijfslasten getoond, per woonegelegenheid en de spreiding daarin voor de onderscheiden groepen corporaties. De indeling naar de onderscheiden groepen is geschied op basis van de indeling ultimo 2003.

Tabel 2.4: Netto-bedrijfslasten per referentiegroep per woonegelegenheid 2000 tot en met 2003

Referentiegroep	Aantal corporaties	Aantal woonegelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Groot stedelijk (A)	50	790.721	896	947	1059	1159	29,3
Gemiddeld stedelijk (B)	120	669.650	769	819	1102	1095	42,3
Niet stedelijk (C)	325	839.263	731	772	927	1023	40,0
Ouderenhuisvesting (D)	23	78.778	774	937	1492	1007	30,1
Jongerenhuisvesting (E)	9	42.075	653	640	782	854	30,8
Totaal	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071	41,5

Zoals tabel 2.4 laat zien is er sprake van een (beperkte) relatie tussen de omvang van de netto-bedrijfslasten en de mate van stedelijkheid. Naarmate de stedelijkheid groter is, liggen de netto-bedrijfslasten op een hoger niveau. De omvang van de productie is daarbij van invloed. De netto-bedrijfslasten in de grootstedelijke gebieden liggen het hoogst, zij het dat als gevolg van de minder sterke stijging in de periode 2000 tot en met 2003 voor deze referentiegroep de verschillen met de groepen B en C geringer worden. De stijging van de netto-bedrijfslasten voor de periode 2000 tot en met 2003 is het sterkst geweest voor de groepen B en C. De hoge netto-bedrijfslasten in 2001 en 2002 bij de groep 'Ouderenhuisvesting' wordt veroorzaakt door diverse incidentele kosten en getroffen voorzieningen bij een beperkt aantal corporaties.

Uit een analyse van de WOZ-waarden per gemeente en de tarieven voor overheidsheffingen per gemeente blijkt dat bij de groot-stedelijke corporaties (referentiegroep A) sprake is van relatief hoge overheidsheffingen per woonegelegenheid. Een deel van het hogere netto-bedrijfslastenniveau van de A-corporaties kan hiermee verklaard worden.

2.3 Regionale verdeling netto-bedrijfslasten

In de tabellen 2.5, 2.6 en 2.7 zijn de netto-bedrijfslasten in totaal en naar de onderscheiden onderdelen per regio weergegeven⁹. Opvallend is dat de netto-bedrijfslasten in Noord en Oost Nederland (de corporaties gevestigd in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe respectievelijk Overijssel en Gelderland) een aanzienlijk hogere stijging van de netto-bedrijfslasten te zien geven over de periode 2000 tot en met 2003. Overigens speelt daarbij wel het relatief lage gemiddelde niveau van de netto-bedrijfslasten in 2000 een rol. Het lage startniveau in 2000 lijkt in de onderzoeksperiode 'gecompenseerd'.

Tabel 2.5: Netto-bedrijfslasten per regio per woongelegenheden periode 2000 tot en met 2003

Regio	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Noord	59	227.875	743	831	910	1043	40,3
Oost	102	360.892	742	808	929	1046	41,0
West	237	1.340.820	828	895	1024	1108	33,9
Zuid	129	490.900	774	832	1198	1064	37,4
Totaal	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071	41,5

Netto bedrijfslasten per regio per onderdeel: Lonen en salarissen

De sterke stijging van de netto-bedrijfslasten in Noord en Oost Nederland is alleen terug te vinden in de toename van de lonen en salarissen in Oost Nederland, namelijk 38,5% ten opzichte van de landelijke stijging van 28,9%.

Tabel 2.6: Netto-bedrijfslasten per regio onderdeel lonen en salarissen per woongelegenheden 2000 tot en met 2003

Regio	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Noord	59	227.875	361	404	401	432	19,6
Oost	102	360.892	335	380	419	464	38,5
West	237	1.340.820	343	379	432	438	27,5
Zuid	129	490.900	321	360	392	419	30,5
Totaal	527	2.420.487	339	377	419	437	28,9

Netto-bedrijfslasten per regio per onderdeel: Overige bedrijfslasten

Opvallend is dat Noord Nederland een sterke stijging laat zien bij het onderdeel Overige bedrijfslasten, terwijl de lonen en salarissen (tabel 2.6) het minst toenemen. Verder is opvallend dat de regio West Nederland bestaande uit de provincies Utrecht, Flevoland, Noord en Zuid Holland, een laag niveau van de Overige bedrijfslasten te zien geven over de gehele periode 2000 tot en met 2003. De stijging komt overeen met het landelijke beeld.

