

VERVOLGONDERZOEK BEDRIJFSLASTEN WONINGCORPORATIES



VERVOLGONDERZOEK BEDRIJFSLASTEN

WONINGCORPORATIES

Onderzoek uitgevoerd op verzoek van het ministerie van
Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM)

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

1.	Samenvatting en conclusies	3
2.	Inleiding	5
3.	Ontwikkeling bedrijfslasten, 2000 - 2005	6
4.	Probleemstelling en plan van aanpak	8
5.	Corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woonegelegenheid	10
5.1	Analyse van de verschillen in niveau	10
5.2	Lasten van bestuur en Raad van Toezicht	18
5.3	Toerekening kosten aan activiteiten	20
6.	Corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten per woonegelegenheid	22
6.1	Analyse van de verschillen in stijging	22
6.2	Lasten van bestuur en Raad van Toezicht	28
6.3	Toerekening kosten aan activiteiten	30
7.	Rol en taakopvatting van intern toezichthoudend orgaan	32
7.1	Mate van betrokkenheid van de Raad van Toezicht	32
7.2	Informatievoorziening aan en beoordeling door de Raad van Toezicht	33
7.3.	Beoordeling van nieuwe activiteiten, projecten en begrotingen	35
Bijlage 1: Vergelijking objectgebonden beheerkosten bij woningcorporaties met die van commerciële verhuurders		37
Bijlage 2: Vragenlijst voor bestuur Vervolgonderzoek bedrijfslasten woningcorporaties		49
Bijlage 3: Vragenlijst voor Raad van Toezicht Vervolgonderzoek bedrijfslasten woningcorporaties		63

1. Samenvatting en conclusies

De stijgende bedrijfslasten van woningcorporaties trekken de laatste jaren de nodige aandacht. Dit onderzoek naar de bedrijfslasten is een vervolg op een vorig jaar gepubliceerd onderzoek over hetzelfde onderwerp. Naar aanleiding van dit eerder uitgevoerde onderzoek staan nu de woningcorporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten, respectievelijk met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten centraal. Hiermee wordt beoogd meer inzicht te krijgen in de factoren die tot dat hoge niveau, respectievelijk die sterke stijging hebben geleid.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn op basis van de gegevens over 2004 woningcorporaties geselecteerd met een hoog niveau, respectievelijk een sterke stijging van de netto bedrijfslasten. Beide onderzoeksgroepen bestaan uit 33 woningcorporaties, met een overlap tussen beide groepen van 16 woningcorporaties. Daarnaast zijn 49 woningcorporaties als controlegroep in het onderzoek betrokken. Aan deze woningcorporaties zijn twee vragenlijsten voorgelegd. Eén van deze vragenlijsten, die gericht is aan de bestuurder van de woningcorporatie, heeft betrekking op de ontwikkeling van de bedrijfslasten. De andere, gericht aan het intern toezichthoudende orgaan, gaat over taakopvatting en rol van het intern toezichthoudende orgaan ten aanzien van de bedrijfslasten.

De woningcorporaties die in 2004 tot de groep behoren met hoge netto bedrijfslasten, laten ook in 2003 en 2005 een relatief hoog niveau zien. In 2004 bedroeg het verschil met de controlegroep 44%, in 2003 was dit 25% en in 2005 39%. Het hoge niveau van de netto bedrijfslasten is bij deze groep derhalve een structureel verschijnsel. Een belangrijke factor voor het relatief hoge niveau van de netto bedrijfslasten zijn de personele lasten. De woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten hebben gemiddeld een grotere personele formatie per woongelegenheden dan de controlegroep. Onderhoudsafdelingen komen zowel bij corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten als bij de controlegroep voor. In 2005 is het verschil in de omvang van de formatie nog verder toegenomen doordat bij de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten de formatie verder is gestegen en bij de controlegroep is gedaald.

Verder blijkt het verschil in de hoogte van de netto bedrijfslasten voor een groot deel te worden verklaard door de overige kosten die onderdeel uitmaken van de overige bedrijfslasten. In 2004 waren deze overige kosten bij de corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten 99% hoger dan bij de controlegroep. Het gaat hierbij om kosten voor accountants, advies, aanloopwerkzaamheden, marketing, communicatie en leefbaarheid. Daarnaast vormen ook incidentele kosten, zoals kosten voor fusies, afboekingen van in het verleden geactiveerde kosten en eenmalige financiële bijdragen aan verenigingen van eigenaren een verklaring voor het grote verschil.

De beloning van het bestuur en de vergoedingen aan het intern toezichthoudende orgaan leveren geen bijdrage aan het verschil in het niveau van de netto bedrijfslasten.

In het onderzoek is bijzondere aandacht besteed aan het leggen van een relatie tussen de bedrijfslasten van de woningcorporatie en de ondernomen activiteiten. Bedrijfslasten hangen immers samen met activiteiten. Aangezien woningcorporaties in toenemende mate andere activiteiten dan de verhuur van woningen ondernemen, is een toerekening van kosten aan activiteiten noodzakelijk om een goed inzicht te krijgen in mogelijke achtergronden van de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Uit het onderzoek blijkt dat veel corporaties in zowel de interne als de externe berichtgeving in beperkte mate aandacht schenken aan deze toerekening. Veel woningcorporaties blijken bijvoorbeeld niet te beschikken over een kostenverdeelstaat. Ook andere vormen van kostentoerekening gebaseerd op activiteiten van corporaties zijn zeer beperkt ontwikkeld. Veelal is door de corporaties een globale schatting opgegeven als antwoord op de vraag om de bedrijfslasten toe te delen aan de activiteiten. De woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten rekenen een groter deel van de bruto lonen en van de overige bedrijfslasten toe aan sociaal beheer, waaronder leefbaarheid, dan de woningcorporaties in de controlegroep. Woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten rekenen 14% van de bruto lonen toe aan sociaal beheer en 12% van de overige bedrijfslasten. Bij de controlegroep zijn de overeenkomstige percentages 8, respectievelijk 6.

Een deel van het hoge niveau van de netto bedrijfslasten wordt derhalve verklaard door het feit dat woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten meer uitgaven ten behoeve van sociaal beheer doen. Het begrip sociaal beheer wordt door corporaties niet eenduidig gedefinieerd. Dit punt verdient nadere uitdieping.

Bij de woningcorporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten zijn de netto bedrijfslasten in 2004 met 16% gestegen. In 2005 is de grote stijging voor een deel gecompenseerd met een daling van de netto bedrijfslasten van 5%. De cijfers in het onderzoek over 2005 zijn echter nog niet door een accountant gecontroleerd. De gerealiseerde kosten over 2005 kunnen daardoor afwijken van de opgegeven kosten. Het is aannemelijk dat dergelijke afwijkingen vooral de incidentele lasten als afboekingen op projecten en dergelijke zullen betreffen. Over de periode 2003 - 2005 is er een stijging geweest van 8%, terwijl er in deze periode bij de controlegroep sprake was van een daling van de netto bedrijfslasten met 1%. De sterkere stijging van de netto bedrijfslasten bij de betreffende groep woningcorporaties is vooral veroorzaakt door de overige bedrijfslasten, in 2004 plus 15%, en door de overige bedrijfsopbrengsten, in 2004 minus 20%.

De sterke stijging van de overige bedrijfslasten in 2004 bij de betreffende groep woningcorporaties doet zich vooral voor bij incidentele posten zoals kosten voor fusies, afboeking van projectkosten en kosten voor herstructurering. De forse daling van de overige bedrijfsopbrengsten kent ook een grote incidentele component. Het gaat hier om eenmalige projectresultaten, overige vastgoedtransacties en overige eenmalige opbrengsten in 2003, waardoor een forse daling van de overige opbrengsten in 2004 resulteert.

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat het intern toezichthoudende orgaan zich in sterke mate betrokken voelt bij de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Op dit punt verschillen de onderscheiden groepen woningcorporaties niet van elkaar. Opmerkelijk is dat een grote minderheid van de respondenten aangeeft dat er geen beoordelingskader is afgesproken tussen bestuur en intern toezichthoudend orgaan. Het aandeel zonder een afgesproken beoordelingskader is met 40% het grootst bij de groep woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten. Veel intern toezichthoudende organen zijn op zoek naar een bruikbaar beoordelingskader.

De informatievoorziening over de ontwikkeling van de bedrijfslasten aan het intern toezichthoudende orgaan verloopt via de gebruikelijke stukken als begroting, kwartaalrapportages, jaarrekening en jaarverslag. Er is bij de intern toezichthoudende organen een grote mate van tevredenheid over de kwantiteit en de kwaliteit van de aangereikte informatie. Als externe benchmark wordt door het intern toezichthoudende orgaan vooral gebruik gemaakt van de benchmark van het Centraal Fonds en de door diverse accountantsorganisaties opgestelde benchmarks. Op deze punten verschillen de onderscheiden groepen woningcorporaties nagenoeg niet van elkaar.

Mede door de grotere maatschappelijke aandacht voor de ontwikkeling van de bedrijfslasten is bij woningcorporaties het kostenbewustzijn toegenomen. Dit heeft een matigend effect op de stijging van de bedrijfslasten. Een deel van de stijging van de bedrijfslasten is ook toe te schrijven aan een maatschappelijk gewenste uitbreiding van de activiteiten van woningcorporaties. Een goede beoordeling van de ontwikkeling van de bedrijfslasten wordt echter bij veel woningcorporaties belemmerd omdat een eenduidige toerekening van kosten aan activiteiten ontbreekt dan wel nog onvolledig is. Het ontwikkelen en toepassen van een adequaat beoordelingskader verdient een hoge prioriteit als het gaat om een verantwoorde beheersing van de bedrijfslasten bij woningcorporaties.

Woningcorporaties zijn gehouden tot een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Hoge kostenniveaus kunnen wijzen op een vorm van inefficiëntie in relatie tot een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Inefficiëntie bij woningcorporaties is een vorm van weglek van het maatschappelijk gebonden vermogen waarover woningcorporaties de beschikking hebben. De robuuste vermogenspositie van de meeste woningcorporaties in combinatie met het ontbreken van externe druk tot kostenbeheersing maakt de sector kwetsbaar voor onnodige kostenstijgingen. Transparante informatie over de ontwikkeling van de bedrijfslasten in samenhang met de ondernomen activiteiten is daarmee van het grootste belang.

2. Inleiding

In de loop van 2005 heeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de bedrijfslasten van woningcorporaties in de periode 2000 - 2003¹. Het toen uitgebrachte rapport is door de Tweede Kamer besproken op 28 september 2005. In het overleg met de Tweede Kamer heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer toegezegd dat aanvullend onderzoek verricht zal worden naar de achterliggende oorzaken van de stijgende bedrijfslasten.

In het voorliggende rapport wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het vervolgonderzoek naar de ontwikkeling van de bedrijfslasten van woningcorporaties. Doelstelling van dit vervolgonderzoek is om meer inzicht te krijgen in het niveau en de ontwikkeling van de bedrijfslasten van woningcorporaties, in het bijzonder bij die woningcorporaties waarbij het niveau, respectievelijk de stijging van de netto bedrijfslasten in 2004 relatief hoog was. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de bij het Fonds beschikbare Cijfermatige Kernegevens (CMKG) over de afgelopen jaren. Ook zijn 100 corporaties benaderd om via schriftelijke vragenlijsten aanvullende informatie beschikbaar te stellen ten behoeve van dit vervolgonderzoek.

In hoofdstuk 3 wordt eerst een schets gegeven van de ontwikkeling van de bedrijfslasten van de woningcorporaties op landelijk niveau over de periode 2000 - 2004. Ook komt in dit hoofdstuk de afbakening van de begrippen variabele exploitatielasten, bruto en netto bedrijfslasten aan de orde. Voorts wordt de ontwikkeling van de bedrijfslasten geplaatst ten opzichte van de inflatie en de ontwikkeling van de huur-opbrengsten bij woningcorporaties.

In hoofdstuk 4 wordt de probleemstelling van het vervolgonderzoek bedrijfslasten verder uitgewerkt. De probleemstelling bestaat uit twee onderzoeksvragen. Allereerst het verkrijgen van aanvullend inzicht in de netto bedrijfslasten van de woningcorporaties met een relatief hoog niveau van de netto bedrijfslasten in 2004 en vervolgens het verkrijgen van aanvullend inzicht in de netto bedrijfslasten van de woningcorporaties die in 2004 ten opzichte van 2003 een sterke stijging van de netto bedrijfslasten hebben laten zien. Ten behoeve van deze twee vraagstellingen zijn aan 100 woningcorporaties vragenlijsten gestuurd. Deze 100 woningcorporaties bestaan uit drie groepen:

- de groep van 25 woningcorporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten in 2004;
- de groep van 25 corporaties met een hoge stijging van de netto bedrijfslasten in 2004 ten opzichte van 2003;
- een groep van 50 woningcorporaties ter controle van de verkregen informatie.

In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten van de analyses gepresenteerd van de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten in vergelijking met de uitkomsten van de controlegroep. In hoofdstuk 6 wordt een overeenkomstige analyse gepresenteerd van de groep woningcorporaties met een hoge stijging van de netto bedrijfslasten in vergelijking met de uitkomsten van de controlegroep.

In hoofdstuk 7 wordt verslag gedaan van de resultaten van de specifieke analyse over de rol en taakopvatting van het intern toezichthoudende orgaan ten aanzien van de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Hierbij is gebruik gemaakt van een vragenlijst, gericht aan het intern toezichthoudende orgaan van de 100 geselecteerde woningcorporaties.

¹ Onderzoek bedrijfslasten woningcorporaties, 21 juni 2005.

3. Ontwikkeling bedrijfslasten, 2000 - 2004

6

De afgelopen jaren zijn de bedrijfslasten van de woningcorporaties sterk gestegen. Dit is reeds eerder opgemerkt in het voorgaande onderzoek van het Fonds. In tabel 3.1 is de samenstelling van enkele exploitatielasten per woongelegenheden weergegeven voor de jaren 2000 - 2004.

Tabel 3.1: Verloop van exploitatielasten, 2000 - 2004, per woongelegenheden (x €1)

	2000	2001	2002	2003 ¹	2004
Personele lasten	404	451	502	519	571
Onderhoudslasten	956	972	1.076	1.088	1.078
Overige bedrijfslasten	676	755	897	884	953
<i>Variabele exploitatielasten</i>	<i>2.036</i>	<i>2.178</i>	<i>2.475</i>	<i>2.491</i>	<i>2.602</i>
AF: Onderhoudslasten	956	972	1.076	1.088	1.078
<i>Bruto bedrijfslasten</i>	<i>1.080</i>	<i>1.206</i>	<i>1.399</i>	<i>1.403</i>	<i>1.524</i>
AF: Vergoedingen	208	232	239	244	247
AF: Overige bedrijfsopbrengsten	115	129	143	148	180
<i>Netto bedrijfslasten</i>	<i>757</i>	<i>845</i>	<i>1.017</i>	<i>1.011</i>	<i>1.097</i>
Procentuele stijging per jaar		11,6	20,4	-0,6	8,5

¹ De cijfers van 2003 zijn gecorrigeerd voor de eenmalige extra bijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds ter verhoging van de door de PVK verlangde dekkingsgraad.

Bron: Cijfermatige Kerngegevens 2000 tot en met 2004

Uit de tabel blijkt dat de variabele exploitatielasten zijn opgebouwd uit de personele lasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. Van deze drie posten laten de onderhoudslasten een gematigde ontwikkeling zien. De onderhoudslasten hangen sterk samen met de aard en ouderdom van het woningbezit en het (gewenste) kwaliteitsniveau van woongelegenheden. Een deel van de onderhoudslasten is bovendien sterk cyclisch van karakter. Gezien het specifieke karakter van de onderhoudslasten blijven deze lasten buiten beschouwing bij de bruto bedrijfslasten.

Verder is van belang dat woningcorporaties sommige kosten met de huurders verrekenen. In veel gevallen betreft het servicekosten. Deze servicekosten betreffen leveringen van bijvoorbeeld water, gas, licht en diverse specifieke diensten. Deze verrekeningen zijn onder de post vergoedingen verantwoord. Daarnaast zijn er ook nog overige bedrijfsopbrengsten. Aangezien de vergoedingen en de overige bedrijfsopbrengsten hun tegenhanger kennen in daarmee gepaard gaande kosten, worden deze vergoedingen en overige bedrijfsopbrengsten gesaldeerd met de bruto bedrijfslasten. De netto bedrijfslasten vormen het saldo. Het is deze post waarop het onderzoek naar de ontwikkeling van de bedrijfslasten zich richt.

Daarnaast is ook de netto exploitatiekasstroom van belang, die gelijk is aan de huur minus de netto variabele lasten. Deze netto exploitatiekasstroom is beschikbaar voor onder meer rentebetalingen. Uit tabel 3.2 blijkt dat het aandeel van de netto variabele lasten ten opzichte van 2000 is gestegen van 45,8% naar 52,4% in 2002. Vervolgens daalt het aandeel tot 50,3% in 2004.

Tabel 3.2: Verloop van huur en netto variabele lasten, 2000 - 2004, per woongegelegenheid (X € 1)

	2000	2001	2002	2003	2004
Huur	3.742	3.893	3.992	4.144	4.321
Netto variabele lasten	1.713	1.817	2.093	2.099	2.175
Netto exploitatiekasstroom	2.029	2.076	1.899	2.045	2.146
Netto variabele lasten in procenten van huur	45,8	46,7	52,4	50,7	50,3

Bron: Cijfermatige Kerngegevens 2000 tot en met 2004

Uit de navolgende tabel blijkt dat de netto bedrijfslasten in de periode 2000 - 2004 ongeveer vier maal zo snel zijn gestegen als het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie. Het indexcijfer voor de netto bedrijfslasten bedroeg in 2004 145, terwijl het consumptieprijsindexcijfer slechts op 111 uitkomt. De cijfers zijn geschoond voor de eenmalige extra last als gevolg van de extra bijdrage ten behoeve van het bedrijfstakpensioenfonds in 2003. De variabele exploitatielasten zijn aanmerkelijk minder sterk toegenomen met een index van 128 in 2004. De oorzaak van deze mindere stijging ligt in de beperkte stijging van de onderhoudslasten. De stijging van de huren komt redelijk overeen met die van het consumptieprijsindexcijfer.

