

Aedes Benchmark 2024

We hebben de resultaten ontvangen van de Aedes-benchmark 2024. Op 21 november worden de resultaten openbaar gemaakt. De gegevens hebben betrekking deels 2023 en vooral 2024 (tot en met half augustus). De overname van het bezit in Voorschoten en verkoop van de Ommedijk heeft op een aantal onderdelen impact op de resultaten. Waar in de benchmark en in deze notitie wordt gesproken over 2023 gaat het over de benchmark die vorig jaar is verschenen, 2024 gaat over de nieuwe benchmark.

Prestatieveld Huurdersoordeel

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Resultaat 2023
Prestatieveld Huurdersoordeel			B	B
Nieuwe huurders	7,8	7,8	B	7,6/ B
Huurders met reparatieverzoek	8,2	7,9	A	7,9/ B
Vertrokken huurders	7,1	7,4	C	7,1/ C

Het klanttevredenheidsonderzoek laat zien dat we op twee van de drie onderdelen (nieuwe huurders en huurders met reparatieverzoeken) goed scoren. Vooral de A-score bij reparatieverzoeken is een resultaat waar we trots op mogen zijn.

Echter, bij vertrokken huurders liggen we onder het sectorgemiddelde. Dit heeft te maken met verschillende factoren. Zo speelt ons recent overgenomen bezit in Voorschoten een rol: we waren nog niet goed bekend met deze woningen, en huurders gaven aan dat dit merkbaar was in onze dienstverlening. Daarnaast blijken sommige oud-huurders van Woonzorg niet voldoende op de hoogte van onze regels bij het opleveren van een woning bij Rijnhart.

Een extra factor is dat we in de periode april tot en met juli door omstandigheden tijdelijk onderbezet waren. Dit leidde tot achterstanden, waardoor het opzeggingsproces niet soepel verliep, met name rond de afgesproken reactietermijnen. Deze situatie heeft naast Voorschoten ook in Zoeterwoude en Leiderdorp gezorgd voor een lichte daling in de klanttevredenheid.

We nemen deze feedback serieus en zetten stappen om onze kennis van het overgenomen bezit te vergroten, onze interne processen te versterken en beter te communiceren met huurders. Zo kunnen we in de toekomst ook op dit gebied onze dienstverlening verbeteren.

Prestatieveld bedrijfslasten

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Resultaat 2023
Prestatieveld Bedrijfslasten			B	C
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 1.099	€ 1.018	B	€ 1.115

Ongeveer op het moment dat deze stukken worden verstuurd naar de RvC, worden ook sectorbreed de resultaten gedeeld. Ons resultaat en de bijbehorende score stonden abusievelijk verkeerd in de concept-publicatie van Aedes, zij werken eraan om de juiste gegevens in de publicatie te zetten. Het is echter niet zeker of dat lukt. De gegevens hierboven zijn correct en bevestigd door Aedes.

Hoewel de bedrijfslasten in de sector zijn gestegen, zijn onze bedrijfslasten gedaald. Dit was ook het voornemen van het MT en passend bij onze ambitie om een professionele en ondernemende maatschappelijke ondernemer te zijn en qua bedrijfslasten in de pas te lopen. Met de score van € 1.099 valt Rijnhart Wonen voor het eerst in jaren weer in categorie B. Zoals vorig jaar al geschreven in de analyse op de benchmark 2023, was het ook de verwachting dat de bedrijfslasten van Rijnhart Wonen zouden dalen. Dit komt doordat de eenmalige advieskosten van de overname van Voorschoten nu uit de cijfers lopen. De verwachting voor de komende jaren is dat Rijnhart Wonen met de bedrijfslasten in categorie B blijft. Dit laat de meerjarenbegroting ook zien, bovendien tellen vanaf 2024 (benchmark 2025) ook de 210 woningen die zijn overgenomen van Ons Doel dan mee. Met deze woningen zou de huidige score van € 1.099 nu zijn uitgekomen op € 1.048.