⁹ De indeling in Noord, Oost, West en Zuid Nederland is conform de Bijlagentabellen behorende bij het Toezichtsverslag 2003 van het Centraal Fonds (zie ook www.cfv.nl).

Tabel 2.7: Netto-bedrijfslasten per regio onderdeel overige bedrijfslasten per woongelegenheden 2000 tot en met 2003

Regio	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Noord	59	227.875	573	621	694	803	40,1
Oost	102	360.892	621	673	762	771	24,1
West	237	1.340.820	780	849	951	974	24,8
Zuid	129	490.900	641	702	1014	811	26,5
Totaal	527	2.420.487	676	755	897	884	30,8

In tabel 2.8 zijn de netto-bedrijfslasten gespecificeerd op provincieniveau.

Tabel 2.8: Netto-bedrijfslasten per provincie per woongelegenheden 2000 tot en met 2003

Provincie	Aantal corporaties	Aantal woongelegenheden	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Groningen	23	79.341	696	750	840	966	38,8
Friesland	23	81.961	779	916	955	1.105	41,9
Drenthe	13	66.573	824	938	1.057	1.017	23,4
Overijssel	40	141.502	744	779	945	1.096	47,3
Gelderland	62	219.390	740	827	918	1.013	36,9
Utrecht	41	192.610	753	859	906	1.030	36,8
Noord-Holland	75	535.738	845	865	974	1.022	21,0
Zuid-Holland	114	585.103	837	929	1.107	1.209	44,4
Flevoland	7	27.369	804	996	1.057	1.180	46,9
Zeeland	13	38.522	867	846	880	1.013	16,8
Noord-Brabant	74	307.379	721	772	1.287	1.011	40,3
Limburg	42	144.999	859	954	1.097	1.188	38,2
Totaal	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071	41,5

Opvallend zijn de relatief grote stijgingen van de netto-bedrijfslasten in de provincies Overijssel, Zuid-Holland en Flevoland. In de hiervoor gepresenteerde tabellen op regioniveau is de stijging van de regio West beperkt tot 33,9% en kwam daarmee uit op een niveau van € 1.108,- per woongelegenheden. Zowel de corporaties in Zuid-Holland (€ 1.209,-) als in Flevoland (€ 1.180,-) komen daarmee uit op een aanzienlijk hoger niveau dan het gemiddelde van Nederland € 1.084,-. Ook de corporaties in Limburg (€ 1.188,-) bevinden zich in 2003 op een hoger niveau dan het gemiddelde van Nederland.

In tabel 2.9 is de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten voor corporaties in ISV-gemeenten en de vier grote steden weergegeven.

Tabel 2.9: Netto-bedrijfslasten per woonegelegenheid ISV-gemeenten en de vier grote steden 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	Aantal corporaties	2000	2001	2002	2003
ISV	117	- ¹⁰	879	1.096	1.105
G4	35	859	933	996	1.144
Nederland	527	757	845	1.017	1.071

Zoals blijkt uit tabel 2.9 hebben corporaties werkzaam in de ISV-gemeenten en in de vier grote steden een niveau van netto-bedrijfslasten dat in nagenoeg alle jaren van de beschouwde periode boven het landelijke gemiddelde ligt. Het gemiddelde woningbezit van een corporatie ultimo 2003 in een ISV-gemeente is 9.400 woonegelegenheden, binnen de vier grote gemeenten 14.800 en binnen Nederland 4.600 woonegelegenheden. Dit verklaart voor een deel de hogere lasten. De gemiddelde netto-bedrijfslasten 2002 voor Nederland zijn sterk beïnvloed door dotaties aan voorzieningen bij een beperkt aantal corporaties. Deze corporaties zijn hoofdzakelijk in de ISV-gemeenten werkzaam. Dit verklaart voor een deel de omvang van de relatief hoge netto-bedrijfslasten 2002 in deze categorie corporaties.

In tabel 2.10 zijn de netto-bedrijfslasten per woonegelegenheid gepresenteerd van de corporaties die bezit hebben in de vier grote steden. De corporaties met bezit in Den Haag en Rotterdam hebben een hoger dan gemiddeld niveau. Opvallend is de sterke stijging van de netto-bedrijfslasten van de corporaties in Rotterdam. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de sterke stijging van de netto-bedrijfslasten van één grote corporatie.

Tabel 2.10 Netto-bedrijfslasten per woonegelegenheid in de vier grote steden (x € 1)

	Aantal woningen ultimo 2003	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
Amsterdam	211.001	832	849	901	1.046	25,8
Den Haag	86.054	891	1.008	1.017	1.181	32,6
Rotterdam	167.171	890	997	1.112	1.295	45,5
Utrecht	53.971	814	946	976	990	21,6
Totaal G4	518.197	859	933	996	1.144	33,2

De omvang van de productie verklaart voor een deel de hoogte van de netto-bedrijfslasten. Uit de productiegegevens blijkt dat, zowel voor wat betreft de realisatie als prognose van de productie, de corporaties met de hoogste productie in de vier grote steden gevestigd zijn. De corporaties in de gemeente Utrecht, die een relatief laag niveau van de netto-bedrijfslasten laten zien, hebben ten opzichte van de andere grote steden een laag productieniveau.