Tabel 3.3: Ontwikkeling huren en exploitatielasten, per woongegelegenheid 2000 - 2004 (2000 = 100)

	2000	2001	2002	2003	2004
Huren	100	104	107	111	115
Variabele exploitatielasten	100	107	122	122	128
Bruto bedrijfslasten	100	112	130	130	141
Netto bedrijfslasten	100	112	134	134	145
Consumptieprijsindexcijfer	100	104	108	110	111

Bron: Cijfermatige Kerngegevens en CBS, prijsindexcijfer alle huishoudens

4. Probleemstelling en plan van aanpak

8

Uit het voorgaande onderzoek naar de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten is geconstateerd dat er onbeantwoorde vragen zijn die betrekking hebben op de achterliggende oorzaken van de ontwikkeling van de bedrijfslasten van woningcorporaties.

Om een deel van deze vragen te beantwoorden, is dit vervolgonderzoek gestart met de volgende probleemstelling:

- a. Het verkrijgen van aanvullend inzicht in de opbouw van de bedrijfslasten bij woningcorporaties met een relatief hoog niveau van de netto bedrijfslasten in 2004.
- b. Het verkrijgen van aanvullend inzicht in de opbouw van de bedrijfslasten van woningcorporaties die in 2004 ten opzichte van 2003 een sterke stijging van de netto bedrijfslasten per wooneenheid hebben laten zien.

De bedrijfslasten van woningcorporaties zijn een uitvloeisel van de door hen ondernomen activiteiten. De hoofdactiviteit van woningcorporaties is de verhuur van woningen maar de laatste jaren ondernemen woningcorporaties in toenemende mate andere activiteiten zoals op het terrein van projectontwikkeling, zorg en leefbaarheid. Tot op heden wordt de ontwikkeling van de bedrijfslasten gerelateerd aan het aantal wooneenheden van de betreffende woningcorporatie. Deze basis voor een analyse van de bedrijfslasten wordt met de grotere diversiteit aan activiteiten steeds problematischer. Dit is de reden dat in dit onderzoek ook speciale aandacht is besteed aan de samenhang tussen bedrijfslasten en ondernomen activiteiten.

Ten behoeve van dit onderzoek zijn twee vragenlijsten opgesteld:

- a. Er is een vragenlijst gericht aan het bestuur van de woningcorporatie met vragen over de netto bedrijfslasten en de afzonderlijke componenten waaruit deze lasten zijn opgebouwd.
- b. Er is een vragenlijst gericht aan het intern toezichthoudende orgaan van de woningcorporatie met vragen over de rol en taakopvatting ten opzichte van de bedrijfslasten².

Steekproeftrekking en respons

Vanuit de probleemstelling zijn voor het onderzoek geselecteerd:

- 25 woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten in 2004;
- 25 woningcorporaties met een in 2004 ten opzichte van 2003 sterke stijging van de netto bedrijfslasten.

Daarnaast is een controlegroep geselecteerd van 50 woningcorporaties.

Er is een gestratificeerde steekproeftrekking uitgevoerd. De selectie van de woningcorporaties is over de verschillende grootteklassen gespreid. Woningcorporaties met minder dan 500 wooneenheden zijn voor dit vervolgonderzoek buiten beschouwing gelaten. Voor elke onderscheiden grootteklasse is een gelijk aantal corporaties geselecteerd. Vanwege het relatief geringe aantal woningcorporaties met een bezit van meer dan 20.000 wooneenheden, is het aantal corporaties dat in die grootteklasse is geselecteerd, geringer.

Daarnaast is in het vorige onderzoek naar de netto bedrijfslasten van woningcorporaties gebleken dat de gerealiseerde en geprognosticeerde productieomvang van invloed is op het niveau van de netto bedrijfslasten per wooneenheid. Daarom is voor de controlegroep gestratificeerd getrokken naar grootteklasse en productie. Voorts is er aselect nog één woningcorporatie toegevoegd uit de categorie van instellingen die belast zijn met specifiek studenten- en/of jongerenhuisvesting³.

Er is een relatief grote overlap bij de 25 geselecteerde woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten in 2004 en de 25 geselecteerde woningcorporaties met in 2004 sterk gestegen netto bedrijfslasten. Van de totaal 50 woningcorporaties zijn er 16 die tot beide groepen gerekend kunnen worden.

² Beide vragenlijsten zijn als bijlage bij dit rapport gevoegd.

³ Referentiegroep E volgens de indeling van het Centraal Fonds.

Daarnaast zijn er twee maal 17 woningcorporaties die hetzij een hoog niveau van netto bedrijfslasten, hetzij een sterke stijging van de netto bedrijfslasten kennen.

Het resultaat van de gestratificeerde steekproef is in tabel 4.1 weergegeven⁴.

Tabel 4.1 Specificatie van gestratificeerde steekproef

Grootte klasse	Corporaties met hoog niveau					Corporaties met hoge stijging					Controlegroep		
	Alleen hoog niveau	Ook bij groep met hoge stijging	Totaal aantal	Woning-bezit	In pro-centen van totaal	Alleen sterke stijging	Ook bij groep met hoog niveau	Totaal aantal	Woning-bezit	In pro-centen van totaal	Aantal	Woning-bezit	In pro-centen van totaal
2	5	4	9	19.365	2,9	5	4	9	15.385	2,3	14	28.392	4,3
3	5	4	9	65.701	10,9	5	4	9	70.983	11,7	14	96.309	15,9
4	4	5	9	127.660	26,4	4	5	9	116.309	24,1	13	179.414	37,2
5	3	3	6	220.261	34,0	3	3	6	270.806	41,8	8	262.735	40,6
Totalen	17	16	33	432.987	18,0	17	16	33	473.483	19,6	49	566.850	23,5

⁴ In eerste instantie zijn 50 corporaties aselekt gekozen voor de controlegroep. Uiteindelijk is bij één woningcorporatie geconcludeerd dat het invullen van de vragenlijst door interne omstandigheden niet mogelijk was. Deze woningcorporatie bevindt zich in de grootteklasse 2 (woningbezit $500 \leq 5.000$ woningen).

5. Corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woongelegenheden

10

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten gepresenteerd van het onderzoek naar de kosten en kostenstructuur van corporaties met een relatief hoog niveau van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden in het verslagjaar 2004. Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten van deze categorie corporaties zijn de gegevens over 2004 vergeleken met die over het verslagjaar 2003 en met de door de corporaties zelf opgegeven cijfers over het verslagjaar 2005. De verstrekte cijfers over 2005 zijn door de corporaties ontleend aan de financiële administratie in januari of februari 2006 en over het algemeen nog niet gecontroleerd door een externe accountant in het kader van de reguliere controle van de jaarrekening. In een beperkt aantal gevallen heeft een corporatie voor met name 2005 geen informatie verstrekt over enkele kostencategorieën. Voor een betere vergelijking van het niveau van de netto bedrijfslasten en de componenten waaruit die zijn opgebouwd, is de omvang de betreffende kostencategorie in dat geval gelijk gesteld aan het voorafgaande verslagjaar.

Op basis van de in hoofdstuk 4 uiteengezette selectiecriteria zijn 33 corporaties voor een nader onderzoek naar het niveau van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden geselecteerd. De netto bedrijfslasten van deze 33 corporaties, en dan in het bijzonder de componenten waaruit die zijn opgebouwd, zullen in dit hoofdstuk worden vergeleken met die van de controlegroep bestaande uit 49 corporaties. Uit deze vergelijking kunnen conclusies worden getrokken over de factoren die tot een hoog niveau van de netto bedrijfslasten hebben geleid bij de betreffende groep.

5.1 Analyse van de verschillen in niveau

In tabel 5.1 is voor de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woongelegenheden de samenstelling van de netto bedrijfslasten weergegeven.

Tabel 5.1: Samenstelling van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden bij de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Personele lasten	676 ⁵	667	677
Overige bedrijfslasten	1.091	1.220	1.176
<i>Bruto bedrijfslasten</i>	<i>1.767</i>	<i>1.887</i>	<i>1.853</i>
Af:			
Vergoedingen	260	248	243
Overige bedrijfsopbrengsten	144	109	113
Geactiveerde productie eigen bedrijf	36	44	41
<i>Netto bedrijfslasten</i>	<i>1.327</i>	<i>1.486</i>	<i>1.456</i>
Procentuele stijging		12,0	-2,0

Uit tabel 5.1 blijkt dat de netto bedrijfslasten per woongelegenheden van de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten is gestegen van € 1.327,- over 2003 naar € 1.456,- over 2005. Bij deze groep is de stijging van de netto bedrijfslasten in 2004 ten opzichte van 2003 met 12,0% fors geweest. In 2005 is er bij deze groep sprake van een daling van de netto bedrijfslasten. Over deze periode van twee jaar komt dit neer op stijging van 9,7%.

In tabel 5.2 is de hoogte van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden van de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten voor de jaren 2003 tot en met 2004 vergeleken met de controlegroep.

⁵ Exclusief de eenmalige werkgeversbijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds.

Tabel 5.2: Vergelijking netto bedrijfslasten per woonegelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	1.327	1.486	1.456
Controlegroep	1.061	1.029	1.051
Vershil	266	457	405
Procentuele afwijking van controlegroep	25,1	44,4	38,5

Tabel 5.2 laat zien dat de gemiddelde netto bedrijfslasten per woonegelegenheid van de groep corporaties met een hoog niveau aan netto bedrijfslasten in de jaren 2003 tot en met 2005 aanzienlijk hoger zijn dan bij de controlegroep. In 2004, het jaar dat de basis is voor de steekproeftrekking van dit onderzoek, bedraagt het verschil tussen beide groepen corporaties 44,4%. In 2005 is het verschil met 38,5% enigszins minder geworden, maar is nog steeds substantieel.

In het vervolg van dit hoofdstuk zal de verklaring van dit verschil centraal staan. Voor de afzonderlijke componenten van de netto bedrijfslasten zal worden gezien in welke mate deze componenten een bijdrage leveren aan het verschil in de netto bedrijfslasten van de twee groepen corporaties.

Personele lasten

De personele lasten van corporaties bestaan hoofdzakelijk uit bruto lonen, sociale lasten en pensioenlasten. In de jaarrekening worden door sommige corporaties doorberekende personeelskosten aan bijvoorbeeld de onderhoudsdienst of andere corporaties in mindering gebracht op de personele lasten. Enkele corporaties verantwoordt ook kosten voor uitzendkrachten en interim-managers onder deze post. De doorberekende personeelskosten per woonegelegenheid zijn zowel voor de corporaties met een hoog niveau aan netto bedrijfslasten (gemiddeld € 11,- per jaar) als de controlegroep (gemiddeld € 7,- per jaar) beperkt. De kosten van uitzendkrachten en interim-managers zijn voor de groep corporaties met een hoog niveau aan netto bedrijfslasten per woonegelegenheid met gemiddeld € 25,- wat lager dan bij de controlegroep (gemiddeld € 29,- per jaar). Per saldo is het verschil tussen de doorberekende personeelskosten en de kosten van ingeleend personeel voor beide groepen met gemiddeld € 18,- per jaar vergelijkbaar. De verschillen tussen de afzonderlijke jaren zijn voor beide groepen gemiddeld beperkt.

In 2003 hebben de bij het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties aangesloten corporaties een eenmalige storting van € 145 miljoen in de kas van het pensioenfonds gedaan. Bij de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woonegelegenheid is € 31,2 miljoen als eenmalige bijdrage in rekening gebracht (€ 71,- per woonegelegenheid). Alle corporaties met personeel in deze groep (29 corporaties; vier corporaties hebben geen personeel in dienst) hebben de eenmalige last in 2003 verantwoord. Bij de corporaties uit de controlegroep is € 36,7 miljoen als eenmalige bijdrage in rekening gebracht (€ 64,- per woonegelegenheid). Het verschil tussen beide groepen is vermoedelijk toe te schrijven aan een verschil in leeftijdsopbouw van het personeel. Op één corporatie na zijn alle corporaties uit de controlegroep aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds. Het merendeel van de corporaties in de controlegroep (47 van de 49 corporaties) heeft de storting ten laste van 2003 gebracht. Twee corporaties in de controlegroep spreiden de storting over acht jaar uit. Door de beperkte omvang van de eenmalige bijdrage van deze twee corporaties heeft de spreiding van de eenmalige last over acht jaar geen invloed op de personele lasten per woonegelegenheid in 2003, 2004 en 2005. Voor een goede vergelijking van de hoogte en ontwikkeling van de personeelslasten in de jaren 2003 tot en met 2005 is de eenmalige pensioenbetaling in 2003 niet in de vergelijking betrokken.

In tabel 5.3 is de hoogte van de personele lasten per woonegelegenheid van de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten voor de jaren 2003 tot en met 2005 vergeleken met de controlegroep.

Tabel 5.3: Vergelijking personele lasten per woongelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003 ⁶	2004	2005
Groep hoog niveau	676	667	677
Controlegroep	599	584	554
Verschil	77	83	123
Procentuele afwijking van controlegroep	12,9	14,2	22,2

De personele lasten per woongelegenheid zijn in alle onderzochte jaren voor de groep corporaties met een hoog niveau van bedrijfslasten hoger dan die van de controlegroep. In 2005 bedraagt het verschil aan personele lasten € 123,- per woongelegenheid. Deze hogere personele lasten per woongelegenheid kunnen worden veroorzaakt door zowel een hogere gemiddelde beloning per formatieplaats als een grotere formatie per woning. Dit laatste wordt vaak uitgedrukt in het aantal woongelegenheden per formatieplaats. Meer woongelegenheden per formatieplaats betekent een lagere formatie per woning.

In tabel 5.4 zijn de bruto lonen per formatieplaats weergegeven. Bij de berekening van de hoogte van het gemiddelde bruto loon per formatieplaats is de door de corporaties opgegeven formatie ultimo het verslagjaar geschoond voor de opgegeven vacatures, uitgedrukt in formatieplaatsen.

Tabel 5.4: Bruto lonen per formatieplaats (exclusief vacatures), 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	42.043	43.157	43.098
Controlegroep	44.069	44.752	44.986
Verschil	-2.026	-1.595	-1.888
Procentuele afwijking van controlegroep	-4,6	-3,6	-4,2

Opvallend is dat in elk van de drie onderzochte jaren het door de corporaties opgegeven bruto loon per formatieplaats bij de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten lager is dan dat van de controlegroep. Nu kan dit gemiddelde mede beïnvloed zijn door de samenstelling van het personeel (veel of weinig onderhoudsmedewerkers die over het algemeen een relatief laag bruto loon hebben). Er zijn in ieder geval geen aanwijzingen dat de hoogte van het gemiddelde bruto loon een belangrijke factor is in de verklaring van het verschil in netto bedrijfslasten.

In tabel 5.5 is het aantal woongelegenheden per formatieplaats weergegeven.

Tabel 5.5: Woongelegenheden per formatieplaats, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	83,0	81,6	79,9
Controlegroep	96,8	94,6	97,0
Verschil	- 13,8	- 13,0	-17,1
Procentuele afwijking van controlegroep	-14,3	-13,7	-17,6

⁶ Exclusief de eenmalige werkgeversbijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds.

De corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten hebben gemiddeld minder woningen per formatieplaats dan de controlegroep. Dit betekent dat de formatie per woning bij deze groep hoger ligt. In de periode 2003 - 2005 stijgt de gemiddelde formatie per woonegelegenheid bij de groep met een hoog niveau van bedrijfslasten, terwijl de formatie per woonegelegenheid bij de controlegroep vrijwel gelijk is gebleven. In 2005 is er duidelijk sprake van een tegengestelde ontwikkeling. De formatie per woonegelegenheid is bij de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten met 2,1% gestegen, terwijl bij de controlegroep de formatie per woonegelegenheid met 2,5% is gedaald. Aan deze uiteenlopende ontwikkeling in de periode 2003 - 2005 ligt mede ten grondslag de verandering van het aantal woonegelegenheden. Het aantal woonegelegenheden is bij de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten in deze periode met 1,8% gedaald. De daling bij de controlegroep is 0,8%.

Uit het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat het relatief hoge niveau van de personele lasten bij de groep corporaties met een hoog niveau aan netto bedrijfslasten wordt veroorzaakt door een groter aantal formatieplaatsen per woonegelegenheid in vergelijking met de controlegroep.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn de grootste component van de netto bedrijfslasten. In tabel 5.6 worden de overige bedrijfslasten van de twee groepen corporaties met elkaar vergeleken.

Tabel 5.6: Overige bedrijfslasten per woonegelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	1.091	1.220	1.176
Controlegroep	939	958	983
Verschil	152	262	193
Procentuele afwijking van controlegroep	16,2	27,3	19,6

Uit tabel 5.6 blijkt dat corporaties met een hoog niveau aan netto bedrijfslasten aanzienlijk hogere overige bedrijfslasten per woonegelegenheid hebben dan de controlegroep. In 2005 bedraagt het verschil € 193,- per woonegelegenheid. Om een beeld te krijgen wat de oorzaak is van deze hogere overige bedrijfslasten, zijn de overige bedrijfslasten nader onderverdeeld in:

- vaste (objectgebonden) lasten als onroerende zaakbelasting, overige overheidsheffingen en premies voor opstalverzekeringen;
- kosten voor leveringen en diensten aan huurders;
- overheadkosten zoals algemene en organisatiekosten, en overige verzekeringspremies (aansprakelijkheid en dergelijke);
- kosten voor tijdelijk personeel en overige personeelskosten als opleidingskosten en kosten voor kinderopvang;
- overige kosten.

Vaste (objectgebonden) lasten

De in geld uitgedrukte belangrijkste categorie vaste lasten die samenhangen met de exploitatie van de onroerende zaken van de corporatie, zijn de overheidsheffingen. Daarnaast verzekeren corporaties de opstallen tegen storm- en brandschade. De betaalde premies maken deel uit van de vaste lasten per woonegelegenheid. In tabel 5.7 zijn de vaste (objectgebonden) lasten per woonegelegenheid van de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten afgezet tegen die van de controlegroep.

