

Corporatierapportage



Voorwoord

De Aedes-benchmark maakt al negen jaar de prestaties van corporaties op hoofdlijnen inzichtelijk. Hiermee maakt de sector eens per jaar samen de stand op. De deelname aan de benchmark is hoog: dat maakt de benchmark zo waardevol. De resultaten die corporaties laten zien, zijn dikwijls prestaties om trots op te zijn. Dit is te lezen in de [benchmarkrapportage 2022](#).

De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden, die aansluiten op de belangrijkste onderdelen van het beleidsplan van een gemiddelde corporatie: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Daarnaast worden er gegevens opgevraagd over Nieuwbouw.

Aan de prestatievelden worden letters toegekend. Voor de meeste prestatievelden wordt hier een indeling in drieën gebruikt: 1/3 van de corporaties krijgt bij deze indeling een C. Dat wil niet zeggen dat 1/3 van de corporaties slecht presteert. Een C is niet per se een onvoldoende en we vinden dat dit door corporaties ook niet zo gezien moet worden.

Met deze rapportage willen we corporaties meer inzicht geven in het eigen functioneren, zodat ze de organisatie verder kunnen ontwikkelen. Hiervoor spelen de eigen organisatiedoelstellingen (wat willen we uiteindelijk bereiken) en huidige resultaten uit de benchmark een belangrijke rol. Hiermee kun je bepalen of je tevreden bent met de resultaten. Is dat het geval, dan hoef je niet zo veel aan te passen. Wil je op een bepaald vlak verbeteren? Dan raden we aan om hiervoor een ambitieniveau vast te stellen en een plan te maken om dit te bereiken. In de rapportage vind je aanknopingspunten om een plan op stellen. Dit helpt om de doorlooptijd van de ontwikkeling te verkorten.

We raden je aan om de rapportage met meerdere mensen in je organisatie te analyseren. Bepaal het ambitieniveau samen met collega's die (mede) verantwoordelijk zijn voor een prestatieveld en de doorontwikkeling. Dat begint bij het bestuur, maar vergeet hierbij ook HRM niet. Is er bijvoorbeeld voldoende capaciteit en expertise om de beoogde doelstellingen te behalen? Stel jaarlijks een actieplan op, bijvoorbeeld op basis van de rapportage, waarin je terugkijkt op het afgelopen jaar, de groei monitort en evalueert op de processen en resultaten.

Voor vragen of opmerkingen zijn we bereikbaar via benchmark@aedes.nl.

Aedes, 2022

Versie: 24-11-2022

Samenvatting

Huurdersoordeel

Het huurdersoordeel is in de sector mooi op peil gebleven en zelfs nog iets gestegen.



Letter huurdersoordeel Lefier: C

	Lefier			Sector
	score	score	letter	score
	2021	2022		2022
Nieuwe huurders	7,3	7,4	C	7,7
Huurders met een reparatieverzoek	7,2	7,4	C	7,7
Vertrokken huurders	7,2	7,3	C	7,6

Bedrijfslasten



Letter bedrijfslasten Lefier: A

	Lefier			Sector
	euro/vhe	euro/vhe	letter	euro/vhe
Prestatieveld Bedrijfslasten	2020	2021		2021
Beïnvloedbare bedrijfslasten	944	834	A	877

Duurzaamheid

De verduurzaming van de sector gaat door. Voor alle indicatoren geldt: een lager getal is beter. De CO₂-uitstoot gas was in 2020 hoger, waarschijnlijk doordat vanwege corona mensen vaker thuis waren. In de Nationale Prestatieafspraken zijn nieuwe doelen gesteld, waaronder het versneld verduurzamen van corporatiewoningen met energielabel E, F en G.



Letter duurzaamheid Lefier: C

	Lefier			Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
Prestatieveld Duurzaamheid	2021	2022		2022
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m ²]	58,8	54,9	C	44,9
Primair fossiel energieverbruik (EP2) [kWh/m ²]	222,8	211,2	C	198,4
CO ₂ -uitstoot gas* [kg/m ²]	22,8	23,2	C	18,7

Onderhoud & verbetering



Letter Onderhoud & verbetering Lefier: C

	Lefier			Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2021	2022		2022
Instandhoudingskosten* [€/vhe]	€ 2.387	€ 3.274		€ 3.479
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	€ 2.501	€ 2.795	B	€ 3.006
Technische woningkwaliteit (EP) [kWh/m ²]	222,80	211,20	C	198,77
Ervaren woningkwaliteit [score]	6,75	6,73	C	6,93

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid brengt de maatschappelijke prestatie in beeld die corporaties leveren om voldoende betaalbare woningen aan te bieden.