2.4 Netto-bedrijfslasten en productie

In tabel 2.11 zijn de netto-bedrijfslasten, per woonegelegenheid voor de periode 2000 tot en met 2003 weergegeven, waarbij de corporaties zijn ingedeeld op basis van de gerealiseerde productie. De productie in de periode 2000 tot en met 2003 is bepaald als de som van het aantal gebouwde nieuwbouwwoningen (zowel koop als huur) plus het aantal verkochte woningen aan eigenaar-bewoners plus het aantal gesloopte woningen.

¹⁰ De gegevens over 2000 zijn niet beschikbaar

Tabel 2.11: Netto-bedrijfslasten per productieklasse per woonegelegenheid 2000 tot en met 2003 (x € 1)

Productie 2000 tot en met 2003	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden ultimo 2003	2000	2001	2002	2003
0 - < 100	249	360.506	662	749	828	954
100 - < 250	110	342.800	700	773	887	998
250 - < 500	80	446.533	740	803	1.013	1.037
500 - < 1.000	51	393.859	804	850	945	1.068
1.000 - < 1.500	14	242.573	870	888	1.402	1.137
> 1.500	23	634.216	912	1.014	1.160	1.226
Totaal	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071

Uit tabel 2.11 blijkt dat er sprake is van een positieve relatie tussen de hoogte van de netto-bedrijfslasten en de omvang van de productie. De netto-bedrijfslasten liggen hoger naarmate de absolute aantallen van de productie hoger liggen.

De hoge netto-bedrijfslasten per woonegelegenheid voor 2002 voor corporaties met een productie van 250 - < 500 respectievelijk 1.000 - < 1.500 woonegelegenheden worden verklaard door een beperkt aantal corporaties dat in 2002 ten laste van de post Overige bedrijfslasten een aanzienlijk bedrag heeft toegevoegd aan de voorziening herstructurering.

Ook wanneer wordt gekeken naar de omvang van de voorgenomen productie is er sprake van een positief verband tussen de geprognosticeerde productie en de hoogte van de netto-bedrijfslasten. De netto-bedrijfslasten nemen toe naarmate de prognose omvangrijker is, zo blijkt uit tabel 2.12.

Tabel 2.12: Netto-bedrijfslasten per geprognosticeerde productie per woonegelegenheid 2000 tot en met 2003 (x € 1)

Prognose productie ¹¹	Aantal corporaties	Aantal woon-gelegenheden ultimo 2003	2000	2001	2002	2003
0 - < 250	151	125.714	617	690	760	846
250 - < 500	186	458.093	695	779	881	1.031
500 - < 1.000	79	342.037	762	810	914	989
1.000 - < 2.500	73	594.362	766	816	999	1.060
2.500 - < 5.000	25	401.297	827	941	1.146	1.153
> 5.000	13	498.984	961	1.008	1.278	1.229
Totaal	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071

2.5 Netto-bedrijfslasten gefuseerde corporaties

In tabel 2.13 is het niveau en de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten per woning weergegeven van corporaties die in de jaren 2000 tot en met 2003 zijn gefuseerd.

¹¹ De geprognosticeerde productie heeft betrekking op de voornemens van corporaties in de verslagjaren 2001, 2002 en 2003 voor de prognoseperiode van respectievelijk 2002 tot en met 2006, 2003 tot en met 2007 en 2004 tot en met 2008.

Tabel 2.13 Netto-bedrijfslasten gefuseerde corporaties (x € 1)

Grootteklasse op basis van het woningbezit ultimo 2003	Aantal corporaties	Aantal woningen ultimo 2003	2000	2001	2002	2003	Groei 2000 tot en met 2003 (in procenten)
0 - < 2.000	9	13.492	647	701	826	875	35,3
2.000 - < 5.000	22	76.719	699	786	889	1.024	46,6
5.000 - < 10.000	20	136.534	764	754	845	1.005	31,6
10.000 - < 15.000	10	126.564	824	895	1.025	1.139	38,2
15.000 - < 20.000	5	80.984	786	890	2.464	1.095	39,4
> 20.000	10	414.832	883	977	1.045	1.270	43,8
Totaal gefuseerde corporaties	76 ¹²	849.125	826	900	1.128	1.163	40,8
Totaal Nederland	527	2.420.487	757	845	1.017	1.071	41,5
Niveaoverschillen in procenten ten opzichte van totaal Nederland			9,1	6,5	11,0	8,6	
Niveaoverschillen voor corporaties met meer dan 20.000 woonegelegenheden in procenten ten opzichte van totaal Nederland			16,7	15,6	2,8	18,6	

Uit tabel 2.13 blijkt dat de netto-bedrijfslasten van de gefuseerde corporaties in alle onderzoeksjaren op een hoger niveau liggen dan de gemiddelden van alle (inclusief de gefuseerde) corporaties. De ontwikkeling van het niveau (40,8%) ligt in de lijn van het landelijke gemiddelde (41,5%).