Tabel 5.7: Vaste (objectgebonden) lasten per woongelegenhed (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	248	255	272
Controlegroep	236	244	252
Vershil	12	11	20
Procentuele afwijking van controlegroep	5,1	4,5	7,9

De vaste (objectgebonden) lasten liggen bij de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten in de onderzochte periode iets hoger dan de controlegroep. Dit geldt zowel voor de overheidsheffingen als de betaalde verzekeringspremies. De verschillen met de controlegroep zijn echter beperkt. In deze kostenpost is dus maar in beperkte mate een verklaring te vinden voor het verschil tussen de twee groepen corporaties.

Kosten van leveringen en diensten

De kosten voor leveringen en diensten betreffen de kosten voor leveringen van bijvoorbeeld energie, water en servicekosten aan huurders. De kosten voor leveringen en diensten worden in de winst- en verliesrekening onder de post overige bedrijfslasten verantwoord. Deze kosten worden in principe ook doorberekend aan de huurders. De ontvangen vergoedingen van huurders worden bij corporaties afzonderlijk als opbrengst in de winst- en verliesrekening gepresenteerd. Deze vergoedingen verlagen de netto bedrijfslasten van een corporatie. Omdat de kosten over het algemeen met een beperkte opslag voor de corporatie worden verrekend met de huurders heeft de ontwikkeling van deze kosten een zeer beperkte invloed op de hoogte van de netto bedrijfslasten. Ook beïnvloeden deze kosten en de daarmee gepaard gaande ontvangsten in principe niet de verschillen tussen de twee groepen corporaties.

In tabel 5.8 is het saldo van de kosten van leveringen en diensten en de vergoedingen van de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten weergegeven. In 2005 en 2004 zijn de kosten voor leveringen en diensten hoger dan de ontvangen maandelijkse vergoedingen van huurders. De kosten van leveringen en diensten worden jaarlijks afgerekend. Deze afrekening met huurders heeft op het moment van het ontvangen van de informatie van de corporatie over 2005 nog niet geheel plaatsgevonden, waardoor in dat jaar het negatieve verschil relatief groot is. In 2003 is het verschil in beperkte mate positief, zoals in principe de verwachting is.

Tabel 5.8: Kosten van leveringen en diensten en ontvangen vergoedingen per woongelegenhed bij de corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Vergoedingen	260	248	243
Kosten van leveringen en diensten	250	259	269
Vershil	10	-9	-26

Overheadkosten

Onder overheadkosten worden in dit verband verstaan de kosten voor huisvesting van de werkorganisatie, de kosten die samenhangen met de werkplekken (inclusief automatisering) en bijvoorbeeld betaalde premies voor diverse, niet-vastgoedgerelateerde verzekeringen zoals een aansprakelijkheidsverzekering. In tabel 5.9 zijn de overheadkosten per woongelegenhed tussen beide groepen corporaties vergeleken.

Tabel 5.9: Overheadkosten per woonegelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	202	221	218
Controlegroep	171	179	184
Vershil	31	42	34
Procentuele afwijking van controlegroep	18,1	23,5	18,5

Uit tabel 5.9 blijkt dat de overheadkosten per woonegelegenheid bij de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten duidelijk hoger zijn dan bij de controlegroep. De omvang van de betaalde verzekeringspremies bedraagt € 2,- per woonegelegenheid voor de controlegroep en € 4,- voor de groep corporaties met een hoog niveau van bedrijfslasten en is in de onderzochte jaren stabiel. Het verschil in overheadkosten wordt dus hoofdzakelijk verklaard door de kosten voor huisvesting van het werkapparaat en de kosten die samenhangen met de werkplekken. De spreiding in bedragen per woonegelegenheid voor deze kostensoort is bij beide groepen overigens groot. Voor corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten, waarbij tevens een eigen werkorganisatie aanwezig is, is in 2005 voor deze kostencategorie de laagste waarneming € 83,- per woonegelegenheid en de hoogste € 425,- per woonegelegenheid. Voor de controlegroep is de laagste waarneming € 23,- per woonegelegenheid en de hoogste € 404,- per woonegelegenheid. Deze grote spreiding bij beide groepen impliceert dat de verschillen slechts in beperkte mate significant zijn en dat er niet al te veel conclusies aan kunnen worden verbonden als het gaat om het verklaren van de verschillen tussen de twee groepen corporaties.

Kosten voor tijdelijk personeel en overige personeelskosten

Tabel 5.10: Kosten voor tijdelijk personeel en overige personeelskosten per woonegelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	92	94	94
Controlegroep	79	73	73
Vershil	13	21	21
Procentuele afwijking van controlegroep	16,5	28,8	28,8

Uit tabel 5.10 blijkt dat de kosten voor tijdelijk personeel en overige personeelskosten per woonegelegenheid bij de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten hoger zijn dan bij de controlegroep. De kosten voor alleen het tijdelijk personeel zijn in de drie onderzochte jaren bij de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten gemiddeld € 35,- per woonegelegenheid, tegen € 30,- bij de controlegroep. Het grootste deel van het verschil in kosten wordt derhalve verklaard door een verschil in kosten van de overige personeelskosten. Dit betreft vergoedingen voor kinderopvang en bijvoorbeeld reis- en opleidingskosten van medewerkers van corporaties. Bij de groep corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten zijn deze overige personeelskosten circa € 15,- per woonegelegenheid hoger dan bij de controlegroep.

Overige kosten

In tabel 5.11 zijn de overige kosten onder de overige bedrijfslasten weergegeven. Deze overige kosten betreffen kosten die niet tot de voorgaande kostencategorieën gerekend kunnen worden. Deze kosten hebben betrekking op bijvoorbeeld de kosten voor woningtoewijzing, marketing en communicatie, ondersteuning van bewonerscommissies, advieskosten, aanloopkosten van projecten en activiteiten en een categorie resterende overige kosten.

Tabel 5.11: Overige kosten per woonegelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	301	394	326
Controlegroep	191	198	203
Vershil	110	196	123
Procentuele afwijking van controlegroep	57,6	99,0	60,6

De corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten hebben in de periode 2003 - 2005 aanmerkelijk hogere overige kosten per woonegelegenheid dan de controlegroep. In relatief opzicht is bij deze overige kosten het verschil met de controlegroep het grootst. Dit verschil is ook duidelijk vast te stellen voor vier benoembare activiteiten. Het betreft kosten accountantsdiensten en adviseurs (gemiddeld € 35,- per woonegelegenheid tegen € 27,- bij de controlegroep), communicatie en marketing (gemiddeld € 21,- per woonegelegenheid tegen € 13,- bij de controlegroep), aanloopkosten van nieuwe activiteiten (gemiddeld € 14,- per woonegelegenheid tegen € 8,- bij de controlegroep) en kosten voor leefbaarheid en wijkbeheer (exclusief personele lasten voor het eigen personeel). Deze laatste categorie kosten bedragen gemiddeld € 40,- per jaar voor corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten tegen € 14,- voor de controlegroep. In tabel 5.12 zijn de kosten voor deze vier activiteiten per jaar vergeleken met de controlegroep.

Tabel 5.12: Kosten per woonegelegenheid voor accountants- en advieswerkzaamheden, aanloopwerkzaamheden en de activiteiten marketing, communicatie en leefbaarheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
<i>Accountants- en advieskosten</i>	32	36	36
<i>Aanloopkosten</i>	14	20	7
<i>Marketing en communicatie</i>	17	21	24
<i>Leefbaarheid</i>	39	43	38
Groep hoog niveau	102	120	105
<i>Accountants- en advieskosten</i>	26	26	29
<i>Aanloopkosten</i>	4	8	11
<i>Marketing en communicatie</i>	11	13	14
<i>Leefbaarheid</i>	11	13	18
Controlegroep	52	60	72
Vershil	50	60	33
Procentuele afwijking van controlegroep	96,1	100,0	45,8
Verklaard deel verschil in totaal overige kosten (in procenten)	50,0	22,9	26,8

Uit tabel 5.12 blijkt dat deze vier benoembare activiteiten in 2005 26,8% van het verschil in het totaal van de overige kosten onder de overige bedrijfslasten verklaart.

Naast een vooraf benoemde nadere onderverdeling van de overige kosten is aan corporaties een opgave gevraagd van de resterende overige kosten. In tabel 5.13 zijn deze weergegeven.

Tabel 5.13: Resterende overige kosten per woongelegenhed, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	85	120	86
Controlegroep	63	57	38
Verschil	22	63	48
Procentuele afwijking van controlegroep	34,9	110,5	126,3
Verklaard deel verschil in totaal overige kosten (in procenten)	20	32,4	39,0

Deze resterende overige kosten hebben betrekking op zeer verschillende kosten, waaronder kosten die gemaakt worden in het kader van een fusie of vergaande samenwerking tussen corporaties, afboekingen van bijvoorbeeld in het verleden geactiveerde projectkosten, eenmalige financiële bijdragen in de onderhoudsreserve van verenigingen van eigenaren waarvan de corporatie samen met eigenaar/bewoners van voormalige huurwoningen lid is en sommige, niet-activeerbare kosten die samenhangen met de herstructurering van de woningvoorraad. Deze posten zijn grotendeels incidenteel (fusiekosten), hebben een boekhoudkundige achtergrond (afboeking projectkosten en herstructureringslasten) of hangen samen met wettelijke verplichtingen (bijvoorbeeld de onderhoudsreserve voor verenigingen van eigenaren). Drie corporaties in de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten geven aan de kosten die samenhangen met een overeengekomen samenwerkingsverband met andere corporaties, onder de resterende overige kosten te hebben gerubriceerd. Al met al is in de restcategorie van kosten ook een belangrijke verklaring te vinden voor het verschil in de hoogte van de netto bedrijfslasten tussen beide groepen corporaties.

Vergoedingen

De vergoedingen betreffen de aan huurders doorberekende kosten voor leveringen en diensten. Omdat de kosten met een beperkte opslag voor de corporatie worden verrekend met de huurders heeft de ontwikkeling van deze kosten nauwelijks invloed op de hoogte van de netto bedrijfslasten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Corporaties ontvangen ook overige bedrijfsopbrengsten, die in mindering worden gebracht op de bedrijfslasten. Het gaat hierbij onder meer om opbrengsten van beheeractiviteiten voor verenigingen van eigenaren en voor derden, doorberekende kosten aan deelnemingen en ontvangen subsidies. In tabel 5.14 zijn de overige bedrijfsopbrengsten voor de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woongelegenhed vergeleken met de controlegroep.

Tabel 5.14 Overige bedrijfsopbrengsten per woongelegenhed, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	144	109	113
Controlegroep	147	154	140
Verschil	-3	-55	-27
Procentuele afwijking van controlegroep	-2,0	-35,7	-19,3

Uit tabel 5.14 blijkt dat de overige bedrijfsopbrengsten in 2003 bij de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten en de controlegroep ongeveer gelijk zijn. In 2004 dalen deze opbrengsten voor de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten sterk, terwijl bij de controlegroep een lichte stijging optreedt. De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door incidentele projectresultaten, overige vastgoedtransacties en overige incidentele opbrengsten in 2003. In 2005 neemt het verschil met de controlegroep af door een daling van deze opbrengsten bij de controlegroep. De samenstelling van deze opbrengsten is overigens zeer divers en voor een belangrijk deel door de corporaties niet nader gespecificeerd.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

In tabel 5.15 is de jaarlijks geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf weergegeven. Deze opbrengsten hebben vooral betrekking op geactiveerde interne kosten van de medewerkers die zich met projectontwikkeling en herstructurering bezig houden binnen de corporatie.

Tabel 5.15 Geactiveerde productie eigen bedrijf per woongelegenheden, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	36	44	41
Controlegroep	52	74	54
Verschil	-16	-30	-13
Procentuele afwijking van controlegroep	-30,8	-40,5	-24,1

Ook bij dit onderdeel van de netto bedrijfslasten valt te constateren dat de groep corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten ongunstig afsteekt tegen de controlegroep. Bij de controlegroep is in de periode 2003 - 2005 meer geactiveerd als productie eigen bedrijf, waardoor de netto bedrijfslasten lager zijn. Dit wijst op een beperktere omvang van de interne activiteiten op het terrein van projectontwikkeling en herstructurering bij de groep corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten.

5.2 Lasten van bestuur en Raad van Toezicht

In dit onderzoek is afzonderlijk aandacht besteed aan de lasten van bestuur en die van de Raad van Toezicht (ook Raad van Commissarissen). De lasten van het bestuur maken onderdeel uit van de personele lasten die in het voorafgaande aan de orde zijn geweest. De lasten van de Raad van Toezicht zijn onderdeel van de overige bedrijfslasten. Mede door de beperkte relatieve omvang van deze lasten spelen ze geen rol van belang bij de verklaring van de verschillen in de hoogte van de totale netto bedrijfslasten bij de twee groepen corporaties. In deze paragraaf zal aan deze lasten afzonderlijk aandacht worden besteed.

Bestuurslasten

In de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woongelegenheden kennen drie corporaties ultimo 2005 nog een drie-lagen bestuursmodel: directie, bestuur en intern toezicht-houdend orgaan. De overige 30 corporaties hebben een twee-lagen bestuursmodel: bestuur en intern toezicht-houdend orgaan. In de controlegroep is bij 46 van de 49 corporaties sprake van een twee-lagen bestuursmodel.

In tabel 5.16 is de gemiddelde vergoeding van directeur-bestuurders voor zowel de groep corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten als voor de controlegroep weergegeven. Deze vergoeding bedraagt naast het salaris de sociale lasten en pensioenlasten, de vaste onkostenvergoeding, de netto lasten voor een eventueel beschikbaar gestelde bedrijfsauto, een toegekende variabele beloning en overige kosten (declaraties, opleidingen en dergelijke).

Tabel 5.16: Gemiddelde vergoeding directeur-bestuurders, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	181.914	181.051	190.212
Controlegroep	160.525	169.255	177.122
Verschil	21.389	11.796	13.090
Procentuele afwijking van controlegroep	13,3	7,0	7,4

De vergoeding voor bestuurders ligt bij de corporaties met een hoog niveau van bedrijfslasten gemiddeld hoger dan bij de controlegroep. Hierbij is van belang dat het gemiddelde aantal directeur-bestuurders in de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten in de periode 2003 - 2005 1,25 bedraagt. Bij de controlegroep is dit aantal 1,45. Als gevolg hiervan zijn de totale bestuurskosten (aantal bestuurders maal de vergoeding per bestuurder) in de controlegroep hoger dan bij de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten.

In tabel 5.17 is alleen het gemiddelde salaris per directeur-bestuurder voor beide groepen corporaties weergegeven. Uit tabel 5.17 blijkt dat het gemiddelde salaris van directeur-bestuurders bij de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten iets hoger ligt dan bij de controlegroep. Het aandeel van het (vaste) salaris in de gemiddelde vergoeding verschilt tussen beide groepen in beperkte mate en is betrekkelijk stabiel in de jaren 2003 en 2004.

Tabel 5.17: Gemiddeld salaris per directeur-bestuurder, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	117.951	117.848	128.785
Controlegroep	110.184	113.427	116.951
Aandeel salaris in vergoeding (in procenten)			
Groep hoog niveau	65	65	68
Controlegroep	69	67	66

In tabel 5.18 is de vergoeding voor bestuurders uitgedrukt in een bedrag per woongelegenheden. De vergoeding voor directeur-bestuurders uitgedrukt in een bedrag per woning is voor beide groepen vrijwel gelijk. Hieruit blijkt ook dat de verschillen in de hoogte van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden niet zijn veroorzaakt door verschillen in de vergoeding per directeur-bestuurder.

Tabel 5.18: Gemiddelde vergoeding per directeur-bestuurder per woongelegenheden, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	19	20	19
Controlegroep	18	20	19

Lasten van de Raad van Toezicht

In tabel 5.19 is de gemiddelde vergoeding per lid van de Raad van Toezicht weergegeven voor zowel de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten als de controlegroep.

Tabel 5.19: Vergoedingen per lid van de Raden van Toezicht, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	5.419	5.370	5.832
Controlegroep	5.528	6.038	5.888
Verschil	-109	-668	-56
Procentuele afwijking van controlegroep	-2,0	-11,1	-1,0

Uit tabel 5.19 blijkt dat de vergoedingen per lid van de Raad van Toezicht in 2003 en 2005 voor beide groepen vrijwel gelijk zijn. In 2004 is de vergoeding bij de groep corporaties met hoge netto bedrijfslasten lager dan bij de controlegroep. Ook voor de lasten van het intern toezichthoudende orgaan geldt derhalve dat deze lasten geen factor zijn in de verschillen tussen de hoogte van de netto bedrijfslasten bij de twee groepen corporaties die in dit hoofdstuk centraal staan.

5.3 Toerekening kosten aan activiteiten

Een belangrijke handicap bij de vergelijking van bedrijfslasten tussen corporaties is het feit dat weinig inzicht bestaat in de aard en de omvang van de activiteiten die de corporaties hebben ondernomen. Met betrekking tot de hoofdtaak van corporaties, te weten de verhuur van woningen, is het aantal woongelegenheden beschikbaar als maatstaf voor de omvang van de activiteiten. Corporaties ondernemen, zeker de laatste jaren, in toenemende mate ook andere activiteiten. De mate waarin dit gebeurt, hangt mede samen met de taakopvatting van de corporaties. Deze taakopvatting verschilt per corporatie en daarmee ook de ondernomen activiteiten. Als activiteiten naar aard en omvang verschillen tussen corporaties zullen als gevolg daarvan ook de bedrijfslasten kunnen verschillen.

In de enquête is aan de corporaties gevraagd een kostenverdeelstaat in te vullen om inzicht te krijgen in de relatie tussen de kosten en de activiteiten. De non-respons op deze vraag is echter relatief hoog en bij de meeste corporaties is het antwoord niet gebaseerd op een eigen kostenverdeelstaat maar via een globale schatting tot stand gekomen. Het ontbreken van een goed inzicht in de relatie tussen kosten en activiteiten heeft twee belangrijke consequenties. Voor de corporatie betekent dit veelal dat zij geen afwegingskader heeft om de kosten te beoordelen op effectiviteit en efficiëntie. Daarnaast wordt een externe beoordeling van de hoogte van de netto bedrijfslasten belemmerd omdat niet vastgesteld kan worden of verschillen in de hoogte van de netto bedrijfslasten (deels) voortvloeien uit aard en omvang van de activiteiten. Een beter inzicht in de oorzaken van een verschil in de hoogte van de netto bedrijfslasten bij corporaties vereist dat corporaties bij de eigen bedrijfsvoering een kostenverdeelstaat gebruiken, die onderling goed vergelijkbaar is.