In 2021 gold een huurbevrozing en regeling voor huurverlaging.



Beschikbaarheid & betaalbaarheid

	Lefier			Sector
	2020	2021		2021
letter Beschikbaarheid		B		
Ontwikkeling voorraad (DAEB)	-1,0%	0,2%		0,1%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-0,9%	1,5%		8,1%
Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen gereguleerd aanbod	94,1%	93,1%		84,9%
letter Betaalbaarheid		A		
Gemiddelde huurprijs (DAEB)	€ 501	€ 503		€ 561
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	67,5%	66,1%		69,5%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs (DAEB)	3,9%	0,5%		0,1%
letter Huisvesten doelgroepen		A		
Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens [%]	85,2%	86,1%		75,3%
Match voorraad (DAEB) en doelgroep passend toewijzen	78,1%	82,2%		89,7

Nieuwbouw

Woningcorporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) de ambitie uitgesproken om over de periode van 2022–2030 in totaliteit 250.000 DAEB-woningen en 50.000 niet-DAEB woningen te realiseren. Dat zijn gemiddeld ruim 33.000 woningen (DAEB en niet-DAEB) per jaar.

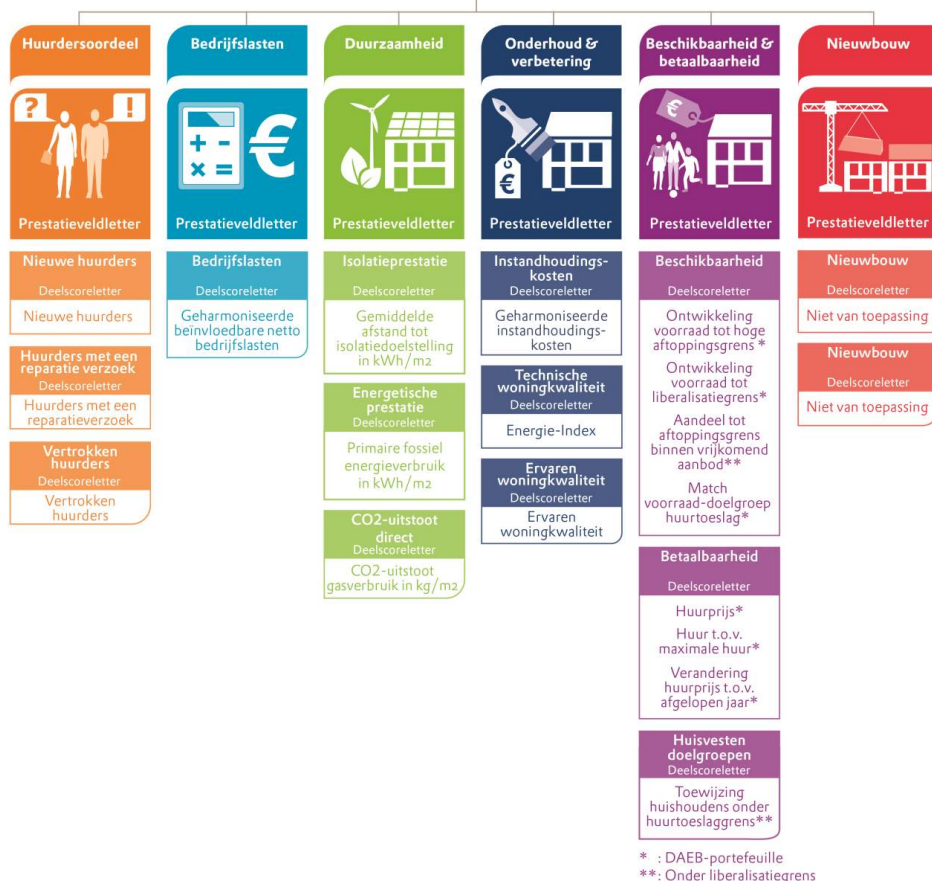
Nieuwbouw door Lefier

	2019	2020	2021
Aantal nieuwbouwwoningen	605	78	469

Inleiding

Deze rapportage geeft voor Lefier een eerste analyse van de cijfers die verzameld zijn in het kader van de Aedes-benchmark. Per prestatieveld wordt achtergrond en verdieping gegeven aan de cijfers. Deze hoofdstukken kunnen gebruikt worden om de prestaties op dat prestatieveld te beoordelen en ook in samenhang te analyseren. Doel van de Aedes-benchmark is immers ook dat corporaties leren van elkaar om gezamenlijk de prestaties nog verder te verbeteren.

