

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

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| Inleiding | 3 |
| Beschikbare databestanden | 3 |
| Objectgebonden beheerkosten | 5 |
| Vergelijking op onderdelen | 8 |
| Samenvatting en conclusies..... | 9 |
| Bijlage: Achtergrond bij de data van de ROZ/IPD databank..... | 11 |

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 dat op 28 september 2005 in de Tweede Kamer is besproken¹. Tijdens het Algemeen overleg van de Tweede Kamer met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (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 vraag². De voorliggende rapportage is ten behoeve van dit schriftelijke antwoord van de minister opgesteld.

Deze rapportage 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 rapportage 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 beheerkosten³. Omdat de niet-objectgebonden kosten om redenen van betrouwbaarheid 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

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.

¹ Centraal Fonds Volkshuisvesting, Onderzoek bedrijfslasten woningcorporaties, Naarden, 21 juni 2005. Beschikbaar via www.cfv.nl

² 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.

³ In de bijlage zijn de afzonderlijke componenten waaruit deze kosten zijn opgebouwd, weergegeven.

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'⁴. 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. Behalve het beheer van woningen onderneemt een woningcorporatie ook andere activiteiten zoals projectontwikkeling, verkoop van huurwoningen en verbeteren van de leefbaarheid. De mate waarin andere activiteiten dan beheer van huurwoningen worden uitgevoerd, verschilt sterk per woningcorporatie. Dit impliceert dat de gegevens over de aan de jaarrekening ontleende kosten niet zonder meer gebruikt kunnen worden om een vergelijking te maken met de objectgebonden beheerkosten van commerciële verhuurders.

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 activiteiten⁵. 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 (50). 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 kostenverdeelstaat 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 brutolonen en de overige bedrijfslasten naar de diverse activiteiten bij de controlegroep weergegeven.

⁴ Deze jaarlijkse publicatie is te vinden op de website van het Fonds, www.cfv.nl

⁵ Over dit onderzoek is afzonderlijk gerapporteerd.

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

| Activiteiten | In procenten | | In € per wooneenheid | |
|---|--------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Bruto-lonen | Overige bedrijfslasten | Personeelslasten | Overige bedrijfslasten |
| Objectbeheer administratief | 28 | 36 | 159 | 344 |
| Objectbeheer technisch | 27 | 20 | 158 | 190 |
| <i>Totaal objectgebonden beheerkosten</i> | 55 | 56 | 316 | 535 |
| Overhead | 22 | 25 | 127 | 239 |
| Verkoopactiviteiten | 2 | 2 | 11 | 19 |
| Projectontwikkeling | 10 | 6 | 55 | 57 |
| Sociaal beheer | 8 | 7 | 46 | 63 |
| Nevenactiviteiten | 2 | 3 | 12 | 25 |
| Overige activiteiten | 1 | 2 | 4 | 15 |
| Totaal | 100 | 100 | 571 | 953 |

Bron: Centraal Fonds, Vervolgonderzoek bedrijfslasten en Cijfermatige Kerngegevens 2004

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 wooneenheid € 316,- van de personeelslasten en € 535,- 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 verklaart worden door het relatief geringe aantal waarnemingen per onderscheiden huurprijsklasse en landsdeel⁶.

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 hanteert⁷, 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 op 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.

⁶ Zie ook de tabellen 2a en 2b voor gedetailleerde informatie over het aantal woningen per onderscheiden huurprijsklasse en landsdeel.

⁷ Zie voor de definitie van de gehanteerde subtotalen bijlage 1.

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. Aan de Cijfermatige Kerngegevens kunnen de bruto bedrijfslasten worden ontleend. De bruto bedrijfslasten bestaan uit personeelslasten, overige bedrijfslasten (inclusief de kosten 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. Daarnaast is het noodzakelijk om de bruto bedrijfslasten te verminderen met de van de huurders ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten. Het gaat hierbij om doorberekende kosten. Tabel 6 geeft het resulterende overzicht van de objectgebonden beheerkosten bij woningcorporaties.

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

| Objectgebonden beheerkosten | Bedrag in € | Als percentage van de huur |
|---|--------------|----------------------------|
| Personeelslasten | 316 | 7,3 |
| Overige bedrijfslasten (inclusief servicekosten) | 535 | 12,4 |
| Onderhoudskosten (inclusief mutatieonderhoudskosten) | 1.078 | 25,0 |
| Bruto objectgebonden kosten | 1.929 | 44,7 |
| AF: Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten aan huurders | 247 | 5,7 |
| Totaal | 1.682 | 38,9 |

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 | 1.682 | 38,9 |
| 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 € 1.682,- per wooneenheid in absolute bedragen iets hoger liggen dan die van de commerciële verhuurders voor wat hun woningbezit in de huurprijsklasse 1 betreft (€ 1.510,-) en gelijk zijn aan die van het woningbezit in huurprijsklasse 2 (€ 1.684,-). De verschillen zijn dus voor de vergelijkbare huurprijsklassen beperkt. In de tijd hoeven deze verschillen overigens niet gelijk te blijven. In het voorgaande is gebleken bij de commerciële verhuurders de objectgebonden beheerkosten in 2003 hoger waren dan in 2004. Voorts dient bij het relatief lage niveau van de objectgebonden beheerkosten van de woningen in huurprijsklasse 1 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 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 resp. eenheid, in € 2004

| Woningcorporaties | Landelijk | Noord | Oost | West | Zuid |
|---|------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Personeelslasten | 316 | 311 | 337 | 337 | 359 |
| Overige bedrijfslasten (inclusief servicekosten) | 535 | 499 | 416 | 477 | 529 |
| Onderhoudslasten | 1.078 | 1.011 | 1.101 | 1.022 | 1.234 |
| Bruto objectgebonden beheerkosten | 1.929 | 1.820 | 1.854 | 1.835 | 2.122 |
| Af: Vergoedingen voor leveringen & diensten | 247 | 203 | 219 | 279 | 206 |
| Objectgebonden beheerkosten | 1.682 | 1.617 | 1.634 | 1.556 | 1.916 |
| In procenten van huuropbrengst | 38,9 | 39,5 | 38,4 | 35,5 | 44,2 |
| 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 wooneenheid resp. eenheid, 2003 en 2004

| | Woningcorporaties | | | Commerciële verhuurders (huurprijsklasse 1 en 2) | | | Verschillen | |
|---------------------------------|-------------------|------|----------------------|---|-------|----------------------|----------------------------------|-------|
| | 2003 | 2004 | Mutatie in procenten | 2003 | 2004 | Mutatie in procenten | In € per wooneenheid 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> | 239 | 248 | 3,6 | 240 | 246 | 2,2 | 1 | 0,3 |
| Onderhoudslasten 1) | 945 | 966 | 2,2 | 1.152 | 1.021 | -11,3 | -131 | -13,8 |
| Mutatietoehoud | 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 wooneenheid 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 € 1.682,- per wooneenheid. Dit komt overeen met 39,0% 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 gelijk aan die van de woningcorporaties. In de tweede plaats 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.

Verder 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.

Bijlage: 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 te weten:

- 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 e.d., 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 beheerkosten⁸

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

- 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 e.d.
- 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.

⁸ 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.