Aan de in het onderzoek betrokken corporaties is gevraagd om een inschatting te maken van de relatie tussen kosten en activiteiten. In tabel 5.20 is de toedeling van de bruto lonen over de activiteiten voor zowel de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten per woongelegenheden als de controlegroep weergegeven. Deze toedeling heeft betrekking op 2004.

Tabel 5.20: Toerekening bruto lonen aan activiteiten in procenten, 2004

	Beheer en bestuur	Verkoop-activiteiten	Project-ontwikkeling	Sociaal beheer ⁷	Neven-activiteiten ⁸	Overige activiteiten	Totaal
Groep hoog niveau	74	2	7	14	2	1	100
Controlegroep	77	2	10	8	2	1	100

Bij een vergelijking tussen de controlegroep en de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten valt op dat de controlegroep een groter deel van de bruto lonen aan activiteiten op het terrein van beheer en bestuur besteedt (77% tegen 74%). Het aandeel projectontwikkeling is bij de verdeling van de bruto lonen bij de controlegroep eveneens hoger dan bij de controlegroep (10% tegen 7%). De keerzijde hiervan is te zien bij sociaal beheer. De corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten rekenen een aanmerkelijk groter deel van de bruto lonen toe aan deze activiteit (14% tegen 8%). Aan sociaal beheer worden de kosten aan huismeesters en dergelijke toegerekend. Bij de andere activiteiten zijn geen verschillen te zien tussen beide groepen.

⁷ Onder de rubriek 'Sociaal beheer' kunnen alle activiteiten ondergebracht worden die door de corporatie worden verricht ten behoeve van de bevordering van leefbaarheid en wijk- of gebiedsbeheer.

⁸ Onder het begrip nevenactiviteiten worden verstaan die activiteiten die ook door andere partijen buiten de corporatie geleverd kunnen worden. Voorbeelden daarvan zijn het aanbieden van makelaarsdiensten, verzekeringen, het beheer voor verenigingen van eigenaren en het aanbieden van servicepakketten voor onderhoudsdiensten die normaal voor rekening van de huurder komen.

In tabel 5.21 is de verdeling van de overige bedrijfslasten over de activiteiten voor zowel de corporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten als de controlegroep weergegeven.

Tabel 5.21: Toerekening overige bedrijfslasten aan activiteiten in procenten, 2004

	Beheer en bestuur	Verkoop-activiteiten	Project-ontwikkeling	Sociaal beheer	Neven-activiteiten	Overige activiteiten	Totaal
Groep hoog niveau	74	1	6	12	1	6	100
Controlegroep	81	2	6	6	3	2	100

Bij een vergelijking tussen de controlegroep en de corporaties met hoge netto bedrijfslasten valt op dat de corporaties met een hoog niveau van netto beheerlasten een aanzienlijk groter deel van de overige bedrijfslasten toerekenen aan sociaal beheer (12% versus 6%) en overige activiteiten (6% versus 2%). De controlegroep daarentegen rekent een groter deel van de overige bedrijfslasten toe aan nevenactiviteiten (3% versus 1%). Voor het overige zijn de verschillen tussen de twee groepen corporaties in de procentuele verdeling van de overige bedrijfslasten beperkt tot afwezig.

6. Corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten per woongelegenheden

22

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten gepresenteerd van het onderzoek naar de kosten en kostenstructuur van corporaties met een relatief sterke, procentuele stijging van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden in het verslagjaar 2004. Om inzicht te krijgen in de factoren die tot de relatief sterke stijging van de netto bedrijfslasten van deze categorie corporaties hebben geleid zijn de gegevens over 2004 vergeleken met die over het verslagjaar 2003 en met de door de corporaties zelf opgegeven cijfers over het verslagjaar 2005. De verstrekte cijfers over 2005 zijn door de corporaties ontleend aan de financiële administratie in januari of februari 2006 en over het algemeen nog niet gecontroleerd door een extern accountant in het kader van de reguliere controle van de jaarrekening. In een beperkt aantal gevallen heeft een corporatie voor met name 2005 geen informatie verstrekt over enkele kostencategorieën. Voor een betere vergelijking van de stijging van de netto bedrijfslasten en van de componenten waaruit die zijn opgebouwd, is de omvang de betreffende kostencategorie gelijk gesteld aan het voorafgaande verslagjaar.

Op basis van de in hoofdstuk 4 uiteengezette selectiecriteria zijn 33 corporaties voor een nader onderzoek naar de procentuele stijging van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden geselecteerd. Er is overigens een overlap tussen de groep corporaties met een hoog niveau van de bedrijfslasten in 2004 en die waarbij in 2004 sprake is van een sterke stijging van de netto bedrijfslasten. Het gaat om 16 corporaties. Van de 33 corporaties zijn 16 corporaties ook geselecteerd voor onderzoek naar de hoogte van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden. Deze 16 corporaties hebben in 2004 dus zowel een hoog niveau aan bedrijfslasten als procentueel sterk gestegen netto bedrijfslasten per woongelegenheden. De 33 corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten zullen met dezelfde controlegroep worden vergeleken, bestaande uit 49 corporaties.

6.1 Analyse van de verschillen in stijging

In tabel 6.1 is de samenstelling van de gemiddelde netto bedrijfslasten per woongelegenheden van de onderzochte corporaties met een sterke procentuele stijging voor de jaren 2003 tot en met 2005 weergegeven.

Tabel 6.1: Samenstelling van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden van de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten (x € 1)

	2003	2004	2005
Personele lasten	630	630	624
Overige bedrijfslasten	963	1.104	1.040
<i>Bruto bedrijfslasten</i>	<i>1.593</i>	<i>1.734</i>	<i>1.664</i>
Af:			
Vergoedingen	269	259	275
Overige bedrijfsopbrengsten	138	110	118
Geactiveerde productie eigen bedrijf	35	35	31
<i>Netto bedrijfslasten</i>	<i>1.151</i>	<i>1.330</i>	<i>1.240</i>
Procentuele stijging		15,6	-5,3

Uit tabel 6.1 blijkt dat bij de corporaties die zijn geselecteerd op grond van de sterke stijging van de bedrijfslasten, in 2004 de stijging van de netto bedrijfslasten ten opzichte 2003 gemiddeld met 15,6% zeer fors was. Opmerkelijk is verder dat bij deze groep met een sterke stijging in 2005 een daling van de netto bedrijfslasten met -5,3% is opgetreden. Hiermee is de sterke stijging van 2004 voor een deel gecompenseerd.

Mede door de overlap met de in het vorige hoofdstuk beschreven groep corporaties met een hoog niveau van de bedrijfslasten, is het niveau van de netto bedrijfslasten bij die groep corporaties ook hoger dan het niveau bij de controlegroep⁹. In tabel 6.2 is het niveau en de stijging van de netto bedrijfslasten van beide groepen corporaties met elkaar vergeleken.

Tabel 6.2: Netto bedrijfslasten per woonegelegenheid en procentuele stijging ten opzichte van 2003 van de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten en de controlegroep (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	1.151	1.330	1.240
Controlegroep	1.061	1.029	1.051
Procentuele stijging groep sterke stijging t.o.v. 2003		15,6	7,7
Procentuele stijging controlegroep t.o.v. 2003		-3,0	-0,9

Uit tabel 6.2 blijkt dat de gemiddelde netto bedrijfslasten per woonegelegenheid van de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten al in 2003 hoger ligt dan bij de controlegroep. Het verschil is in de loop der tijd door de sterke stijging van de netto bedrijfslasten bij de groep met een sterke stijging toegenomen. De gemiddelde hoogte van de netto bedrijfslasten per woonegelegenheid is voor de groep corporaties met een sterke stijging in 2005 weliswaar gedaald, maar ligt nog altijd 7,7% boven het niveau van 2003. Bij de controlegroep bedraagt de daling van de netto bedrijfslasten 0,9% over de periode 2003 - 2005. In de hoogte van de sterke stijging van de netto bedrijfslasten bij de groep met een sterke stijging vallen blijkbaar twee componenten te onderscheiden: een eenmalige component die in 2005 weer verdwenen is en een wellicht structurele component die in ieder geval in 2005 nog aanwezig is.

Tabel 6.3: Procentuele stijging van de componenten van de netto bedrijfslasten per woonegelegenheid bij de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten en de controlegroep, 2004 en 2005

	2004		2005	
	Groep sterke stijging	Controle-groep	Groep sterke stijging	Controle-groep
Personele lasten	0,0	-2,5	-1,0	-1,0
Overige bedrijfslasten	14,6	2,0	-5,8	2,6
<i>Bruto bedrijfslasten</i>	<i>8,9</i>	<i>0,3</i>	<i>-4,0</i>	<i>-0,2</i>
Af:				
Vergoedingen	-3,7	2,5	-6,2	2,5
Overige bedrijfsopbrengsten	-20,3	4,8	7,3	-9,1
Geactiveerde productie eigen bedrijf	0,0	42,3	-11,4	-27,0
<i>Netto bedrijfslasten</i>	<i>15,6</i>	<i>-3,0</i>	<i>-5,3</i>	<i>-0,9</i>

⁹ Als de overlap met de groep met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten buiten beschouwing blijft, is het niveau van de netto bedrijfslasten bij de resterende groep met een sterke stijging zo goed als gelijk aan dat bij de controlegroep.

Tabel 6.3 laat zien dat de procentueel sterke stijging van de netto bedrijfslasten bij de groep met een sterke stijging in 2004 wordt veroorzaakt door zowel een grote stijging van de overige bedrijfslasten (14,6%) als een aanzienlijke daling van de overige bedrijfsopbrengsten (-20,3%). Bij de controlegroep vallen in 2004 de lichte daling van de personele lasten (-2,5%) en de grote stijging van de geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf op (42,3%). In 2005 dalen de netto bedrijfslasten van de groep, die op basis van de gegevens over 2004 is geselecteerd op grond van een sterke stijging van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden. Opvallend is de procentueel sterke daling van de geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (-11,4%) bij deze groep. De netto bedrijfslasten van de controlegroep stijgen zeer beperkt (0,2%). Bij deze groep dalen zowel de geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (-27,0%) als de overige bedrijfsopbrengsten (-9,1%) sterk. In het vervolg van dit hoofdstuk zal de verklaring van het verschil in de stijging van de netto bedrijfslasten centraal staan. Voor de afzonderlijke componenten van de netto bedrijfslasten zal worden gezien in welke mate deze componenten een bijdrage leveren aan het verschil in de stijging.

Personele lasten

In tabel 6.4 is de hoogte en de procentuele stijging van de personele lasten per woongelegenheden van de groep corporaties met een sterke stijging vergeleken met die van de controlegroep. De procentuele stijgingen zijn steeds ten opzichte van 2003 berekend.

Tabel 6.4: Personele lasten per woongelegenheden en procentuele stijging ten opzichte van 2003 van de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten en de controlegroep (x € 1)

	2003 ¹⁰	2004	2005
Groep sterke stijging	630	630	624
Controlegroep	599	584	554
Vershil	31	46	70
Procentuele stijging groep sterke stijging t.o.v. 2003		0,0	-1,0
Procentuele stijging controlegroep t.o.v. 2003		-2,5	-7,5

De personele lasten per woongelegenheden zijn in de periode 2003 - 2005 bij de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten hoger dan de controlegroep. Opvallend is dat de personele lasten per woongelegenheden voor de controlegroep in twee jaar met 7,5% afnemen, terwijl deze lasten bij corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten slechts met 1% dalen. Hierdoor neemt het absolute verschil in het niveau van de personele lasten toe.

In tabel 6.5 zijn voor zowel de groep met een sterke stijging als de controlegroep, de ontwikkeling van het aantal woongelegenheden, de formatieplaatsen en het aantal woongelegenheden per formatieplaats weergegeven.

¹⁰ Exclusief de eenmalige werkgeversbijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds.

Tabel 6.5: Het aantal woongelegenheden, formatieplaatsen en woongelegenheden per formatieplaats

	Woongelegenheden			Formatieplaatsen			Woongelegenheden per formatieplaats		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	478.852	473.483	474.795	4.940	4.939	5.043	94,6	93,7	92,1
Controlegroep	568.994	567.527	565.527	5.876	5.997	5.830	96,8	94,6	97,0

In de periode 2003 - 2005 is zowel bij de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten als de controlegroep het aantal woongelegenheden gedaald, namelijk met 0,9% respectievelijk 0,6%. De formatie is bij de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten daarentegen met 2,1% gestegen, terwijl de formatie bij de controlegroep 0,8% is gedaald. Deze divergerende ontwikkeling heeft vervolgens gevolgen voor het aantal formatieplaatsen per woongelegenheid. Bij corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten daalt dit kengetal van 94,6 in 2003 naar 92,1 in 2005. Bij de controlegroep stijgt het aantal woongelegenheden per formatieplaats, overigens in zeer beperkte mate, van 96,8 naar 97,0. Deze uiteenlopende ontwikkeling in het aantal woongelegenheden per formatieplaats leidt er vervolgens toe dat de personele lasten per woongelegenheid bij de controlegroep substantieel dalen in de periode 2003 - 2005, terwijl deze lasten bij de groep corporaties met een sterke stijging nagenoeg niet dalen.

Overige bedrijfslasten

De vergelijking van de hoogte en de stijging van overige bedrijfslasten per woongelegenheid voor de periode 2003 - 2005 tussen de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten en de controlegroep is in tabel 6.6 weergegeven.

Tabel 6.6: Overige bedrijfslasten per woongelegenheid 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	963	1.104	1.040
Controlegroep	939	958	983
Procentuele stijging groep sterke stijging t.o.v. 2003		14,6	8,0
Procentuele stijging controlegroep t.o.v. 2003		2,0	4,7

Uit tabel 6.6 blijkt dat de onderzochte corporaties met een sterke stijging ten opzichte van de controlegroep zowel een sterkere stijging van de overige bedrijfslasten per woongelegenheid laten zien als ook gemiddeld een hoger niveau. Om een beeld te krijgen van de oorzaak van deze hogere overige bedrijfslasten, zijn de overige bedrijfslasten onderverdeeld in:

- vaste (objectgebonden) lasten als onroerende zaakbelasting, overige overheidsheffingen en premies voor opstalverzekeringen;
- kosten voor leveringen en diensten aan huurders;
- overheadkosten als algemene en organisatiekosten en overige verzekeringspremies (aansprakelijkheid en dergelijke);
- kosten voor tijdelijk personeel en overige personeelskosten als opleidingskosten en kosten voor kinderopvang;
- overige kosten.

In tabel 6.7 is de procentuele stijging per categorie van de overige bedrijfslasten voor 2004 en 2005 weergegeven voor beide groepen corporaties.

Tabel 6.7: Stijging per categorie van de overige bedrijfslasten per woongelegenheden, in procenten ten opzichte van het voorafgaande jaar, 2004 en 2005

	2004		2005	
	Groep sterke stijging	Controle-groep	Groep sterke stijging	Controle-groep
Vaste (objectgebonden) lasten	5,1	2,8	3,4	3,3
Kosten voor leveringen en diensten	0,9	3,2	3,5	3,9
Overheadkosten	9,6	4,7	1,7	2,8
Kosten voor tijdelijk personeel en overige personeelskosten	11,4	-7,6	-6,4	0,0
Overige kosten	50,0	3,7	-27,1	-37,2
<i>Totaal overige bedrijfslasten</i>	<i>14,6</i>	<i>2,0</i>	<i>-5,8</i>	<i>2,6</i>

Tabel 6.7 laat zien dat de stijging van de overige bedrijfslasten van de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten in 2004 vooral voor rekening komt van de categorie overige kosten. Deze overige kosten hebben betrekking op zeer verschillende kosten, waaronder kosten die gemaakt zijn in het kader van een fusie of vergaande samenwerking tussen corporaties, afboekingen van bijvoorbeeld in het verleden geactiveerde projectkosten, invoering van een nieuw bedrijfsinformatiesysteem, reorganisaties van de werkorganisatie en kosten die samenhangen met de herstructurering van de woningvoorraad. Deze posten zijn grotendeels incidenteel (fusiekosten, reorganisaties), hebben een boekhoudkundige achtergrond (afboeking projectkosten en herstructureringslasten) of hangen samen met wettelijke verplichtingen (bijvoorbeeld de onderhoudsreserve voor verenigingen van eigenaren). Deze categorie kosten laat vervolgens in 2005 een aanzienlijke daling zien van 27,1%. De procentuele daling van de overige kosten onder de overige bedrijfslasten is bij de controlegroep met 37,2% in 2005 overigens nog groter.

Opvallend is de ontwikkeling van de kosten van tijdelijk personeel. Na een stijging met 11,4% in 2004 volgt voor de groep met een sterke stijging een daling van 6,4% in 2005. Bij de controlegroep daalt deze post in 2004 met 7,6% en blijft in 2005 gemiddeld gelijk.

In de periode 2003 - 2005 is de procentuele stijging van de vaste (objectgebonden) lasten voor beide groepen globaal gelijk. Het betreft hier voornamelijk de stijging van de belastingdruk van de onroerende zaakbelasting. Opvallend is de stijging van de overheadkosten in 2004 bij de groep met een sterke stijging. De ontwikkeling van de overheadkosten voor de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten en de controlegroep is in tabel 6.8 afzonderlijk weergegeven.

Tabel 6.8: Ontwikkeling overheadkosten per woongelegenheden, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	218	239	243
Controlegroep	171	179	184
Procentuele stijging groep sterke stijging t.o.v. 2003		9,6	11,5
Procentuele stijging controlegroep t.o.v. 2003		4,7	7,6

Tabel 6.8 laat zien dat de overheadkosten per woonegelegenheid bij de corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten zowel aanzienlijk hoger zijn, als ook sterker stijgen dan bij de controlegroep. Het verschil in stijging van de overheadkosten wordt hoofdzakelijk verklaard door de stijging van de kosten voor het werkapparaat (exclusief personeelslasten) van de corporaties.