Prestatieveld Onderhoud en verbetering

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Resultaat 2023
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			C	B
Geharmoniseerde instandhoudingskosten	€ 4.980	€ 4.301		€ 4.342
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde	€ 3.785	€ 3.622		
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde	€ 3.347			
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	109		C	100/B
Technische woningkwaliteit (EP2)	180,6	176,8		
Technische woningkwaliteit referentiewaarde	173,3			
Technische woningkwaliteitsindex	104		B	100/ B
Ervaren woningkwaliteit	6,8	6,9		7,3
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde	6,9			6,9
Ervaren woningkwaliteitsindex	99		C	105/ A

We hebben vanuit solidariteit met de aankopen in Voorschoten een extra opgave naar ons toe getrokken, daarom zullen de vastgoed uitgaven de komende jaren hoger blijven dan gemiddeld. We herkennen onze grotere inzet ook als we andere corporaties spreken over de mate waarin zij verduurzaming hebben opgenomen in hun meerjarenbegrotingen.

Ondanks dat een deel van de in Voorschoten toegevoegde woningen aangepakt moeten worden (en De Ommedijk goed presteerde in de cijfers), ligt de technische woningkwaliteit nog boven het landelijke gemiddelde. Dankzij de betere realisatiegraad in het onderhoud en het extra onderhoud zijn de uitgaven aan onderhoud en verbetering gestegen. We herkennen ons overigens niet in de hier gepresenteerde cijfers en zullen die bij het beschikbaar komen van gedetailleerdere informatie vergelijken.

Voor de technische woningkwaliteit wordt gekeken naar de Energie-indicator EP2. De score is hetzelfde als bij het prestatieveld Duurzaamheid.

De ervaren woonkwaliteit hebben we dit jaar door Inceptivize laten meten. Dit cijfer blijft twee jaar geldig. We zien dat we met die score iets lager scoren dan de sector gemiddeld en een half punt is gedaald t.o.v. van de vorige meting. In de huidige meting zit ook het bezit in Voorschoten. De kwaliteit van deze woningen is minder, dus een lagere ervaren woonkwaliteit is te verklaren.

Prestatieveld Duurzaamheid

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Resultaat 2023
Prestatieveld Duurzaamheid			B	B
Primair fossiel energieverbruik (EP2)	180,6 kWh/m ²	176,8 kWh/m ²	B	183,1 kWh/m ² / B
CO ₂ -uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	16,5 kg/m ²	16,6 kg/m ²	B	17,4 kg/m ² / A
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling Standaard)	43,4 kWh/m ²	35,2 kWh/m ²	C	42,7 kWh/m ² / C

De grootste oorzaak van onze lagere score is de gemiddeld slechtere energetische prestatie van de woningen die we in Voorschoten hebben overgenomen en de ruil van de woningen van de Ommedijk met een goede energieprestatie. Dit jaar tellen t.o.v. de vorige benchmark de woningen van Ons Doel mee én de woningen in Voorschoten die we met de Ommedijk hebben geruild. De woningen van de Ommedijk hadden een goede EP2 waarde die dit jaar niet meer meetelt. De overgenomen woningen hebben over het algemeen een lagere isolatiewaarde.

Daarnaast zijn verlopen energielabels dit jaar opnieuw opgenomen. De EP2 waarde is in deze nieuwe labels op een andere manier berekend dan in de eerder opgenomen labels. Voor een deel van de woningen die nog niet verbeterd zijn, betekent het dat nu er een lagere waarde is berekend dan bij het vorige energielabel. Hierdoor is de EP2 niet zo sterk verbeterd.

Vorig jaar hebben we al genoemd dat we verwachten dat de verbetering op dit prestatieveld de komende jaren een wisselend beeld geeft: het ene jaar maken we grotere stappen dan het andere jaar. De verbeteringen worden pas zichtbaar in de benchmark als de verbeteringen zijn doorgevoerd en verwerkt in een energielabel. In deze verwerking zit vertraging. Voor dit jaar zien we dat de stap die Rijnhart Wonen heeft gezet kleiner is dan sector breed het geval is.

Prestatieveld Beschikbaarheid en betaalbaarheid

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Resultaat 2023
Beschikbaarheid & Betaalbaarheid				
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	-2,0%	0,4%		23,7%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	0,5%	1,5%		21,1%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod	87,2%	81,8%		91,5%
Deelscore Beschikbaarheid			C	A
Huurprijs (DAEB)	€ 608	€ 577		€ 610
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	62,1%	62,5%		69,7%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	-0,3%	-0,1%		1,6%
Deelscore Betaalbaarheid			C	B
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	80,5%	71,9%		77,1%
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	91,3%	82,7%		88,0%
Deelscore Huisvesten doelgroepen			A	A