Het niveau van de netto-bedrijfslasten van de gefuseerde corporaties met een bezit van meer dan 20.000 woningen ligt het hoogst. In deze grootteklasse bevinden zich voor heel Nederland 18 corporaties op basis van het woningbezit ultimo 2003. De netto bedrijfslasten van deze 18 corporaties, waarvan er tien betrokken zijn geweest bij een fusie, zijn in de periode 2000 tot en met 2003 gestegen met 35,7% (tabel 2.1). De stijging voor de gefuseerde corporaties in deze groep is 43,8%. Daarmee zijn deze gefuseerde corporaties ook op een hoger niveau uitgekomen in 2003 (€ 1.270,-), dan alle corporaties in deze grootteklasse (tabel 2.1: € 1.202,-). In de onderste regel van tabel 2.13 zijn de niveaoverschillen uitgedrukt als percentage van het niveau van totaal Nederland.

2.6 Overige onderzochte relaties

Onderzoek is gedaan naar mogelijke aanvullende verklaringen voor het niveau van de netto-bedrijfslasten. Het betreft de mutatiegraad en de mate van stedelijkheid van het werkgebied van de corporatie. Een hoge mutatiegraad kan leiden tot relatief hoge netto-beheerkosten. Mutaties leiden immers tot een belasting van het werkapparaat van de corporatie. De huuropzegging wordt verwerkt, de woning wordt geïnspecteerd, de woning wordt opnieuw aangeboden en tot slot wordt de woning weer verhuurd. De mutatiegraad is uitgedrukt door het aantal verhuurmutaties als percentage van het woningbezit. Corporaties die werkzaam zijn in de grote steden of verstedelijkt gebied lijken op het eerste gezicht vaak te maken te hebben met complexe beheervraagstukken. Ook zijn juist bij deze corporaties de herstructureringsopgaven met bijbehorende beheervraagstukken geconcentreerd. Getoetst is of er een verband bestaat tussen de omvang van de netto-bedrijfslasten en de mate van stedelijkheid van het werkgebied van een corporatie. Voor de mate van stedelijkheid wordt aangesloten bij de indeling voor de eerder genoemde referentiecorporaties in grootstedelijk, gemiddeld stedelijk en weinig verstedelijkt.

¹² Dit aantal is lager dan de som van de fusies in de onderzoeksjaren, omdat een aantal corporaties meerdere keren is gefuseerd.

De uitgevoerde analyses wijzen uit dat er voor de vier onderzochte jaren nauwelijks een statistische relatie bestaat tussen de mutatiegraad en de omvang van de netto-bedrijfslasten van een corporatie. Ook de mate van stedelijkheid van het werkgebied van de corporatie geeft nauwelijks een verklaring voor het niveau van de bedrijfslasten. Wel kennen corporaties die werkzaam zijn in weinig verstedelijkt gebied iets lagere netto-bedrijfslasten dan de corporaties in verstedelijkt gebied. Dit effect blijkt echter verklaard te worden door de omvang van de betreffende corporaties. Kleinere corporaties in verstedelijkt gebied kennen ook lagere netto-bedrijfslasten per woongelegenheid. Het aantal van deze corporaties in verstedelijkt gebied is echter beperkt. Kleinere corporaties zijn hoofdzakelijk in weinig verstedelijkt gebied werkzaam, terwijl daar beperkt grotere corporaties werkzaam zijn.

3. Effect op ontwikkeling weerstandsvermogen

3.1 Gevolgen voor ontwikkeling bedrijfswaarde

Voor de bepaling van de financiële positie van corporaties past het Fonds de bedrijfswaarde als waardeeringsgrondslag voor de voorraad toe. De bedrijfswaarde herleidt de geldmiddelen (vóór betaling van rente en aflossing) die de corporatie in de toekomst denkt te verdienen aan de exploitatie van de huurwoningen naar euro's van nu. De vermogenspositie gebaseerd op de bedrijfswaarde laat de financiële kracht of zwakte van de corporatie zien. Het is daarom van belang de financiële effecten van de ontwikkeling van de bedrijfslasten tot uitdrukking te brengen in de ontwikkeling van de bedrijfswaarde en daarmee in de vermogenspositie van de corporaties. In dit hoofdstuk wordt op deze effecten ingegaan.