Vergoedingen

De vergoedingen betreffen de aan huurders doorberekende kosten voor leveringen en diensten. Omdat de kosten met een beperkte opslag voor de corporatie worden verrekend met de huurders heeft de ontwikkeling van deze opbrengsten geen invloed op de hoogte van de netto bedrijfslasten.

Overige bedrijfsopbrengsten

In tabel 6.9 is de ontwikkeling van de overige opbrengsten van corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten afgezet tegen de controlegroep.

Tabel 6.9: Ontwikkeling overige bedrijfsopbrengsten per woonegelegenheid, 2003 - 2005 (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	138	110	118
Controlegroep	147	154	140
Procentuele stijging groep sterke stijging t.o.v. 2003		-20,3	-14,5
Procentuele stijging controlegroep t.o.v. 2003		4,8	-4,8

De sterk gedaalde overige bedrijfsopbrengsten in 2004 en 2005 ten opzichte van 2003 bij de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten per woonegelegenheid hebben een negatief effect op de (procentuele) ontwikkeling van de netto bedrijfslasten van deze groep. De nominale en procentuele daling komt voor rekening van incidentele opbrengsten in voornamelijk 2003. Vervolgens doet de daling in 2004 zich overwegend voor in de deelgroep corporaties met zowel een sterke stijging als ook een hoog niveau van netto bedrijfslasten (-28,0% in 2004). Bij de andere deelgroep is de procentuele daling van deze opbrengsten veel beperkter (-5,5%). De daling wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door incidentele projectresultaten, overige vastgoedtransacties en overige incidentele opbrengsten in 2003.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

In tabel 6.10 is de jaarlijks geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf weergegeven. Deze opbrengsten hebben vooral betrekking op geactiveerde interne kosten van de medewerkers die zich met projectontwikkeling en herstructurering bezighouden binnen de corporatie.

Tabel 6.10: Geactiveerde productie eigen bedrijf per woonegelegenheid (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	35	35	31
Controlegroep	52	74	54
Procentuele stijging groep sterke stijging t.o.v. 2003		0,0	-11,4
Procentuele stijging controlegroep t.o.v. 2003		42,3	3,8

De groep met een sterke stijging laat in 2004 een stabiele ontwikkeling van de geactiveerde productie zien, terwijl bij de controlegroep een toename van 42,3% valt waar te nemen. Deze verschillen hebben mede bijgedragen aan het verschil in het stijgingspercentage van de netto bedrijfslasten tussen beide groepen. Over de periode 2003 - 2005 is er bij de groep met een sterke stijging een procentuele daling te zien van de geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (-11,4%). Bij de controlegroep is er daarentegen sprake van een beperkte stijging (3,8%).

6.2 Lasten van bestuur en Raad van Toezicht

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven is in dit onderzoek ook aandacht besteed aan de lasten van het bestuur en die van de Raad van Toezicht (ook Raad van Commissarissen). Door de relatief beperkte omvang van deze lasten binnen het totaal van de netto bedrijfslasten biedt de stijging van deze lasten in de praktijk geen bijdrage aan het verschil in stijging van de netto bedrijfslasten bij de twee groepen corporaties. In deze paragraaf zal aan deze lasten afzonderlijk aandacht worden besteed.

Bestuurslasten

In de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten per woongelegenheden kennen vijf corporaties ultimo 2005 een drie-lagen besturingsmodel en 28 corporaties een twee-lagen besturingsmodel. In de controlegroep is bij 46 van de 49 corporaties sprake van een twee-lagen besturingsmodel.

In tabel 6.11 is de gemiddelde vergoeding van directeur-bestuurders voor zowel de groep corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten als voor de controlegroep weergegeven. Deze vergoeding bedraagt naast het salaris, de sociale lasten en pensioenlasten, de vaste onkostenvergoeding, de netto lasten voor een eventueel beschikbaar gestelde bedrijfsauto, een toegekende variabele beloning en overige kosten (declaraties, opleidingen en dergelijke). Het gemiddelde aantal directeur-bestuurders in de groep met een hoog niveau van netto bedrijfslasten bedraagt in de jaren 2003 - 2005 1,26. Voor de controlegroep bedraagt dit aantal 1,45. Eén corporatie in de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten heeft geen opgave gedaan van de vergoeding van de directeur-bestuurder bij de betreffende corporatie.

Tabel 6.11: Gemiddelde vergoeding per directeur-bestuurder (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	193.781	190.027	191.604
Controlegroep	160.525	169.255	177.122
Vershil	33.256	20.772	14.482
Procentuele afwijking van controlegroep	20,7	12,3	8,2

Uit tabel 6.11 blijkt dat de vergoeding voor bestuurders bij de corporaties met een sterke stijging van bedrijfslasten gemiddeld hoger ligt dan bij de controlegroep. Ook hierbij past, zoals in het vorige hoofdstuk ook is gedaan, de kanttekening dat de totale bestuursbeloning (aantal bestuursleden maal de vergoeding) voor beide groepen corporaties nagenoeg gelijk is.

In tabel 6.12 is het gemiddelde salaris per directeur-bestuurder voor zowel de corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten als ook de controlegroep weergegeven.

Tabel 6.12: Gemiddeld salaris per directeur-bestuurder en procentueel aandeel salaris in gemiddelde vergoeding (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	120.432	115.786	126.517
Controlegroep	110.184	113.427	116.951
Aandeel salaris in vergoeding (in procenten)			
Groep hoog niveau	62	61	66
Controlegroep	69	67	66

Uit tabel 6.12 blijkt dat het gemiddelde salaris van directeur-bestuurders bij de corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten iets hoger ligt dan bij de controlegroep. De daling in 2004 wordt verklaard door wisselingen in de bestuurssamenstelling bij enkele corporaties, waardoor het gemiddelde aantal bestuurders iets hoger ligt. Het aandeel van het (vaste) salaris in de gemiddelde vergoeding bij de groep met een sterke stijging groeit in de periode 2003 - 2005 naar het niveau van dat van de controlegroep.

In tabel 6.13 is de vergoeding voor bestuurders uitgedrukt in een bedrag per woongelegenheden.

De vergoeding voor directeur-bestuurders uitgedrukt in een bedrag per woongelegenheden is voor de groep met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten aanmerkelijk lager dan voor de controlegroep. Dit wordt veroorzaakt door een lager gemiddeld aantal bestuurders per corporatie bij gemiddeld een wat grotere corporatie.

Tabel 6.13: Gemiddelde vergoeding directeur-bestuurders per woongelegenheden (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep sterke stijging	15	15	13
Controlegroep	18	20	19

Lasten van de Raad van Toezicht

In tabel 6.14 is de gemiddelde vergoeding per lid van de Raad van Toezicht weergegeven voor zowel de corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten als de controlegroep.

Tabel 6.14: Vergoedingen leden Raden van Toezicht (x € 1)

	2003	2004	2005
Groep hoog niveau	5.415	5.463	6.111
Controlegroep	5.528	6.038	5.888
Verschil	-113	-575	223
Procentuele afwijking van controlegroep	-2,0	-9,5	3,8

Uit tabel 6.14 blijkt dat de vergoedingen per commissaris in 2003 en 2005 voor beide groepen dicht bij elkaar liggen. De relatief lage gemiddelde vergoeding voor leden van Raden van Toezicht in 2004 bij de groep corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten is onder andere terug te voeren op wisselingen in Raden van Toezicht bij een beperkt aantal corporaties waar ook bestuurswisselingen plaatsvonden.

6.3 Toerekening kosten aan activiteiten

In het vorige hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij het gebrek aan informatie over de relatie tussen kosten en activiteiten. De betreffende passage is ook voor deze paragraaf van belang. In deze paragraaf wordt verder volstaan met de presentatie van de uitkomsten van dat deel van de enquête waar gevraagd is naar een toedeling van de kosten aan diverse activiteiten.

In tabel 6.15 is de toerekening van de bruto lonen bij zowel de corporaties met een sterke stijging van netto bedrijfslasten als de controlegroep weergegeven.

Tabel 6.15: Toerekening bruto lonen aan activiteiten in procenten, 2004

	Beheer en bestuur	Verkoop-activiteiten	Project-ontwikkeling	Sociaal beheer ¹¹	Neven-activiteiten ¹²	Overige activiteiten	Totaal
Groep sterke stijging	76	2	10	9	2	1	100
Controlegroep	78	2	10	8	2	1	100

Bij een vergelijking tussen de controlegroep en de corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten valt op dat de verdeling van de bruto lonen over de onderscheiden activiteiten vrijwel gelijk is. In tabel 6.16 is de groep met een sterke stijging onderverdeeld in corporaties die ook deel uitmaken van de groep met een hoog niveau en corporaties waarvoor dat niet geldt.

Tabel 6.16: Toerekening bruto lonen aan activiteiten voor de twee deelgroepen onder de groep met een sterke stijging in procenten, 2004

	Beheer en bestuur	Verkoop-activiteiten	Project-ontwikkeling	Sociaal beheer	Neven-activiteiten	Overige activiteiten	Totaal
Groep sterke stijging, geen deel uitmakend van groep met hoog niveau	77	2	12	7	1	1	100
Groep sterke stijging, wel deel uitmakend van groep met hoog niveau	74	2	8	12	2	2	100

Tabel 6.16 laat zien dat corporaties met een sterke stijging, die geen deel uitmaken van de groep corporaties met een hoog niveau, in vergelijking met de corporaties die wel in beide groepen voorkomen, een groter deel van de bruto lonen toerekenen aan projectontwikkelingsactiviteiten (12% versus 8%) en minder aan sociaal beheer (7% versus 12%). Dit beeld van de laatste groep komt overeen met de bevindingen in het voorafgaande hoofdstuk.

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

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

In tabel 6.17 is de toedeling van de overige bedrijfslasten over de activiteiten voor zowel de corporaties met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten per wooneenheid als de controlegroep weergegeven.

Tabel 6.17: Toerekening overige bedrijfslasten aan activiteiten in procenten, 2004

	Beheer en bestuur	Verkoop-activiteiten	Project-ontwikkeling	Sociaal beheer	Neven-activiteiten	Overige activiteiten	Totaal
Groep sterke stijging	77	2	7	7	1	6	100
Controlegroep	81	2	6	6	3	2	100

Bij een vergelijking tussen de corporaties met sterke stijging van de netto bedrijfslasten per wooneenheid en de controlegroep valt op dat de corporaties met een sterke stijging een groter deel van de overige bedrijfslasten toerekenen aan overige activiteiten (6% tegen 2%), terwijl aan de nevenactiviteiten een lager aandeel van de overige bedrijfslasten is toegerekend (1% versus 3%).

7. Rol en taakopvatting van intern toezichhoudend orgaan

32

In dit vervolgonderzoek naar de bedrijfslasten is ook aandacht besteed aan de eigen verantwoordelijkheid van het intern toezichhoudende orgaan, de Raad van Toezicht (ook Raad van Commissarissen). De verantwoordelijkheid van de Raad van Toezicht is tijdens de verschillende fasen van de beleidscyclus aan de orde. Tijdens de begrotingsfase dient de Raad van Toezicht zich een oordeel te vormen over de noodzaak van de bedrijfslasten in samenhang met de voorgenomen activiteiten. Bij de jaarrekening is de vraag aan de orde of de bedrijfslasten zich ontwikkeld hebben overeenkomstig de begroting en of voor eventuele afwijkingen de noodzaak aanwezig was. Daarnaast zal de Raad van Toezicht ook tussentijds bij veel beleidsbeslissingen met de afweging worden geconfronteerd of het niveau en de ontwikkeling van de bedrijfslasten niet hoger zijn dan noodzakelijk. Het gaat om de kostenefficiëntie van de corporatie waarvoor de Raad van Toezicht vanuit zijn toezichhoudende rol verantwoordelijkheid draagt. Tegelijk moet overigens worden geconstateerd dat in de meeste gevallen de Raad van Toezicht weinig tot geen instrumenten in handen heeft om op basis van een eigen oordeel die verantwoordelijkheid goed in te vullen. Vergelijkende benchmarks laten in voorkomende gevallen weliswaar verschillen zien met een referentiegroep, maar deze verschillen kunnen door uiteenlopende factoren zijn veroorzaakt. Deze kunnen in de richting wijzen van kosteninefficiëntie, maar de aard en omvang van de activiteiten van de corporatie kunnen evenzeer tot hogere bedrijfslasten hebben geleid.

In het kader van dit vervolgonderzoek is een afzonderlijke vragenlijst opgesteld voor de Raad van Toezicht over de rol en de taakvervulling van de Raad. Deze vragenlijst is naar dezelfde drie groepen corporaties verzonden als de vragenlijst aan het bestuur over de bedrijfslasten.

Zoals in het voorafgaande is aangegeven, is er een overlap tussen de twee eerste groepen: 16 corporaties behoren tot beide groepen. Inclusief deze overlap bestaan de twee eerste groepen uit 33 corporaties. De controlegroep bevat 50 corporaties. Slechts twee Raden van Toezicht, met zowel een hoog niveau als ook een sterke stijging van netto bedrijfslasten, hebben de vragenlijst niet ingevuld teruggezonden.

7.1 Mate van betrokkenheid van de Raad van Toezicht

In de eerste plaats is naar de betrokkenheid van de Raad van Toezicht gevraagd bij de ontwikkeling van de bedrijfslasten. De uitkomsten van deze vraag zijn weergegeven in tabel 7.1.

Tabel 7.1: Mate van betrokkenheid van Raad van Toezicht bij strategische ontwikkeling en niveau van bedrijfslasten, in aantallen en procenten

	Corporaties met hoog niveau		Corporaties met sterke stijging		Controlegroep	
	Aantal	in %	Aantal	in %	Aantal	in %
Niet, want het bijbehorende lastenniveau is niet geëxpliciteerd	0	0	1	3,2	1	2,1
Nauwelijks, want het wordt niet als een strategische factor gezien	1	3,2	2	6,5	3	6,3
Nauwelijks, omdat het vanwege de gezonde financiële positie van de corporatie geen belangrijk aspect wordt geacht	2	6,5	0	0	2	4,2
In sterke mate, omdat het van wezenlijk belang wordt geacht voor een evenwichtige toetsing	21	67,7	24	77,4	32	66,7
In sterke mate, met name vanwege de minder sterke financiële positie van de corporatie	0	0	0	0	2	4,2
Anders, namelijk	7	22,6	4	12,9	8	16,7
Totalen	31	100	31	100	48	100

Uit tabel 7.1 blijkt dat de Raad van Toezicht zich over het algemeen in sterke mate betrokken acht bij de ontwikkeling van de bedrijfslasten vanwege het belang dat deze lasten hebben voor een evenwichtige toetsing van het beleid. Tussen de drie groepen corporaties zijn er op dit punt slechts marginale verschillen. Een deel van de Raden van Toezicht geeft aan de betrokkenheid op een specifieke wijze in te vullen. De hierbij gegeven antwoorden zijn erg divers, variërend van de constatering dat een toetsingskader voor de bedrijfslasten in verband met de fusie in ontwikkeling is, tot het antwoord dat de ontwikkeling van de bedrijfslasten worden getoetst aan het gemiddelde van de sector.

7.2 Informatievoorziening aan en beoordeling door de Raad van Toezicht

Een belangrijk punt in het functioneren voor de Raad van Toezicht is de aanwezigheid van een beoordelingskader voor de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Bij voorkeur is dit beoordelingskader ook overeengekomen met het bestuur. Als er geen overeengekomen beoordelingskader is, is het voor de Raad van Toezicht lastig om op het punt van de bedrijfslasten zijn verantwoordelijkheid goed in te vullen. Tabel 7.2 bevat de antwoorden op de vraag of er een beoordelingskader met het bestuur is afgesproken.

Tabel 7.2: Beoordelingskader van Raad van Toezicht voor bijbehorend bedrijfslastenniveau bij strategische ontwikkeling, in aantallen en procenten

	Corporaties met hoog niveau		Corporaties met sterke stijging		Controlegroep	
	Aantal	in %	Aantal	in %	Aantal	in %
Ja, er is een beoordelingskader afgesproken	18	60,0	22	71,0	30	62,5
Nee, er is geen beoordelingskader afgesproken	12	40,0	9	29,0	18	37,5
Totalen	30	100	31	100	48	100

Opmerkelijk is dat een grote minderheid van het aantal respondenten aangeeft dat er geen beoordelingskader afgesproken is. Deze minderheid zonder een afgesproken beoordelingskader is met 40% het grootst bij de groep corporaties die op grond van het hoge niveau van de netto bedrijfslasten zijn geselecteerd. Daar waar wel een kader is overeengekomen hangt het geformuleerde kader veelal samen met de geformuleerde lange termijndoelstelling van de corporatie, veelal uitmondend in een ondernemingsplan met een lange termijn visie. Voorts wordt de wens genoemd om bij een voorgenomen fusie een (forse) reductie van de bedrijfslasten en verhoging van de efficiency of verbetering van de dienstverlening aan de klanten te bewerkstelligen. Verder geven veel toezichthouders (circa 40%) in de toelichting aan dat er gezocht wordt naar een acceptabel beoordelingskader.

In tabel 7.3 zijn de antwoorden weergegeven op de vraag of de Raad van Toezicht een expliciet oordeel heeft geformuleerd over de ontwikkeling en/of het niveau van de bedrijfslasten.

Tabel 7.3: Expliciet oordeel van Raad van Toezicht over de ontwikkeling en/of het niveau van de bedrijfslasten, in aantallen en procenten

	Corporaties met hoog niveau		Corporaties met sterke stijging		Controlegroep	
	Aantal	in %	Aantal	in %	Aantal	in %
Ja, er is een expliciet oordeel geformuleerd	24	77,4	29	93,5	30	62,5
Nee, er is geen expliciet oordeel geformuleerd	7	22,6	2	6,5	18	37,5
Totalen	31	100,0	31	100,0	48	100,0

Opmerkelijk is dat bij de corporaties met een hoog niveau van de bedrijfslasten en bij de corporaties in de controlegroep in 22,6%, respectievelijk 37,5% van de gevallen de Raad van Toezicht als antwoord geeft dat hij geen expliciet oordeel heeft geformuleerd. Bij de corporaties met een sterke stijging heeft daarentegen 93,5% van de Raden van Toezicht juist aangegeven een expliciet oordeel te hebben geformuleerd.