De scores van dit prestatieveld worden niet openbaar gepubliceerd, maar zijn opgenomen in het Aedes-benchmarkcentrum. De letters zijn daarmee alleen zichtbaar voor woningcorporaties. In dit prestatieveld was de overname van de woningen in Voorschoten vorig jaar heel zichtbaar. De resultaten zijn nu meer richting het gemiddelde van de sector.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Met het aandeel verhuringen tot de aftoppingsgrens, de verhouding tussen de huurprijs en de maximaal toegestane huur, de toewijzingen aan de laagste inkomens en de match tussen voorraad en doelgroep doen we het substantieel beter dan het gemiddelde van de sector. Daarbij kunnen we door het gemiddeld grotere bezit dan in de sector een hogere huurprijs realiseren, zodat we onze volkshuisvestelijke opgaven kunnen realiseren.

De gemiddelde huurprijs is door de toewijzing aan bijzondere doelgroepen zelfs iets gedaald. Het percentage t.o.v. de maximale huur is gedaald doordat de maximale huren, met name voor woningen met een hoger aantal wws punten, relatief sterk zijn gestegen.

In de deelscore beschikbaarheid is de sloop van de Pinksterbloem en de verkoop van de Ommedijk zichtbaar.

Verdieping Leefbaarheid

	Uw score	Gemiddelde score sector	Uw letter	Resultaat 2023
Leefbaarheid				Nvt
Score veilig gevoel in de buurt	7,4	7,4		Nvt
Score overlast in de buurt	6,5	6,9		Nvt
Score schone en nette buurt	6,5	6,4		Nvt
Score inzet corporaties voor een prettige en veilige buurt	6,2	6,0		Nvt

De verdieping Leefbaarheid is vanaf 2023 opgenomen in de benchmark. De verdieping Leefbaarheid is geen prestatieveld in de benchmark en er worden geen (deel)scores gegeven. Deze verdieping biedt inzicht in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren.

Rijnhart Wonen heeft dit in de benchmark van 2024 voor het eerst meegenomen.

Het tweejaarlijkse (mei – augustus 2023) onderzoek naar leefbaarheid in onze wijken laat een gemengd beeld zien. Over het algemeen scoren we op sommige onderdelen in lijn met of zelfs iets boven het sectorgemiddelde, zoals bij een schone en nette buurt (6,5 tegenover 6,4) en onze inzet voor een prettige en veilige buurt (6,2 tegenover 6,0). Daarnaast is de score voor het veiligheidsgevoel in de buurt gelijk aan het sectorgemiddelde (7,4).

Een aandachtspunt is echter de score op overlast in de buurt, waar we met een 6,5 onder het sectorgemiddelde van 6,9 liggen. Een belangrijke reden hiervoor is dat we op grond van regionale afspraken relatief veel doelgroepen hebben geplaatst in bepaalde wijken. Dit heeft te maken met het woningtype en de bijbehorende huurprijs. We zien dat er steeds meer kwetsbare huurders worden geplaatst, wat kan leiden tot overlast. Dit varieert van psychische problemen tot culturele verschillen.

We herkennen de uitdagingen die dit met zich meebrengt en nemen deze signalen mee in ons beleid om de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren. Dit doen we enerzijds in nauwe samenwerking met de gemeente en zorgpartijen. Anderzijds willen we volgend jaar ons huurbeleid herijken om een betere verspreiding van bijzondere doelgroepen over ons bezit te krijgen.

Bijlage – methodiek prestatievelden en meetperiodes

Huurdersoordeel

De methodiek om de klassegrenzen is voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark in 2021 aangepast. Er gelden vaste grenzen: groter of gelijk aan 8,0 is A, kleiner of gelijk aan 7,4 is C en daartussen een B.

Daarnaast is er een weging van de drie onderdelen. Het onderdeel 'Huurders met reparatieverzoek' weegt mee voor 55%, 'Nieuwe huurders' voor 25% en 'Vertrokken huurders' voor 20%. Deze weging sluit aan op de gemiddelde verdeling van contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders. De vermenigvuldiging van weging en score voor de deelletter (-1, 0 of 1) leidt tot een cijfer. Een cijfer 0,50 en hoger leidt tot een letter A voor het prestatieveld. Een score van -0,49 tot en met 0,49 leidt tot een letter B en een score van -0,50 en lager leidt tot een letter C. Rijnhart Wonen komt uit op 0,35.