Hogere uitgaven, zonder dat daar meer inkomsten tegenover staan, hebben een drukkend effect op de bedrijfswaarde. De corporatie houdt namelijk in de toekomst minder geld over aan de exploitatie van de woongelegenheden. In tabel 3.1 is het verloop van de netto-bedrijfslasten per woongelegenheden weergegeven, zoals door corporaties opgegeven middels de Cijfermatige Kerngegevens.

Tabel 3.1: Netto-bedrijfslasten per woongelegenheden volgens opgave corporaties 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003
CMKG2000	757	816	828	850
CMKG2001		845	913	918
CMKG2002			1.017	986
CMKG2003				1.071

Bron: CMKG 2000, 2001, 2002 en 2003

Uit de aan de Cijfermatige Kerngegevens ontleende meerjarenprognoses blijkt de omvang van zowel de personeelskosten als de overige bedrijfslasten in het eerste prognosejaar nog een boveninflatoire structurele aanpassing ten opzichte van het betreffende verslagjaar te ondergaan. Daarna ontwikkelen de volgende prognosejaren zich ongeveer conform de door de corporaties veronderstelde inflatie in de prognoseperiode. Voor de netto-bedrijfslasten zijn de gepresenteerde kosten dan ook gelijkgesteld aan de uitgaven. Opvallend is dat het niveau van de gerealiseerde netto-bedrijfslasten elk jaar meer stijgt dan de door corporaties opgegeven prognose op basis van de inflatie. Gezien de aard van de netto-bedrijfslasten is dit opmerkelijk. Het betreft immers hoofdzakelijk de netto-kosten van het werkapparaat en de overheidsheffingen. Kosten die in het algemeen betrekkelijk goed te prognosticeren zijn. Het lijkt er dus op dat de corporaties deze kosten als structureel kenmerken. Voor de prognosejaren veronderstellen de corporaties, met als vertrekpunt het hogere gerealiseerde niveau in het afgelopen verslagjaar, een groei die ongeveer gelijk is aan de inflatie.

In tabel 3.2 is op basis van de door de corporaties opgegeven ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten en de gemiddelde resterende levensduur, de contante waarde van de netto-bedrijfslasten per woongelegenheden berekend.

Tabel 3.2: Contante waarde netto-bedrijfslasten per woongelegenheden 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003
2000	12.464	12.458	12.440	12.399
2001		13.473	13.435	13.391
2002			14.431	14.383
2003				15.622

Zoals tabel 3.2 laat zien heeft de sterke stijging van de afgelopen jaren een aanzienlijk effect op de ont-

wikkeling van de contante waarde van deze lasten en daarmee een negatief effect op de bedrijfswaarde. Ten opzichte van de prognose voor 2003 uit 2000 (€ 12.399,-) is op basis van de gerealiseerde lasten in 2003 (€ 15.622,-) de contante waarde van de netto-bedrijfslasten met 26,0% toegenomen.

In tabel 3.3. is het effect van de stijging van de netto-bedrijfslasten ten opzichte van het verloop van de bedrijfswaarde ultimo 2000 weergegeven.

Tabel 3.3: Effect stijging netto-bedrijfslasten op de bedrijfswaarde per woongelegenheden 2000 tot en met 2003 (x € 1)

	2000	2001	2002	2003
CMKG2000	0	0	0	0
CMKG2001		-1.015	-995	-992
CMKG2002			-1.991	-1.984
CMKG2003				-3.223

Zoals uit tabel 3.3 blijkt heeft de stijging van de netto-bedrijfslasten in de periode 2000 tot en met 2003 een negatief effect op de omvang van bedrijfswaarde per woongelegenheden en daarmee het weerstandsvermogen van € 3.223,-. Voor de sector als geheel komt dat voor de periode 2000 tot en met 2003 neer op een negatief effect van € 7,8 miljard op de ontwikkeling van de bedrijfswaarde.

3.2 Scenarioanalyse effecten bedrijfswaarde

Om de gevoeligheid van de lastenontwikkeling op de waarde van het bezit in beeld te brengen zijn, uitgaande van een basisscenario van een ontwikkeling conform inflatie van 2,5%, voor een drietal scenario's de effecten berekend van een andere ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten. De onderscheiden scenario's zijn:

- Ontwikkeling vijf jaar 4% boven inflatie en daarna inflatie van 2,5%
- Ontwikkeling structureel 1% boven inflatie van 2,5%
- Ontwikkeling structureel 0,5% lager dan inflatie van 2,5%

De ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten per woongelegenheden met als vertrekpunt de door corporaties opgegeven lasten per woongelegenheden in het verslagjaar 2003 van € 1.071,-, is in tabel 3.4 voor de scenario's weergegeven.