De Raden van Toezicht worden op uiteenlopende wijze geïnformeerd over de ontwikkeling van de bedrijfslasten. Een overzicht van de verschillende informatiebronnen met daarbij de mate van gebruik is in tabel 7.4 weergegeven.

Tabel 7.4: Wijze van informatievoorziening aan de Raad van Toezicht door directie/bestuur over ontwikkeling van bedrijfslasten, in aantallen en procenten

	Corporaties met hoog niveau		Corporaties met sterke stijging		Controlegroep	
	Aantal	in %	Aantal	in %	Aantal	in %
Via kwartaalrapportages	31	100	27	87,1	45	93,8
Via de begroting	31	100	31	100	46	95,8
Via jaarverslag en jaarrekening	31	100	31	100	46	95,8
Via meerjarenprognoses	29	93,5	29	93,5	43	89,6
Via de managementrapportage of verslag van accountant	30	96,8	31	100	40	83,3
Op een andere wijze, namelijk	30	96,8	27	87,1	45	93,8

Zoals te verwachten valt, nemen nagenoeg alle Raden van Toezicht kennis van de ontwikkeling van de bedrijfslasten via de gebruikelijke stukken als meerjarenprognoses, begroting, kwartaalrapportages, jaarrekening, jaarverslag en managementrapportage van de accountant. Tussen de drie groepen is wat dit betreft zo goed als geen verschil. Aanvullend hebben de Raden van Toezicht aangegeven dat ze informatie verkrijgen via benchmarkcijfers en toelichtingen tijdens de vergaderingen van de Raad van Toezicht.

Over de mate van tevredenheid bij de Raden van Toezicht over de door de directeur-bestuurder verstrekte informatie geeft tabel 7.5 nadere informatie. Uit de tabel blijkt dat er onder de Raden van Toezicht een grote mate van tevredenheid is over de verstrekte informatie, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. Op dit punt zijn er ook slechts marginale verschillen tussen de drie groepen corporaties.

Tabel 7.5: Tevredenheid van Raad van Toezicht over de informatievoorziening door directeur/bestuur over de bedrijfslasten, in aantallen en procenten

	Corporaties met hoog niveau		Corporaties met sterke stijging		Controlegroep	
	Aantal	in %	Aantal	in %	Aantal	in %
T.a.v. de kwaliteit van de informatievoorziening						
Tevreden	30	96,8	27	87,1	45	93,8
Ontevreden	1	3,2	4	12,9	3	6,3
Totalen	31	100	31	100	48	100
T.a.v. de kwantiteit van de informatievoorziening						
Tevreden	29	93,5	27	87,1	48	100
Ontevreden	2	6,5	4	12,9	0	0
Totalen	31	100	31	100	48	100

Bij het formuleren van een beoordelingskader voor de bedrijfslasten wordt door de Raden van Toezicht veelvuldig aangegeven dat er gebruik gemaakt wordt van benchmarks. In de bedrijfstak zijn diverse organisaties die zich bezig houden met het publiceren van cijfers die betrekking hebben op bedrijfsvergelijking. In tabel 7.6 wordt informatie gegeven over de mate waarin de verschillende referentie- of benchmarkgegevens gebruikt worden door de Raden van Toezicht.

Tabel 7.6: Gebruik van referentie- en benchmarkgegevens door de Raad van Toezicht bij de beoordeling van de bedrijfslasten, in aantallen en procenten

Welke referenties en externe bronnen worden gebruikt bij de beoordeling van de bedrijfslasten door de RvT/RvC	Corporaties met hoog niveau			Corporaties met sterke stijging			Controlegroep		
	Ja, in %	Nee/nvt in %	Totaal in aantallen	Ja, in %	Nee/nvt in %	Totaal in aantallen	Ja, in %	Nee/nvt in %	Totaal in aantallen
Aedes bedrijfstakinformatie	57,1	42,9	28	80,8	19,2	26	84,8	15,2	46
Centraal Fonds benchmark	75,0	25,0	28	73,1	26,9	26	85,1	14,9	47
Benchmark verstrekt door accountant	71,4	28,6	28	84,0	16,0	25	73,9	26,1	46
Zelf gemaakte benchmark	14,8	85,2	27	30,4	69,6	23	31,1	68,9	45
Aedex benchmark	29,6	70,4	27	45,8	54,2	24	28,9	71,1	45
Jaarbegroting	89,3	10,7	28	92,3	7,7	26	91,1	8,9	45
Ondernemingsplan	66,7	33,3	27	60,0	40,0	25	56,5	43,5	46
Analyse begroting versus realisatie	100	0	28	100	0	26	95,7	4,3	47

Uit het overzicht in tabel 7.6 blijkt dat de eigen beleidsstukken, zoals jaarbegroting, ondernemingsplan en de eigen analyse van begroting versus realisatie het meest gebruikt worden als referentie- of benchmarkgegevens. Verder blijkt dat de drie groepen corporaties, globaal in gelijke mate, veel gebruik maken van de Aedes bedrijfstakinformatie, de Centraal Fonds benchmark en een door de accountant verstrekte benchmark.

7.3 Beoordeling van nieuwe activiteiten, projecten en begrotingen

Bij de ontwikkeling van de corporatie spelen nieuwe activiteiten en projecten vaak een grote rol in verband met de extra bedrijfslasten en risico's die daar het gevolg van zijn. Tabel 7.7 laat zien op welke wijze de Raad van Toezicht daarbij betrokken is.

Tabel 7.7: Beoordeling door de Raad van Toezicht van nieuwe activiteiten of projecten, in aantallen en procenten

	Corporaties met hoog niveau			Corporaties met sterke stijging			Controlegroep		
	Ja, in %	Nee, in %	Totaal in aantallen	Ja, in %	Nee, in %	Totaal in aantallen	Ja, in %	Nee, in %	Totaal in aantallen
Vooraf ter beoordeling aan RvT/RvC	93,5	6,5	31	93,5	6,5	31	100	0	47
Nevenactiviteiten periodiek ter beoordeling	93,5	6,5	31	96,6	3,4	29	100	0	48
Zo ja, mate van kostendekkendheid op basis van afgesproken kaders	89,7	10,3	29	85,7	14,3	28	93,5	6,5	46

Uit tabel 7.7 blijkt dat de Raad van Toezicht in nagenoeg alle gevallen nieuwe activiteiten of projecten vooraf ter beoordeling krijgt voorgelegd. Hierin is geen verschil tussen de drie groepen corporaties te zien. Ook nevenactiviteiten worden over het algemeen geagendeerd zodat de Raad zich daarover een oordeel kan vormen. Hierbij wordt de Raad in de gelegenheid gesteld om de activiteiten te beoordelen op basis van kostendekkendheid in relatie tot vooraf vastgestelde kaders.

De mate van betrokkenheid van de Raad van Toezicht bij de ontwikkeling van de bedrijfslasten kan ook worden afgemeten aan de mate waarin op verzoek van de Raad aanpassingen in de begroting worden aangebracht. Tabel 7.8 laat zien in welke mate zich dit in de afgelopen jaren heeft voorgedaan.

Tabel 7.8: Aanpassingen van begrotingen door de Raad van Toezicht, in aantallen en procenten relatieve aantallen respondenten

	Corporaties met hoog niveau			Corporaties met sterke stijging			Controlegroep		
	Ja, in %	Nee, in %	Totaal in aantallen	Ja, in %	Nee, in %	Totaal in aantallen	Ja, in %	Nee, in %	Totaal in aantallen
Aanpassingen in begrotingen voor de jaren 2004 tot en met 2006 op verzoek van de RvT/RvC	25,0	75,0	28	28,6	71,4	28	47,9	52,1	48
Zo ja, bezuinigingen betreffende de bedrijfslasten	85,7	14,3	7	87,5	12,5	8	47,8	52,2	23

Uit tabel 7.8 blijkt dat de aanpassingen op verzoek van de Raad van Toezicht relatief vaak voorkomen bij de corporaties die tot de controlegroep behoren (47,9%). Bij de groep corporaties met een hoog niveau van de netto bedrijfslasten respectievelijk een sterke stijging van de netto bedrijfslasten is dit in aanmerkelijk mindere mate het geval (25,0% respectievelijk 28,6%). Opmerkelijk is wel dat de aanpassingen in de begroting op verzoek van de Raad van Toezicht bij de twee laatste groepen, als die plaatsvinden, in overwegende mate betrekking hebben op een bezuiniging op de bedrijfslasten. Doordat bij deze twee groepen de mate dat er aanpassingen op de begroting plaatsvinden zo laag is, ontlopen de drie groepen elkaar nauwelijks in de mate dat er op verzoek van de Raad van Toezicht bezuinigingen op de bedrijfslasten worden aangebracht.

**Vergelijking objectgebonden beheerkosten
bij woningcorporaties
met die van commerciële verhuurders**

Inleiding

In het voorjaar van 2005 heeft het Centraal Fonds een onderzoek uitgevoerd naar de kosten van de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Daarvan is een rapportage gemaakt die op 28 september 2005 in de Tweede Kamer is besproken¹³. Tijdens het Algemeen overleg van de Tweede Kamer met de minister van VROM is het vraagstuk van de vergelijkbaarheid van de kosten van de bedrijfsvoering van woningcorporaties met die van commerciële verhuurders aan de orde gekomen. Het gaat hierbij om een vergelijking tussen beide sectoren op objectniveau. Hoe hoog zijn de objectgebonden beheerkosten bij woningcorporaties in vergelijking met die van commerciële verhuurders? Door de minister is de Kamer een schriftelijk antwoord toegezegd op deze vraag¹⁴. Deze bijlage is ten behoeve van dit schriftelijke antwoord van de minister opgesteld.

Deze bijlage is als volgt opgebouwd. De volgende paragraaf geeft inzicht in de databestanden die beschikbaar zijn voor de beantwoording van de vraag. Vervolgens zal vanuit die databestanden de hoogte van de objectgebonden beheerkosten worden vastgesteld voor beide sectoren. Aansluitend hierop zal de vergelijking worden uitgevoerd. Voor sommige componenten van de objectgebonden beheerkosten is een directe vergelijking mogelijk. Voorzover dit het geval is, is die ook uitgevoerd. De bijlage wordt met een samenvatting afgesloten.

Beschikbare databestanden

ROZ/IPD data

Gegevens over de beheerkosten van commerciële verhuurders zijn beschikbaar via de ROZ/IPD databank. Deze databank is een uitvloeisel van de data die worden verzameld in het kader van de ROZ/IPD Vastgoedindex. Deze index meet het financiële resultaat (direct en indirect rendement) van de aangesloten commerciële verhuurders. De deelnemers van de ROZ/IPD Vastgoedindex bestaan overwegend uit institutionele beleggers. In de databank zijn gegevens opgenomen over objectgebonden beheerkosten en over niet-objectgebonden beheerkosten¹⁵. Omdat de niet-objectgebonden kosten om redenen van vertrouwelijkheid niet beschikbaar zijn gesteld, zijn in het kader van deze vergelijking alleen de objectgebonden beheerkosten gebruikt.

De data van de ROZ/IPD databank zijn beschikbaar gesteld voor de jaren 2003 en 2004. De data zijn gerubriceerd naar landsdelen en huurprijsklassen.

De vier landsdelen zijn als volgt op basis van provincies samengesteld:

Noord	Groningen/Friesland/Drenthe
Oost	Gelderland/Overijssel
Zuid	Zeeland/Brabant/Limburg
West	Utrecht/Flevoland/ Noord-Holland/Zuid-Holland

De vijf huurprijsklassen zijn als volgt gedefinieerd:

1. tot en met € 358,- per maand;
2. € 359,- tot en met € 478,- per maand;
3. € 479,- tot € 597,54 per maand;
4. € 597,54 tot en met € 750,- per maand;
5. meer dan € 750,- per maand.

¹³ Centraal Fonds Volkshuisvesting, Onderzoek bedrijfslasten woningcorporaties, Naarden, 21 juni 2005. Beschikbaar via www.cfv.nl

¹⁴ Tweede Kamer der Staten-Generaal, Vergaderjaar 2005 - 2006, Verslag algemeen overleg van 28 september 2005, inzake Onderzoek bedrijfslasten woningcorporaties, 29.453, nr.27, pag.8.

¹⁵ Aan het slot van deze bijlage zijn de afzonderlijke componenten waaruit deze kosten zijn opgebouwd, weergegeven.

In de tabellen 1a en 1b zijn de aantallen woningen weergegeven voor 2003, respectievelijk 2004. Uit de tabellen blijkt dat het aantal woningen van de commerciële verhuurders dat beschikbaar is voor de vergelijking met de corporatiesector, beperkt is.

Indien vergeleken wordt met het totale woningbezit van de woningcorporaties is de omvang van het in de ROZ/IPD databank beschikbare aantal woningen ongeveer 5%. Deze in relatief opzicht beperkte omvang vloeit voort uit het lage aandeel van institutionele beleggers in de huurwoningvoorraad.

Tabel 1a: Overzicht van het beschikbare aantal woningen in de ROZ/IPD databank naar landsdeel en huurprijsklasse, 2003

Landsdeel	Huurprijsklasse					Totaal
	1	2	3	4	5	
Noord		1.326	4.802	1.245		7.373
Oost	861	6.128	10.010	2.595		19.594
West	1.260	8.087	33.617	17.419	3.159	63.542
Zuid	799	6.311	15.753	3.908	455	27.226
Totaal	2.920	21.852	64.182	25.167	3.614	117.735

Bron: ROZ/IPD databank

Tabel 1b: Overzicht van het beschikbare aantal woningen in de ROZ/IPD databank naar landsdeel en huurprijsklasse, 2004

Landsdeel	Huurprijsklasse					Totaal
	1	2	3	4	5	
Noord		1.477	4.761	1.263		7.501
Oost	857	5.438	9.421	2.566		18.282
West	1.531	7.387	32.954	17.132	3.438	62.442
Zuid	809	5.414	14.440	3.833	214	24.710
Totaal	3.197	19.716	61.576	24.794	3.652	112.935

Bron: ROZ/IPD databank

CFV data

Het Centraal Fonds ontleent de informatie over de beheerkosten van woningcorporaties aan de Cijfermatige Kerngegevens die alle corporaties jaarlijks aanleveren. Hierover wordt jaarlijks door het Fonds gerapporteerd in het 'Verslag financieel toezicht woningcorporaties'¹⁶. De gegevens die aan het Fonds worden verstrekt hebben onder meer betrekking op de winst- en verliesrekening, waarin de kosten en opbrengsten worden verantwoord. De jaarrekening heeft betrekking op de gehele woningcorporatie en betreft derhalve gegevens op bedrijfsniveau. Een belangrijk verschil tussen objectgebonden beheerkosten bij commerciële verhuurders en de jaarrekening van corporaties betreft de kosten die samenhangen met de levering van goederen en diensten aan huurders. Corporaties verrekenen deze kosten (bijvoorbeeld verwarmingskosten) in de servicekosten met huurders. Voor een adequate vergelijking met de commerciële huurders zijn de overige bedrijfslasten van de corporaties verlaagd met de in dit kader in rekening gebrachte vergoedingen. Behalve het beheer van woningen onderneemt een woningcorporatie ook andere activiteiten zoals projectontwikkeling, verkoop van huurwoningen en verbeteren van de leefbaarheid.

¹⁶ Deze jaarlijkse publicatie is te vinden op de website van het Fonds, www.cfv.nl

De mate waarin en de omvang van deze activiteiten verschilt sterk per woningcorporatie. Dit betekent dat de gegevens over de aan de jaarrekening ontleende niveaus van kosten niet zonder meer gebruikt kunnen worden om een vergelijking te maken met de objectgebonden beheerkosten van commerciële verhuurders. Een deel van de kosten zal immers samenhangen met activiteiten die niet gerelateerd zijn aan het beheer van de woningvoorraad.

Naast de kosten van de bedrijfsvoering die betrekking hebben op het beheer van het vastgoed, onderscheidt de ROZ-IPD Vastgoedindex nog overheadkosten. Deze overheadkosten maken geen deel uit van de objectgebonden beheerkosten en betreffen kosten die samenhangen met de besturing, directievoering, beleidsvoorbereiding en management van de organisatie. Voor de commerciële verhuurders zijn deze data niet beschikbaar gesteld in verband met de vertrouwelijkheid van deze gegevens. De in het onderzoek betrokken woningcorporaties hebben wel een opgave gedaan van de omvang van de kosten die als overhead aangemerkt kunnen worden. Uit deze opgave blijkt dat de overheadkosten van woningcorporaties gemiddeld € 305 per woongelegenschap bedragen.

In het kader van een vervolgonderzoek naar de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten zijn vragenlijsten naar woningcorporaties verzonden om aanvullende informatie te verkrijgen over de verdeling van de bruto lonen en de overige bedrijfslasten over diverse activiteiten. Deze vragenlijsten zijn verzonden naar een groep woningcorporaties met een hoog niveau van netto bedrijfslasten (25), met een sterke stijging van de netto bedrijfslasten (25) en naar een controlegroep (49). De gegevens die via de antwoorden van de controlegroep zijn verkregen, zullen aanvullend op de gegevens van de Cijfermatige Kerngegevens worden gebruikt om de vergelijking met de commerciële verhuurders uit te voeren. Het gaat hierbij in het bijzonder om de kostenverdeling die deze woningcorporaties hebben ingevuld. Hierin hebben zij de bruto lonen en de overige bedrijfslasten toegedeeld aan diverse activiteiten.

In tabel 2 is de verdeling van de bruto lonen en de overige bedrijfslasten naar de diverse activiteiten bij de controlegroep weergegeven.

Tabel 2: Kostenverdeling naar de activiteiten van woningcorporaties in procenten, in € per woongelegenschap, 2004

Activiteiten	In procenten		In € per woongelegenschap	
	Bruto lonen	Overige bedrijfslasten	Personeelslasten	Overige ¹⁷ bedrijfslasten
Objectbeheer administratief	28	36	159	254
Objectbeheer technisch	27	20	158	141
<i>Totaal objectgebonden beheerkosten</i>	<i>55</i>	<i>56</i>	<i>316</i>	<i>395</i>
Overhead	22	25	127	178
Verkoopactiviteiten	2	2	11	14
Projectontwikkeling	10	6	55	42
Sociaal beheer	8	6	46	42
Nevenactiviteiten	2	3	12	21
Overige activiteiten	1	2	4	14
Totaal	100	100	571	706

Bron: Centraal Fonds, Vervolgonderzoek bedrijfslasten en Cijfermatige Kerngegevens 2004

¹⁷ Exclusief de kosten die samenhangen met specifieke leveringen en diensten aan huurders (servicekosten).

