

# Kosten van slechtst gerunde corporaties drie keer zo hoog als van efficiëntste

Prisco Battes  
Amsterdam

Woningcorporaties die scherp op de kosten letten, geven per woning vaak drie keer zo weinig uit als sectorgenoten met de hoogste bedrijfslasten. Dat blijkt uit een vergelijking van branchevereniging Aedes waaraan bijna alle corporaties hebben meegedaan.

Het vergelijken van de bedrijfskosten ligt in de sector uiterst gevoelig. Corporaties bouwen vooral voor huishoudens met lage inkomens. Hogere kosten leiden tot hogere huren. Uit eerder onderzoeken bleek al dat woningcorporaties meer uitgeven aan bedrijfslasten dan commerciële verhuurders. Corporaties verklaarden dat altijd door hun maatschappelijke rol waaruit hogere lasten voortvloeien.

Uit het onderzoek blijkt dat de zogeheten uitgaven aan leefbaarheid slechts 10% van de totale bedrijfslasten uitmaken. Het grootste deel gaat naar personeelslasten, automatisering en kantoorkosten.

De gegevens van Aedes zijn uniek omdat voor het eerst per corporatie naar de uitgaven kan worden gekeken. In het verleden was dat onmogelijk doordat definities van kosten verschilden. Nu blijkt dat de duurste corporaties jaarlijks zo'n €1600 per verhuurde woning kwijt zijn aan bedrijfslasten. Dat komt neer op ruim drie maanden huurinkomsten. Bij de meest efficiënte corporaties is dat slechts zo'n €500 per jaar. De gemiddelde bedrijfslasten zijn iets meer dan €1000 per verhuurde eenheid.

Uit het onderzoek blijkt ook dat er geen enkel verband is tussen de tevredenheid van huurders en de hoogte van de uitgaven. Corporaties met lage bedrijfskosten krijgen net zo vaak een hoge waardering als corporaties die per woning drie keer zo veel uitgeven. Gemiddeld krijgen corporaties van hun huurders een 7,3.

Volgens een woordvoerder van Aedes zijn de cijfers openbaar gemaakt opdat corporaties scherper op de kosten gaan letten. 'Het doel is dat corporaties efficiënter gaan

## Verband

**Tevredenheid van huurders hangt niet af van gemaakte kosten door een corporatie**

## Schaal

**Grote corporaties behalen nauwelijks schaalvoordelen**



Minister Blok

FOTO: HH

werken.' De sector moet bezuinigen als gevolg van hogere belastingen en verliezen op grondposities. Minister voor Wonen, Stef Blok, wil corporaties ook verbieden om duurdere huur- en koopwoningen te ontwikkelen. Volgens corporaties verdienen ze daar in het verleden geld mee dat werd geïnvesteerd in sociale woningen.

Volgens Aedes kunnen sommige uitschieters in de kosten worden verklaard doordat corporaties reorganisaties doorvoerden in het vergelijkingsjaar 2013. In dat geval is een voorziening getroffen waardoor de personeelslasten hoger zijn dan in de jaren ervoor. In totaal deden 312 van de 386 corporaties mee aan het onderzoek. Aedes kan niet aangeven of corporaties die verstek laten gaan hogere uitgaven hebben dan gemiddeld.

Bij de berekening van de bedrijfskosten zijn de verhuurderheffing en ander belastingen niet meegeteld. Ook de onderhoudskosten, die sterk kunnen verschillen, zitten er niet bij. Het gaat uitsluitend om kosten die corporaties zelf kunnen beïnvloeden. Woningcorporaties met veel woningen in verouderde stadswijken maken vaak hogere onderhoudskosten dan corporaties met veel nieuwbouwwoningen.

Uit het onderzoek blijkt ook dat grote woningcorporaties er niet in slagen voldoende schaalvoordelen te behalen. Corporaties met 25.000 woningen en meer zijn gemiddeld €1087 per woning kwijt aan bedrijfslasten. Bij corporaties met minder dan 5000 woningen is dat zo'n €1000.

Dit bevestigt een eerder onderzoek van de Rijksuniversiteit Groningen waaruit bleek dat grote corporaties in de regel inefficiënter werken.

Sinds een paar jaar zijn enkele grote corporaties als gevolg van de crisis overigens wel gaan ingrijpen in hun organisatiekosten. De totale bedrijfslasten daalden in 2013 met 2,4% tot €2,4 mrd.