Tabel 3.4: Netto-bedrijfslasten per woongelegenheden scenario's 2004 tot en met 2008 (x € 1)

	2004	2005	2006	2007	2008
Ontwikkeling met inflatie van 2,5%	1.098	1.125	1.153	1.182	1.212
Ontwikkeling vijf jaar 4% boven inflatie, daarna inflatie 2,5%	1.141	1.215	1.294	1.278	1.467
Ontwikkeling structureel 1% boven inflatie van 2,5%	1.108	1.147	1.187	1.229	1.272
Ontwikkeling structureel 0,5% onder inflatie van 2,5%	1.092	1.114	1.137	1.159	1.182

Het niveau van de bedrijfslasten in 2008 geeft een eerste indicatie voor de gevoeligheid. De vertaalslag naar waarde is in dit verband echter het meest van belang. De contante waarde van de netto-bedrijfslasten ultimo 2003 is op basis van deze scenario's doorgerekend. De verwachtingen uit de scenario's zijn hierbij dus in de voorcalculatie opgenomen. Hiernavolgend zijn de uitkomsten van de doorrekening van de scenario's weergegeven.

Tabel 3.5: Contante waarde netto-bedrijfslasten per woongelegenhed ultimo 2003 (x € 1)

	Contante waarde
Ontwikkeling met inflatie van 2,5%	15.622
Ontwikkeling vijf jaar 4% boven inflatie, daarna inflatie 2,5%	18.484
Ontwikkeling structureel 1% boven inflatie van 2,5%	17.243
Ontwikkeling structureel 0,5% onder inflatie van 2,5%	14.885

Ondanks een gelijk startpunt, de lasten ultimo 2003 van € 1.071,- per woongelegenhed, laat tabel 3.5 zien dat de verschillen in de bedrijfswaarde aanzienlijk zijn.

Op macroniveau gaat het om forse bedragen. In tabel 3.6 zijn de uitkomsten vertaald naar de waardeverschillen voor het totale corporatiebezit van ruim 2,4 miljoen woongelegenheden.

Tabel 3.6: Waardeverschil netto-bedrijfslasten scenario's Nederland ultimo 2003 (x € 1 miljard)

	Contante waarde netto-bedrijfslasten Nederland	Waardeverschil ten opzichte van scenario inflatie
Ontwikkeling met inflatie van 2,5%	37,8	-
Ontwikkeling vijf jaar 4% boven inflatie, daarna inflatie 2,5%	44,7	-6,9
Ontwikkeling structureel 1% boven inflatie van 2,5%	41,7	-3,9
Ontwikkeling structureel 0,5% onder inflatie van 2,5%	36,0	1,7

Zoals eerder in de rapportage is aangegeven zijn in de afgelopen jaren de netto-bedrijfslasten van corporaties gemiddeld fors boven inflatie toegenomen. Indien die ontwikkeling zich de komende jaren zal doorzetten, zonder dat er sprake zou zijn van compensatie door een hogere huurontwikkeling, zal een belangrijk deel van de bedrijfswaarde worden opgesoupeerd. Het scenario van vijf jaar een boveninflatore lastenstijging van 4% en vervolgens een stijging met de inflatie, geeft daarvoor een indicatie. Deze variant leidt tot een toename van de contante waarde van de lasten met € 6,9 miljard. Ten opzichte van de basisvariant zal de bedrijfswaarde alsmede het op deze waarde gebaseerde weerstandsvermogen ten opzichte van 2003 met dat bedrag afnemen. Ook de effecten van een structureel (gedurende de restant levensduur) afwijkende ontwikkeling zijn fors.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de netto-bedrijfslasten van grote invloed is op de waarde van het corporatiebezit en daarmee op het daarop gebaseerde weerstandsvermogen en derhalve op de investeringsmogelijkheden van corporaties. De uitkomsten laten zien dat € 100,- per woning aan netto-bedrijfslasten nu, vanwege de doorwerking in de toekomstige exploitatiekasstromen, overeenkomt met ongeveer € 1.500,- aan waarde. Voor het krijgen van een goed beeld van de (ontwikkeling van de) vermogenspositie van de individuele corporatie en van de sector is het van belang dat de prognoses van de bedrijfslasten van corporaties in hun bedrijfswaardeberekeningen realistisch zijn. Zoals uit de in de afgelopen jaren gerealiseerde cijfers blijkt, is het corporaties in de afgelopen jaren niet of nauwelijks gelukt de verwachtingen te realiseren met betrekking tot de netto-bedrijfslasten.