Uit de tabel blijkt dat de woningcorporaties uit de controlegroep 55% van de bruto lonen toerekenen aan objectgebonden beheerkosten, waarvan 28% aan administratief beheer en 27% aan technisch beheer. De overige bedrijfslasten zijn voor 56% toegerekend aan objectgebonden beheer, 36% administratief en 20% technisch. Deze percentages zijn gebruikt om het gemiddelde niveau van de personeelslasten en de overige bedrijfslasten van alle woningcorporaties, zoals ontleend aan de Cijfermatige Kerngegevens, te verdelen over de activiteiten. Deze benadering geeft als uitkomst dat per woongelegenheid € 316,- van de personeelslasten en € 395,- van de overige bedrijfslasten betrekking hebben op objectgebonden beheer. Deze gegevens zullen bij de vergelijking tussen beide sectoren worden betrokken.

Objectgebonden beheerkosten

Commerciële verhuurders

In de tabellen 3a en 3b worden de totale objectgebonden beheerkosten van de commerciële woningverhuurders weergegeven per eenheid voor de jaren 2003 en 2004, gespecificeerd naar landsdeel en huurprijsklasse.

Tabel 3a: Totale objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders, in € per eenheid, 2003

Landsdeel	Huurprijsklasse					Totaal
	1	2	3	4	5	
Noord		2.405	1.259	1.467		1.506
Oost	974	1.489	1.584	1.382		1.506
West	2.942	2.122	2.062	1.985	1.987	2.062
Zuid	858	1.771	1.730	1.499	1.715	1.680
Totaal	1.782	1.860	1.846	1.822	1.958	1.845

Bron: ROZ/IPD databank

Tabel 3b: Totale objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders, in € per eenheid, 2004

Landsdeel	Huurprijsklasse					Totaal
	1	2	3	4	5	
Noord		1.513	1.418	1.533		1.499
Oost	1.050	1.457	1.568	1.613		1.519
West	1.782	1.799	1.833	2.135	1.960	1.917
Zuid	1.371	1.802	1.642	1.587	1.641	1.660
Totaal	1.510	1.684	1.715	1.966	1.972	1.768

Bron: ROZ/IPD databank

Allereerst blijkt daaruit dat de totale gemiddelde objectgebonden beheerkosten per eenheid in 2004 lager uitkomen dan in 2003. Ten tweede geven de uitkomsten een redelijk groot verschil te zien tussen de objectgebonden beheerkosten per landsdeel. De objectgebonden beheerkosten zijn in landsdeel West het hoogst. Er is ook een duidelijk patroon dat de objectgebonden beheerkosten stijgen naarmate de woning zich in een hogere huurprijsklasse bevindt. Deels kan dit verklaard worden door het relatief geringe aantal waarnemingen per onderscheiden huurprijsklasse en landsdeel¹⁸.

¹⁸ Zie ook de tabellen 2a en 2b voor gedetailleerde informatie over het aantal woningen per onderscheiden huurprijsklasse en landsdeel.

De verschillen in hoogte van de objectgebonden beheerkosten worden in de tabellen 4a en 4b nader toegelicht. In deze tabellen wordt de hoogte van de afzonderlijke componenten van de objectgebonden beheerkosten, naar de indeling die de ROZ/IPD databank hanteert¹⁹, weergegeven voor de afzonderlijke landsdelen voor de jaren 2003 en 2004.

Tabel 4a: Objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders naar de afzonderlijke componenten, per landsdeel, per eenheid, in €, 2003

Landsdeel	Vaste kosten	Object beheerkosten	Onderhoudskosten	Verhuur kosten	Overige beheerkosten	Totaal
Noord	289	173	786	80	178	1.506
Oost	271	178	806	58	193	1.506
West	319	222	1.098	113	310	2.062
Zuid	267	199	907	76	233	1.680
Totaal	297	206	985	93	264	1.845

Bron: ROZ/IPD databank

Tabel 4b: Objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders naar de afzonderlijke componenten, per landsdeel, per eenheid, in €, 2004

Landsdeel	Vaste kosten	Object beheerkosten	Onderhoudskosten	Verhuur kosten	Overige beheerkosten	Totaal
Noord	304	182	702	99	211	1.499
Oost	282	189	767	70	211	1.519
West	347	232	917	119	303	1.917
Zuid	272	201	827	91	269	1.660
Totaal	317	215	858	103	274	1.768

Bron: ROZ/IPD databank

Uit de tabellen komt naar voren dat de onderhoudskosten van jaar tot jaar sterk kunnen verschillen. Als gevolg van deze verschillen in de onderhoudskosten zijn de objectgebonden beheerkosten bij de commerciële verhuurders in 2003 ook hoger dan in 2004. Onderhoud kent naar zijn aard een cyclisch patroon en aan de verschillen van het ene op het andere jaar kunnen dan ook geen verdere conclusies worden verbonden. Verder blijkt uit de tabellen dat de kosten van elk van de afzonderlijke componenten in landsdeel West hoger zijn dan in de andere landsdelen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door hogere overheidsheffingen in het westen.

Het woningbezit van commerciële verhuurders is in vergelijking met dat van de woningcorporaties relatief sterk in de hogere huurprijsklassen vertegenwoordigd. Circa 95% van de huurwoningen van woningcorporaties heeft een huur van minder dan € 500,-. Onder deze huurgrens bevindt zich niet meer dan 25% van het woningbezit van commerciële verhuurders. Omdat de objectgebonden beheerkosten mede worden beïnvloed door de hoogte van de huur, is het voor een vergelijking van deze kosten van belang om bij de commerciële verhuurders een deelselectie van het woningbezit te nemen. De huurprijsklassen 1 en 2 van de commerciële verhuurders komen het best overeen met het woningbezit van woningcorporaties. In tabel 5 zijn de objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders voor deze twee huurprijsklassen weergegeven. Het gaat overigens om een beperkt aantal woningen, waarvan de gegevens beschikbaar zijn.

¹⁹ Aan het slot van deze bijlage zijn de definities van de gehanteerde subtotaal weergegeven.

Tabel 5: Objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders naar de afzonderlijke componenten, huurprijsklassen 1 en 2, per eenheid, in €, 2003 en 2004

Objectgebonden beheerkosten	Huurprijsklasse 1 en 2	
	2003	2004
Vaste kosten	240	246
Object beheerkosten	186	188
Onderhoudskosten	1.099	866
Verhuurkosten	81	94
Overige objectgebonden beheerkosten	243	267
Totaal	1.850	1.659

Bron: ROZ/IPD databank

Woningcorporaties

In het voorafgaande is aangegeven dat de Cijfermatige Kerngegevens de primaire bron vormen voor het bepalen van de objectgebonden beheerkosten bij woningcorporaties. De voor de vergelijking relevante bedrijfslasten bestaan uit personeelslasten, overige bedrijfslasten (exclusief de kosten van leveringen en diensten aan huurders) en onderhoudskosten. Omdat met name de personeelslasten en de overige bedrijfslasten ook op andere activiteiten dan het beheer van huurwoningen betrekking hebben, zijn deze kosten op basis van een kostenverdeelstaat toegedeeld aan diverse activiteiten. In de vorige paragraaf is dit toegelicht. Tabel 6 geeft het resulterende overzicht van de objectgebonden beheerkosten bij woningcorporaties.

Tabel 6: Objectgebonden beheerkosten van woningcorporaties, gemiddeld per woongelegenheden, in € en in procenten van de huur, 2004

Objectgebonden beheerkosten	Bedrag in €	Als percentage van de huur
Toegerekende personeelslasten	316	7,3
Toegerekende overige bedrijfslasten (exclusief servicekosten)	395	9,1
Onderhoudskosten (inclusief mutatieonderhoudskosten)	1.078	25,0
Totaal objectgebonden beheerkosten	1.789	41,4

Bron: Centraal Fonds, Cijfermatige Kerngegevens 2004 en Vervolgonderzoek bedrijfslasten

De vergelijking tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders

Op basis van de gegevens over de objectgebonden beheerkosten van commerciële verhuurders en woningcorporaties kan vervolgens de vergelijking tussen beide sectoren worden uitgevoerd.

In tabel 7 wordt de vergelijking van de objectgebonden beheerkosten tussen de woningcorporaties en de commerciële verhuurders weergegeven, zowel in euro's als in procenten van de huuropbrengsten.

Tabel 7: Objectgebonden beheerkosten van woningcorporaties en commerciële verhuurders, in € en in procenten van de huuropbrengsten, 2004

	Bedrag in €	In procenten van de huuropbrengsten
Woningcorporaties	1.789	41,4
Commerciële verhuurders		
huurprijsklasse 1	1.510	32,9
huurprijsklasse 2	1.684	30,8
huurprijsklasse 3	1.715	25,5
huurprijsklasse 4	1.966	23,6
huurprijsklasse 5	1.972	20,3
Totaal gemiddelde	1.768	25,6

Bronnen: Centraal Fonds, Cijfermatige Kerngegevens 2004 en Vervolgonderzoek bedrijfslasten ROZ/IPD databank

Uit de tabel blijkt dat de objectgebonden beheerkosten van de woningcorporaties met gemiddeld € 1.789,- per wooneenheid in absolute bedragen enigszins hoger liggen dan die van de commerciële verhuurders voor de huurprijsklasse 1 (€ 1.510,-) en huurprijsklasse 2 (€ 1.684,-). In de tijd hoeven deze verschillen overigens niet gelijk te blijven. In het voorafgaande is gebleken bij de commerciële verhuurders de objectgebonden beheerkosten in 2003 met € 1.850,- hoger waren dan in 2004. Voorts dient bij het relatief lage niveau van de objectgebonden beheerkosten van de woningen in huurprijsklasse 1 van beleggerswoningen ook te worden bedacht dat in deze huurprijsklasse weinig woningen vertegenwoordigd zijn (3% van het woningbezit van de commerciële verhuurders). Verder laat de tabel zien dat de objectgebonden beheerkosten van de commerciële verhuurders in de hogere huurprijsklassen hoger zijn dan bij de woningcorporaties. Omdat (een deel van) de objectgebonden beheerkosten positief samenhangt met de hoogte van de huur is deze uitkomst niet verwonderlijk. In procenten van de huuropbrengsten zijn de objectgebonden beheerkosten bij de woningcorporaties aanmerkelijk hoger dan bij de commerciële verhuurders. Dit is in belangrijke mate het gevolg van het feit dat het huurniveau bij woningcorporaties lager is dan dat bij commerciële verhuurders.

In tabel 8 worden de uitkomsten van de berekening van de objectgebonden beheerkosten per landsdeel weergegeven.

Tabel 8: Objectgebonden beheerkosten van woningcorporaties en commerciële verhuurders naar landsdeel, per wooneenheid respectievelijk eenheid, in €, 2004

Woningcorporaties	Landelijk	Noord	Oost	West	Zuid
Toegerekende personeelslasten	316	311	337	337	359
Toegerekende overige bedrijfslasten (exclusief servicekosten)	395	385	293	321	414
Onderhoudslasten	1.078	1.011	1.101	1.022	1.234
Objectgebonden beheerkosten	1.789	1.707	1.731	1.680	2.007
In procenten van huuropbrengst	41,4	41,7	40,7	38,3	46,3
Commerciële verhuurders					
Objectgebonden beheerkosten	1.768	1.499	1.519	1.917	1.660
In procenten van huuropbrengst	25,6	23,1	24,2	26,4	25,3

Bronnen: Centraal Fonds, Cijfermatige Kerngegevens 2004 en Vervolgonderzoek bedrijfslasten ROZ/IPD databank

Uit de tabel blijkt dat bij de woningcorporaties de objectgebonden beheerkosten weinig verschillen naar landsdeel. Alleen landsdeel Zuid vormt hierop een uitzondering, waar onder meer als gevolg van hogere onderhoudslasten de objectgebonden beheerkosten hoger zijn. Opmerkelijk is dat daar waar bij de commerciële verhuurders de objectgebonden beheerkosten in het landsdeel West het hoogst zijn, deze kosten bij de woningcorporaties het laagst zijn.

Vergelijking op onderdelen

Voor enkele onderdelen van de objectgebonden beheerkosten is het mogelijk om een rechtstreekse vergelijking te maken tussen de kosten van woningcorporaties en die van commerciële verhuurders. Deze zijn in tabel 9 weergegeven.

Tabel 9: Vergelijking van enkele beheerkosten tussen woningcorporaties en commerciële verhuurders, in € per woongelegenheden respectievelijk eenheid, 2003 en 2004

	Woningcorporaties			Commerciële verhuurders (huurprijsklasse 1 en 2)			Verschillen	
	2003	2004	Mutatie in procenten	2003	2004	Mutatie in procenten	In € per woon- gelegenheid per jaar 2)	In %
Totale overheidsheffingen	202	210	3,7	217	220	1,7	-13	-6,2
Verzekeringspremies opstal	24	26	7,9	23	24	5,6	1	4,9
Erfpachtcanon	13	12	-5,9	0	1	95,8	12	95,4
<i>Subtotaal vaste lasten</i>	<i>239</i>	<i>248</i>	<i>3,6</i>	<i>240</i>	<i>246</i>	<i>2,2</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>
Onderhoudslasten 1)	945	966	2,2	1.152	1.021	-11,3	-131	-13,8
Mutatieonderhoud	110	134	21,0	42	45	7,6	79	64,7
Oninbare huren en servicekosten	10	12	18,6	7	20	202,4	-3	-25,4

1) Inclusief niet-verrekenbare BTW bij commerciële woningverhuurders.

2) Het verschil is bepaald ten opzichte van de gemiddelden van de woningcorporaties en die van de commerciële verhuurders over de jaren 2003 en 2004 per woongelegenheden respectievelijk per eenheid en zijn vervolgens uitgedrukt in een bedrag in euro's.

Bronnen: Centraal Fonds, Cijfermatige Kerngegevens 2004 en Vervolgonderzoek bedrijfslasten ROZ/IPD databank

Uit de tabel blijkt wederom dat de grootste verschillen tussen beide sectoren zich voordoen bij het (mutatie)onderhoud. Voor het overige zijn de verschillen tussen de vergelijkbare kosten (zeer) beperkt.

Samenvatting en conclusies

In deze rapportage zijn de objectgebonden beheerkosten van woningcorporaties vergeleken met die van commerciële verhuurders. Voor commerciële verhuurders zijn de objectgebonden beheerkosten te ontleen aan de ROZ/IPD databank. De ROZ/IPD databank heeft de gegevens beschikbaar gesteld voor de jaren 2003 en 2004.

Voor woningcorporaties zijn de objectgebonden beheerkosten niet zonder meer beschikbaar. De Cijfermatige Kerngegevens bevatten gegevens van alle woningcorporaties op bedrijfsniveau. De gegevens op objectniveau, noodzakelijk om de objectgebonden beheerkosten te bepalen, zijn daarin niet opgenomen. Via een vragenlijst die is opgesteld voor het vervolgonderzoek naar de bedrijfslasten van woningcorporaties, is het wel mogelijk om het deel van de personeelslasten en het deel van de overige bedrijfslasten dat betrekking heeft op het beheer van woningen, af te zonderen. Langs deze weg is het toch mogelijk een redelijke schatting te maken van de objectgebonden beheerkosten bij woningcorporaties.

De totale objectgebonden beheerkosten voor de woningcorporaties komen in 2004 uit op een bedrag van € 1.789,- per wooneenheid. Dit komt overeen met 41,4% van de huuropbrengsten. Bij de commerciële verhuurders zijn de objectgebonden beheerkosten in 2003 € 1.845,- en voor 2004 € 1.765,- per eenheid. Het aandeel van deze kosten in de huuropbrengsten bedraagt 27,7% respectievelijk 25,6%.

Het woningbezit van commerciële verhuurders bevindt zich grotendeels in de hogere huurprijsklassen. Dit heeft voor de vergelijking twee belangrijke consequenties. In de eerste plaats is de hoogte van de objectgebonden beheerkosten mede afhankelijk van het huurniveau. Woningen in de hogere huurprijsklassen hebben enigszins hogere objectgebonden beheerkosten. Voor een goede vergelijking tussen de twee sectoren is het nodig om woningen met een vergelijkbaar huurniveau te nemen. Als de woningen van commerciële verhuurders worden geselecteerd met een huurniveau dat qua huurprijsklasse overeenkomt met het huurniveau van de woningen van woningcorporaties, zijn in 2004 de objectgebonden beheerkosten in euro's enigszins lager dan die van woningcorporaties. In 2003 waren de objectgebonden beheerkosten bij commerciële verhuurders hoger dan in 2004 waardoor de uitkomst van de vergelijking in dat jaar anders zou kunnen uitvallen. Verder heeft het verschil in huurniveau tussen de twee sectoren ook tot gevolg dat het aandeel van de objectgebonden beheerkosten er door wordt beïnvloed. Het hogere aandeel van de objectgebonden beheerkosten in de huuropbrengsten bij woningcorporaties vloeit dus voort uit het feit dat in de corporatiesector het huurniveau, ook bij de woningen in een vergelijkbare huurprijsklasse, gemiddeld lager ligt.

Voorts zijn, voorzover mogelijk, ook afzonderlijke onderdelen van de objectgebonden beheerkosten vergeleken tussen de twee sectoren. Bij de meeste onderdelen ontlopen de kosten van de woningcorporaties en die van de commerciële verhuurders elkaar niet zo veel. De onderhoudskosten vormen hierop een uitzondering. In de beschouwde jaren liggen de onderhoudskosten bij de commerciële verhuurders gemiddeld hoger dan bij de woningcorporaties. Door het cyclische karakter van het onderhoud kunnen hier evenwel geen algemene conclusies worden verbonden.

Achtergrond bij de data van de ROZ/IPD databank

In de methodiek van ROZ/IPD Vastgoedindex wordt er onderscheid gemaakt tussen zogenaamde objectgebonden en niet-objectgebonden beheerkosten.