Het gevolg van deze weging is dat alleen een overall score A mogelijk is als het onderdeel 'Huurders met reparatieverzoek' een A heeft. Om te kijken waar we als organisatie staan is het zinvoller om naar de score te kijken in plaats van de letters.

Meetperiode: september 2023 t/m juli 2024

Bedrijfslasten

Meetperiode: Verslagjaar (dVi) 2023

Onderhoud en verbetering

Uit analyses blijkt dat de kenmerken van de woningen de deelscores sterk beïnvloeden. Voor een goede vergelijking en om corporaties handvatten te geven voor verbetering van de eigen bedrijfsvoering, corrigeert Aedes de benchmarkresultaten. Deze correctie vindt plaats door bij elke deelscore rekening te houden met de twee belangrijkste kenmerken van de woning: woningtype en bouwperiode.

Door deze woningkenmerken per corporatie te koppelen aan een referentietabel per woningtype en bouwperiode ontstaat voor elke corporatie een individuele referentiewaarde. Door de daadwerkelijke instandhoudingskosten vervolgens te delen door deze referentiewaarde ontstaat een instandhoudingsindex. Een lage index betekent dat de corporatie minder uitgeeft aan de woningen dan gemiddeld bij woningcorporaties wordt uitgegeven aan woningen met dezelfde woningkenmerken. Een hogere index betekent dus dat de corporatie meer uitgeeft aan vergelijkbare woningen.

Specifiek voor de instandhoudingskosten geldt dat de kosten in een meerjarenperspectief zijn geplaatst. Dit betekent dat de instandhoudingskosten en referentiewaarde gebaseerd worden op een periode van 5 jaar. De instandhoudingsindex wordt in 2024 dus berekend door de instandhoudingskosten over boekjaar 2019, 2020, 2021, 2022 en 2023 (gemiddelde) te delen door de referentiewaarde die over deze jaren is opgebouwd.

De combinatie van letters voor de drie deelscores leidt tot één letter voor het gehele prestatieveld. Aan elke deelscoreletter wordt een score gegeven, namelijk voor A=1, B=0 en C=-1. De grenzen van een A zijn < 85, < 98 en > 105. Hierbij weegt de letter van 'Instandhoudingskosten' voor 40 procent mee, de letter 'Technische woningkwaliteit' voor 30 procent en die van de 'Ervaren woningkwaliteit' ook voor 30 procent.

Meetperiode: Instandhoudingskosten Verslagjaar (dVi) 2023; EP2 Juli 2024; Ervaren woonkwaliteit september 2023 t/m augustus 2024.

Duurzaamheid

Het prestatieveld Duurzaamheid bestaat uit drie deelonderdelen die eerst afzonderlijk een score krijgen, waarbij de 1/3 best scorende corporaties een A krijgen en de 1/3 minst scorende een C. De combinatie van deelscores leidt tot de letter voor het prestatieveld Duurzaamheid. Bij 2 of 3 keer een A is de letter voor het prestatieveld een A.

De grenzen voor de deelscore A zijn: tot en met 31,5 kWh/m², tot en met 166,8 kg/m², tot en met 16,1 kWh/m². De grenzen voor de deelscore B zijn: tot en met 39,0 kWh/m², tot en met 181,2 kg/m², tot en met 17,6 kWh/m².

Meetperiode: Energielabelwaarde NTA8800 (EP2) en Isolatieprestatie (Afstand tot de Standaard) juli 2024; Directe Co₂-uitstoot: kalenderjaar 2022

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Meetperiode: Einde verslagjaar 2023; verandering t.o.v. 2022

Beschikbaarheid

Als 2 van de 3 indicatoren onder het sector gemiddelde scoren krijgt de corporatie maximaal een B. De indicator 'ontwikkeling voorraad' telt zwaarder dan de andere twee indicatoren, waardoor het een C wordt als dit één van de twee indicatoren is die onder gemiddeld scoort.

Betaalbaarheid

Ook voor deze deelscore geldt dat bij minimaal 2 indicatoren onder het sector gemiddelde een letter C. De indicator 'Huurprijs' telt voor 50% mee in deze deelscore.

Leefbaarheid

Meetperiode: Onderzoek door een door de corporatie ingehuurd onderzoeksbureau of door de corporatie zelf uitgevoerd onderzoek (Inceptivize namens Rijnhart Wonen). Een keer per 2 jaar. Laatste keer tussen mei 2023 en 18 augustus 2023.

Notes