In de afgelopen jaren was sprake van een discrepantie tussen het niveau van de lasten in de Winst- en Verliesrekening en de bedrijfswaardeberekening. Bij de analyse die de corporaties vanaf het verslagjaar 2004 in de jaarrekening moeten opnemen met betrekking tot het bedrijfswaardeverloop kunnen begroting en realisatie expliciet met elkaar worden geconfronteerd.

Uitkomsten uit Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003

In het Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003 zijn de eerste resultaten van een onderzoek naar de ontwikkeling van de bedrijfslasten gepubliceerd¹³. Deze zijn als volgt samen te vatten.

De bedrijfslasten met betrekking tot het beheer zijn in 2003 met 2,5% (2002: 13,3%) toegenomen. De personeelslasten nemen met 14,8% toe, de onderhoudslasten zijn met 0,6% gestegen en de overige bedrijfslasten zijn met 2% gedaald. Als de personeelslasten worden geschoond voor de eenmalige bijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds is de stijging van de personeelslasten 2,9%.

Tabel B1: Ontwikkeling van de belangrijkste dragers bedrijfsresultaat per woongelegenhed 1998 tot en met 2004 (1998 = 100)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Prognose 2004
Huur	100	104	107	111	115	119	124
Personele lasten	100	110	118	131	146	169	163
Onderhoudslasten	100	106	110	112	124	125	144
Overige bedrijfslasten	100	95	107	120	142	140	136
Rentelasten	100	97	94	91	83	74	70
Prijsindex	100	102	105	110	113	115	116

Bron: Centraal Fonds, Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003, tabel 1.11 pag. 36

De totale netto-variabele lasten zijn in de periode 1998 tot en met 2003 met 43% aanzienlijk meer gestegen dan de inflatie in dezelfde periode (15%). De netto-variabele lasten betreffen de lasten (inclusief onderhoudslasten) die refteren na aftrek van de overige bedrijfsopbrengsten en de vergoedingen. Per saldo drukken deze lasten steeds zwaarder op de huuroopbrengst. Het aandeel van de netto-variabele lasten in de totale huuroopbrengst is over de periode 1998 tot en met 2003 gestegen van 44% in 1998 naar 52,1% in 2003.

Tabel B2: Belangrijkste dragers bedrijfsresultaat per woongelegenhed 1999 tot en met 2004 (in procenten)

	1999	2000	2001	2002	2003	Prognose 2004
Huur	4,0	2,9	3,7	3,6	3,5	4,2
Personele lasten	10,0	7,3	11,0	11,5	15,8	-3,6
Onderhoudslasten	6,0	3,8	1,8	10,7	0,8	15,2
Overige bedrijfslasten	-5,0	12,6	12,1	18,3	-1,4	-2,9
Rentelasten	-3,0	-3,1	-3,2	-8,8	-10,8	-5,4
Inflatie	2,0	2,9	4,8	2,7	1,8	0,9

Bron: Centraal Fonds, Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003, tabel 1.11 pag. 36

De ontwikkeling van de netto-variabele lasten laat in de periode 1998 tot en met 2003 een groei zien van 44,0% in 1998 van de huuropzet naar 52,1% in 2003.

¹³ Centraal Fonds Volkshuisvesting, Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003, Naarden, 23 november 2004, pag. 9 en paragraaf 1.4.3, pag. 39 e.v.

Tabel B3: Netto-variabele lasten en netto-exploitatiekasstromen per woonegelegenheid 1998 tot en met 2004 (x € 1)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	<i>Prognose 2004</i>
Huur	3.497	3.637	3.742	3.893	3.992	4.144	4.300
Netto-variabele lasten	1.537	1.588	1.717	1.830	2.087	2.160	2.284
Netto-exploitatiekasstroom	1.960	2.049	2.025	2.063	1.905	1.984	2.016
Netto-variabele lasten als percentage van de huuromzet	44,0	43,7	45,9	47,0	52,3	52,1	53,1

Bron: Centraal Fonds, Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003, tabel 1.13 pag. 39

In het verslag is voorts informatie gegeven over de spreiding van de netto-variabele lasten per referentiegroep. De A-corporaties zijn werkzaam in sterk verstedelijkt gebied, de B-corporaties in verstedelijkt gebied en de C-corporaties in niet-verstedelijkt gebied. De categorie D en E zijn categorale corporaties, de ouderen- respectievelijk jongerenhuisvesters. Het cijfer 1, 2 en 3 heeft betrekking op de resterende gemiddelde levensduur van de woonegelegenheden (1, korter dan 20 jaar, 2, tussen 20 en 23 jaar en 3, langer dan 23 jaar).