Objectgebonden beheerkosten

De objectgebonden beheerkosten bestaan uit de volgende groepen kosten:

- a. Vaste kosten zoals overheidsheffingen, de kosten van opstalverzekeringen en jaarlijkse erfpachtcanons.
- b. Beheerkosten zijn de interne en externe kosten die gemaakt worden ten behoeve van het beheer van ieder object, inclusief de kosten van huurherziening. Exclusief portefeuillebeheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten etc. Onder de beheerkosten worden ook die kosten gerekend zoals de kosten ondersteunende diensten van administraties en ICT.
- c. Onderhoudskosten zijn die kosten die gemaakt worden om het object in dezelfde staat te houden. Dus exclusief de kosten die gemaakt worden voor woningverbetering.
- d. Verhuurkosten. Hieronder worden de kosten gerekend die gemaakt worden voor de herinrichting van ruimten teneinde deze gereed te maken voor (weder)verhuur plus de kosten voor verhuur en markering van het object.
- e. Overige kosten die betrekking hebben op het gebouwenbeheer zoals incassokosten verbonden aan het inschakelen van deurwaarders en dergelijke, niet-verrekenbare BTW, de afboeking van oninbare debiteuren en alle overige niet-verhaalbare kosten welke direct zijn te relateren aan het object, die buiten de voorgaande categorieën vallen.

Niet-objectgebonden beheerkosten²⁰

De kosten van de bedrijfsvoering die geen betrekking heeft op het objectbeheer, worden door ROZ-IPD Vastgoedindex onderverdeeld in twee hoofdgroepen:

- a. Overheadkosten die samenhangen met de besturing, directievoering, overall beleidsvoorbereiding en management van de organisatie (het zogenaamde portfolio- en asset-management, waaronder acquisitie- en dispositiebeleid).
- b. Het resultaat uit overige bedrijfsactiviteiten.

Deze laatste groep van kosten is samengesteld uit de volgende onderdelen:

- a. Uitgaven voor ontwikkelingsactiviteiten die (nog) niet direct zijn toe te wijzen aan individuele vastgoed objecten zoals eerste haalbaarheidstudies van nieuwe projecten en dergelijke.
- b. Netto resultaat uit de ontwikkeling en verkoop van koopwoningen indien dit resultaat niet wordt verrekend met de huurwoningprojecten. Dit laatste speelt met name bij zogenaamde combinatieprojecten.
- c. Netto resultaat uit het beheer en administratie van verenigingen van eigenaren ten behoeve van derden.
- d. Netto resultaat uit onderhoud dat door de organisatie uitgevoerd wordt voor rekening van derden.
- e. Netto resultaat uit overige activiteiten uitgevoerd voor rekening van derden.

²⁰ Door de ROZ-IPD zijn deze data niet beschikbaar gesteld voor aanvullende analyses door het Centraal Fonds in verband met de door de commerciële woningverhuurders vereiste vertrouwelijkheid.

VRAGENLIJST VOOR BESTUUR

VERVOLGONDERZOEK BEDRIJFSLASTEN WONINGCORPORATIES

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

Gegevens van de corporatie:

L-nummer corporatie	ldcorp		
Naam	Naam		
Contactpersoon			
Telefoonnummer	telnr		
Faxnummer	faxnr		
E-mailadres van contactpersoon			
	2003	2004	2005²¹
Aantal woongelegenheden (volgens opgave aan CFV)	woongel Gem tot 0303	woongel tot 0404	

Inleiding

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

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

²¹ In deze vragenlijst worden gegevens gevraagd over 2005 en per ultimo 2005. Wij verzoeken u een zo goed mogelijke schatting te maken van de gevraagde aantallen of bedragen.

1. Personeelslasten

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

1a. Bruto lonen²² (bedragen x € 1.000,-)

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

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

--

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

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

	2003	2004	2005
Lonen en salarissen	J	K	
Sociale lasten	L	M	
Pensioenlasten	²³	N	
Totale personeelslasten	O	P	

²² Inclusief de bij vraag 3 gevraagde lonen en salarissen van de directeur-bestuurder(s).

²³ De pensioenlasten voor 2003 waren bij de opgave aan het CFV (CMKG) begrepen in de sociale lasten. In vraag 1d wordt gevraagd om de pensioenlasten nader te specificeren. Bij deze vraag (1b) hoeft voor 2003 niets ingevuld te worden.

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

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

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

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

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

	2003	2004	2005
Totaal afgedragen pensioenpremies			
AF: Ingehouden premies bij werknemers			
Totaal netto pensioenlasten voor rekening van corporatie ²⁴		N	

²⁴ Bij dit bedrag s.v.p. het totaal ten laste van de corporatie komende bedrag voor pensioenlasten invullen. Dus inclusief het bedrag dat in 2003 als eenmalige bijdrage aan het bedrijfstakpensioenfonds is afgedragen.

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

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

2. Formatie: ontwikkeling

Het doel van de vragen die betrekking hebben op de formatie is om een beter beeld te krijgen van de formatieontwikkeling bij de corporaties. Verder wordt verzocht om het in 2004 gehanteerde en meest recente organigram mee te sturen, waarop de organisatie schematisch is weergegeven met het aantal fte's²⁵ per organische eenheid/afdeling.

Formatieontwikkeling	Ultimo 2003	Ultimo 2004	Ultimo 2005
Aantal formatieplaatsen (in fte's)			
Aantal feitelijk in dienst zijnde medewerkers ²⁶			
Aantal vacatures (in fte's)			

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

²⁵ 'Fte = Fulltime-equivalenten oftewel Voltijdsequivalenten.

²⁶ Bij deze regel dient het werkelijke aantal werknemers dat ultimo het jaar in dienst is bij de corporaties, opgegeven te worden en niet omgerekend naar fte's.

3. Lasten van Raad van Toezicht, bestuur en directie

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

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

3a. Lasten van de directie (bij drie-lagen besturingsmodel) respectievelijk het bestuur (bij twee-lagen besturingsmodel)²⁷ (bedragen x € 1.000,-)

	2003	2004	2005
Bezoldiging directie resp. bestuur (regulier salaris incl. vakantietoeslag)			
Variabele beloning (gratificatie/bonus directie resp. bestuur)			
Sociale lasten (t.l.v. werkgever)			
Pensioenlasten (t.l.v. werkgever)			
Vaste onkostenvergoeding			
Netto lasten bedrijfsauto(s) t.b.v. de directie resp. bestuur ²⁸			
Overige lasten (declaraties, reiskosten, opleidingen, symposia etc.)			
Totale personeelslasten directie resp. bestuur			
Aantal leden directie resp. bestuur			

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

Zo nee, waarom niet?

²⁷ De kosten van de Raad van Toezicht c.q. Raad van Commissarissen s.v.p. bij vraag 3c apart vermelden.

²⁸ Indien de bedrijfsauto(s) t.b.v. de directeur-bestuurder(s) in eigendom zijn van of gefinancierd worden door de corporatie dienen de kapitaalslasten (rente en eventuele afschrijving) hierbij betrokken worden. Eventuele eigen bijdrage voor privé-gebruik dient in mindering gebracht te worden op de bruto lasten.

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

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

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

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

Is de informatie over de lasten van de RvT/RvC ook opgenomen in de jaarrekening over 2004 overeenkomstig de aanbevelingen van de Commissie Izeboud? Ja / nee

Zo nee, waarom niet?

4. Specificatie van de Overige bedrijfslasten en derving

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

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

Overige bedrijfslasten	2003	2004	2005
Totaal overige bedrijfslasten volgens opgave aan CFV	Q	R	
Te verbijzonderen in ²⁹ :			
Vaste kosten objectgebonden):			
Onroerende zaakbelasting			
Overige overheidsheffingen (zoals rioolrechten, waterschapslasten, waterzuiveringslasten)			
Verzekeringspremies (opstal)			
Overheadkosten (niet-objectgebonden)			
Overige verzekeringspremies (aansprakelijkheid, fraude etc.)			
Kosten overhead zoals algemene en organisatiekosten (zoals huisvestingskosten, kantoor-middelen, automatisering, ondersteuning ondernemingsraad)			
Overige kosten			
Kosten tijdelijk ingehuurd personeel, die geen arbeidscontract met de corporatie hebben zoals uitzendkrachten en interim medewerkers (indien niet geboekt bij lonen en salarissen)			
Overige personeelskosten (opleidingskosten, kinderopvang, reiskosten etc.)			
Kosten onderzoek, accountant en advies (niet toe te rekenen aan projecten)			
Kosten vervoermiddelen, bedrijfs- c.q. leaseauto's ³⁰			
Kosten van leveringen en diensten aan huurders zoals gas, water, elektra (inclusief kosten van eventuele serviceabbonnementen)			
Bijdragen aan bewoners t.b.v. verhuiskosten (indien deze kosten niet zijn verwerkt bij de kosten van projecten)			
Lasten oninbare huur en servicekosten (indien deze lasten niet in mindering zijn gebracht bij de opbrengsten)			
Contributies (Aedes, locale federatie, KWH, ISO, INK, Aedex etc.)			
Kosten bewonerscommissies en ledenraad			
Kosten communicatie en marketing (bewonersblad, brochures e.d.)			
Kosten woningtoewijzing			
Aanloopkosten nieuwe activiteiten zoals acquisitiekosten, haalbaarheidsstudies e.d. van niet gerealiseerde of mislukte en niet te realiseren projecten (dus niet zijn te activeren als materiële vaste activa in ontwikkeling)			
Kosten leefbaarheid en wijkbeheer (exclusief lonen en salarissen)			
Naheffingen belastingdienst (BTW)			
Heffing projectsteun door CFV in 2003			
Kosten RvT/RvC en eventueel bestuur (totaal van vraag 3b en 3c)			
Diverse overige bedrijfslasten (svp specificeren en benoemen)			
.....			

²⁹ Indien in de onderstaande specificatie posten zijn genoemd, die bij uw corporatie bij een andere kostensoort of activering zijn betrokken, moet hier niets ingevuld worden. Het doel van de vraag 4 is om een nadere verbijzondering te krijgen van de lasten die bij Overige bedrijfslasten werden verantwoord in de verslagstaten van het CFV (CMKG's).

³⁰ Inclusief de bij vraag 3a verantwoorde kosten van de bedrijfsauto('s) t.b.v. directie en/of bestuur.

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

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

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

	2003	2004	2005
Ontvangen vergoedingen van huurders	S	T	

6. Overige bedrijfsopbrengsten

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

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

	2003	2004	2005
Geactiveerde productie eigen bedrijf		U	

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

6b. Overige bedrijfsopbrengsten

Overige opbrengsten ³¹	2003	2004	2005
Opbrengsten (beheer)activiteiten voor VvE's			
Opbrengsten (beheer)activiteiten voor derden			
Opbrengsten van huurders niet zijnde leveringen en diensten zoals inschrijfgelden, huurcontracten, sleutelgelden etc.			
Doorberekende kosten aan deelnemingen en dochterondernemingen			
Doorberekende personeelskosten aan onderhoudslasten			
Ontvangen subsidies (geen exploitatiebijdragen)			
Overige bedrijfsopbrengsten (s.v.p. specificeren en benoemen).			
.....			
...			
....			
Totaal overige bedrijfsopbrengsten (exclusief geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf)		V	

³¹ Het totaal van de overige opbrengsten is afkomstig uit de opgave van de corporatie aan het CFV in de verslag- en prognosestaten. Deze hoeven niet noodzakelijkerwijs aan te sluiten bij de resultatenrekening. Wij verzoeken u bij de uitsplitsing van de overige opbrengsten uit te gaan van de verbijzondering, zoals die is gegeven in de CMKG2003 en -2004 (verslag- en prognosestaat). Eenzelfde uitsplitsing moet gehanteerd worden voor 2005.

7. Onderhoudskosten (bedragen x € 1.000,-)

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

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

	2003	2004	2005
Totale onderhoudskosten	W	X	
Waarvan: kosten mutatieonderhoud	Y	Z	

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

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

Kostensoorten	Toerekening van bruto lonen en overige bedrijfslasten (verdeling in procenten)								
	Objectgebonden beheer		Overhead	Verkoopactiviteiten	Projectontwikkeling	Sociaal beheer ³²	Nevenactiviteiten ³³	Overige activiteiten	Totaal
	Administratief	Onderhoud							
Bruto lonen									100
Overige bedrijfslasten									100
	Verdeling van de medewerkers over de onderscheiden activiteiten								
Medewerkers (in fte's)									100

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

³² Onder de rubriek 'Sociaal beheer' kunnen alle activiteiten ondergebracht worden die door de corporatie worden verricht ten behoeve van de bevordering van leefbaarheid, wijk- of gebiedsbeheer.

³³ Onder het begrip nevenactiviteiten wordt verstaan die activiteiten die ook door andere partijen buiten de corporatie geleverd kunnen worden. Voorbeelden daarvan zijn het aanbieden van makelaarsdiensten, verzekeringen, het beheer voor verenigingen van eigenaren en het aanbieden van servicepakketten voor onderhoudsdiensten die normaal voor rekening van de huurder komen.

9. Nieuwe activiteiten in 2004

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

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

--

- b. Zijn er in 2004 nieuwe activiteiten ondernomen? Ja / nee

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

--

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

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

--

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

Zo ja, geef aan welke activiteiten dit betreffen.

--

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

	Bruto lonen + sociale lasten + pensioenlasten	Overige bedrijfslasten	Welk deel van de kosten wordt gedekt uit eventuele andere opbrengsten
a. Sterk toegenomen activiteiten			
b. Nieuwe activiteiten			
c. Andere organisatie en/of werkwijze			
d. Sterk afgenomen of beëindigde activiteiten			

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

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

**VRAGENLIJST
VOOR
RAAD VAN TOEZICHT
RESPECTIEVELIJK
RAAD VAN COMMISSARISSEN**

**VERVOLGONDERZOEK
BEDRIJFSLASTEN
WONINGCORPORATIES**

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

Gegevens van de corporatie:

L-nummer corporatie	L-nr
Naam	Naam
Naam van de voorzitter van RvC/RvT	
Naam invuller vragenlijst	
Telefoonnummer (voor eventuele vragen)	
Eventueel faxnummer	
E-mailadres van invuller	

Onderstaande vragen hebben betrekking op de rol van het intern toezichthoudende orgaan bij de beoordeling van het niveau en de stijging van de kosten van de bedrijfsvoering van de corporatie.

1. Strategische visie-ontwikkeling en bedrijfslasten

- a. In welke mate wordt door de RvT/RvC bij de medeontwikkeling of toetsing van de strategische visie ook expliciet aandacht besteed aan het daarbij behorende lastenniveau van de bedrijfsvoering?
- Niet, want het bijbehorende lastenniveau is niet geëxpliciteerd
 - Nauwelijks, want het wordt niet als een strategische factor gezien
 - Nauwelijks, omdat het vanwege de gezonde financiële positie van de corporatie geen belangrijk aspect wordt geacht
 - In sterke mate, omdat het van wezenlijk belang wordt geacht voor een evenwichtige toetsing
 - In sterke mate, met name vanwege de minder sterke financiële positie van de corporatie
 - Anders, namelijk

- b. Wordt er bij de vaststelling van de strategische visie door de RvT/RvC ook een beoordelings- of toetsingskader voor het bijbehorende niveau van de bedrijfslasten afgesproken?

Ja / nee

Zo ja, geef een korte omschrijving van dit beoordelings- of toetsingskader.

Zo nee, heeft er wel een toetsing van de bedrijfslasten van 2004 plaatsgevonden?

2. Heeft de RvT/RvC in 2004 een expliciet oordeel geformuleerd ten aanzien van de ontwikkeling en/of het niveau van de bedrijfslasten?

Ja / nee

Zo ja, hoe luidde dit oordeel?

Zo nee, heeft er wel een toetsing van de bedrijfslasten plaatsgevonden in 2004?

3. Hoe wordt u geïnformeerd door het bestuur/de directeur-bestuurder(s) over de hoogte en de ontwikkeling van de bedrijfslasten van de corporatie, waarop u toezicht houdt?

- Via kwartaalrapportages Ja / nee
- Via de begroting Ja / nee
- Via jaarverslag en jaarrekening Ja / nee
- Via meerjarenprognoses Ja / nee
- Via de managementrapportage of verslag van accountant Ja / nee
- Op een andere wijze, namelijk

4. Bent u tevreden over de **kwaliteit** van de informatie zoals bedoeld in vraag 3?

Ja / nee

Zo nee, wat zou u graag verbeterd willen zien?

5. Bent u tevreden over de **kwantiteit** van de verstrekte informatie zoals bedoeld in vraag 3?

Ja / nee

Zo nee, wat zou u graag verbeterd willen zien?

6. Gebruik van benchmarkgegevens

- a. Worden er bij de beoordeling van de hoogte en de ontwikkeling van de bedrijfslasten referenties gehanteerd afkomstig van externe bronnen (zoals benchmarks afkomstig van adviesbureaus, accountantskantoren, Aedes bedrijfstakinformatie, CFV-benchmark).

Ja / nee

- b. Zo, ja welke referenties worden er gebruikt?

Aedes bedrijfstakinformatie	Ja/nee/onbekend
Centraal Fonds-benchmark	Ja/nee/onbekend
Benchmark verstrekt door accountant	Ja/nee/onbekend
Zelf gemaakte bedrijfsvergelijking	Ja/nee/n.v.t.
Aedex-benchmark	Ja/nee/onbekend
Jaarbegroting	Ja/nee/n.v.t.
Ondernemingsplan	Ja/nee/n.v.t.
Analyse begroting versus realisatie	Ja/nee

7. a. Worden nieuwe activiteiten of projecten vooraf ter beoordeling voorgelegd aan de RvT/RvC?

Ja / nee

- b. Zijn de nevenactiviteiten en nieuwe activiteiten periodiek onderwerp van beoordeling door de RvT/RvC?

Ja / nee

Zo ja, vindt daarbij ook een beoordeling plaats van de mate van kostendekkendheid van deze activiteiten op basis van vooraf afgesproken kaders?

Ja / nee

8. Werden er op verzoek van de RvC/RvT in de begrotingen van de jaren 2004 tot en met 2006 aanpassingen gedaan in de door het bestuur ter vaststelling of goedkeuring voorgelegde begrotingen?

Ja / nee

Zo ja, betreffen het bezuinigingen op de bedrijfslasten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) van de corporatie?

Ja / nee

Op- en/of aanmerkingen en eventuele extra toelichting

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