In tabel B4 zijn de verschillen aangegeven tussen de eerste en de derde kolom en tussen de derde en de vijfde kolom om een beter beeld te krijgen van de spreiding per referentiegroep.

Tabel B4: Spreiding netto-variabele lasten per woonegelegenheid naar referentiegroepen (2003)

Referentie-groep	Hoogste waarneming in eerste quintiel	Vershil	Mediaan van de referentie-groep	Vershil	Laagste waarneming in laatste quintiel
	(1)	(2)=(3)-(1)	(3)	(4)=(5)-(3)	(5)
A1	1.779	376	2.155	388	2.543
A2	1.691	381	2.072	511	2.583
A3	1.383	558	1.941	176	2.117
B1	1.714	383	2.097	559	2.656
B2	1.726	405	2.131	352	2.483
B3	1.729	262	1.991	445	2.436
C1	1.744	424	2.168	347	2.515
C2	1.786	379	2.165	426	2.591
C3	1.694	418	2.112	304	2.416
D	1.137	501	1.638	445	2.083
E	877	265	1.142	313	1.455
Nederland	1.713	391	2.104	379	2.483

Bron: Centraal Fonds, Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003, tabel 1.14 pag. 40

De spreiding in de netto-variabele lasten tussen corporaties is aanzienlijk, waarbij het verband tussen de hoogte van deze lasten en de omvang van de corporatie beperkt is.

Tabel B5: Spreiding netto-variabele lasten per woongelegenheden naar grootteklasse (2003)

Grootte klasse	Hoogste waarneming in eerste quintiel	Verschil	Mediaan van de grootteklasse	Verschil	Laagste waarneming in laatste quintiel
	(1)	(2)=(3)-(1)	(3)	(4)=(5)-(3)	(5)
0 - 5.000	1.682	424	2.106	377	2.483
5.000 - 10.000	1.794	231	2.025	378	2.403
10.000 - 15.000	1.781	439	2.220	453	2.673
> 15.000	1.956	179	2.135	310	2.445

Bron: Centraal Fonds, Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2003, tabel 1.15 pag. 41

Definiëring onderzochte bedrijfslasten

Voor het onderzoek naar de bedrijfslasten van woningcorporaties is gebruik gemaakt van de bij het Fonds aanwezige data over de verslagjaren 2000 tot en met 2003. De data van de in deze periode gefuseerde corporaties zijn herleid naar de situatie ultimo 2003. De oorspronkelijke data van de afzonderlijke corporaties zijn samengevoegd tot die van de gefuseerde corporatie.

Het Fonds heeft data beschikbaar op corporatieniveau, vooral ontleend aan de jaarrekeningen en jaarverslagen. Dit houdt gelijk een beperking in van de reikwijdte van het nu uitgevoerde onderzoek. De bedrijfslasten van een corporatie zijn niet eënduidig in de jaarverslagen en jaarrekeningen verwerkt. Meerdere soorten bedrijfslasten worden onder diverse posten in de Winst- en Verliesrekening verantwoord.

De bedrijfslasten worden verantwoord onder de posten Lonen en salarissen, Sociale lasten (gezamenlijk genaamd de personeelskosten), Onderhoudskosten, bestaande uit materiële uitgaven voor onderhoud en eventueel dotaties aan de voorziening en Overige bedrijfslasten. Bij deze laatste post worden diverse bedrijfslasten verantwoord zoals de accountantskosten, kosten voor automatisering en communicatie, kantoorkosten, huisvestingslasten, kosten voor ondersteuning van bewonersgroepen, kosten voor ondernemingsraad en overige personeelskosten zoals diverse secundaire arbeidsvoorwaarden. Corporaties verantwoord veelal onder deze post ook de kosten van leveringen en diensten voor bewoners (servicekosten).

Naast de genoemde lastencategorieën zijn er in de jaarrekening van corporaties ook andere posten die samenhangen met de bedrijfslasten. Dit betreffen doorberekeningen aan huurders, derden of aan de eigen productie. Deze toerekeningen/opbrengsten worden verantwoord onder de posten Vergoedingen en Overige opbrengsten. Dit betreffen de opbrengsten voor leveringen en diensten (servicekosten) en/of doorberekeningen aan eigen productie (bijvoorbeeld aan projecten en nevenactiviteiten zoals beheer ten behoeve van Verenigingen van eigenaren). In verband met de samenhang zijn deze posten betrokken bij de analyse van de bedrijfslasten.

In dit onderzoek wordt het begrip netto-bedrijfslasten toegepast. Dit wordt bepaald door de som van de personeelskosten en de overige bedrijfslasten, verminderd met de som van overige opbrengsten en vergoedingen voor leveringen en diensten.