Aedes-benchmark 2022



Het benchmark-analysemodel bestaat uit vijf prestatievelden en de verdieping nieuwbouw:

1. **Huurdersoordeel:** geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
2. **Bedrijfslasten:** het beïnvloedbare deel geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
3. **Duurzaamheid:** beschrijft de duurzaamheid van corporatiewoningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO₂-uitstoot.
4. **Onderhoud & verbetering:** geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
5. **Beschikbaarheid & betaalbaarheid:** geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.
6. **Verdieping Nieuwbouw:** geeft inzicht in kwalitatieve kenmerken en stichtingskosten van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen door corporaties.

In een apart hoofdstuk wordt toegelicht hoe de indicatoren berekend worden en hoe hieruit de letters worden bepaald.

Huurdersoordeel

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van corporaties aan hun huurders. Het is opgebouwd uit drie deelscores: de dienstverlening bij het uitvoeren van reparaties (Huurders met een reparatieverzoek), bij het betrekken van een woning (Nieuwe huurders) en bij het verlaten van een woning (Vertrokken huurders). De deelscores zijn representatief voor de belangrijkste contactmomenten tussen de corporatie en haar huurders.

Sectorbeeld

Dit jaar hebben ruim 423.000 huurders zich uitgesproken over de dienstverlening van hun corporatie en de door hun ervaren woningkwaliteit. Bij nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek zijn de scores een 7,7 en respectievelijk 7,7 voor de gehele sector. Deze scores zijn stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. De score die vertrokken huurders in 2022 geven voor de dienstverlening is een 7,6. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Toen was de score een 7,5. De stijging hangt samen met de terugkeer van de voor- en eindinspectie.

Benchmarkpositie

Lefier scoort voor huurdersoordeel in benchmark 2022 een C.

Benchmarkresultaten Huurdersoordeel

	Lefier		letter	Sector
	score	score		
	2021	2022		2022
Prestatieveld Huurdersoordeel			C	
Nieuwe huurders	7,3	7,4	C	7,7
Huurders met een reparatieverzoek	7,2	7,4	C	7,7
Vertrokken huurders	7,2	7,3	C	7,6

Nieuwe huurders

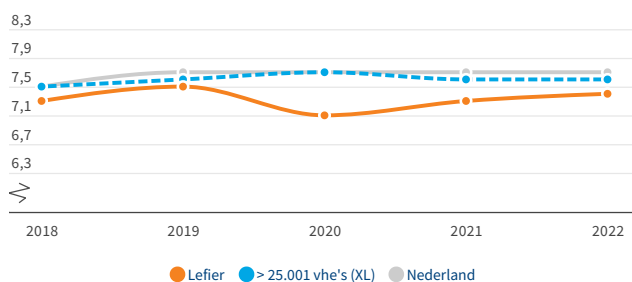
Huurders die een nieuwe woning betrekken wordt gevraagd een rapportcijfer te geven voor de dienstverlening van de corporatie (vanaf het moment van reageren op de woning tot het betrekken van de woning). Dit gemiddelde cijfer bepaalt de indicator: Nieuwe huurder.

De nieuwe huurders van corporatie Lefier waarden de dienstverlening in 2022 gemiddeld met een 7,4. In 2021 was dit 7,3.

Het is belangrijk om niet alleen naar het gemiddelde te kijken, maar ook naar de groep tevreden en ontevreden huurders. Bij corporatie Lefier is in 2022 54,1% van de nieuwe huurders tevreden over de dienstverlening van de corporatie. 13,7% van de nieuwe huurders is ontevreden (5 of lager).

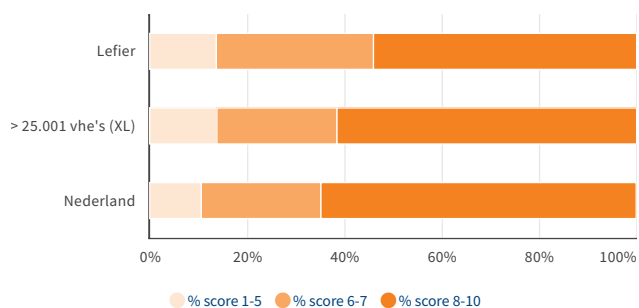
Nieuwe huurders

SCORE



Aedes-benchmark | 2018 - 2022

Spreiding scores nieuwe huurders

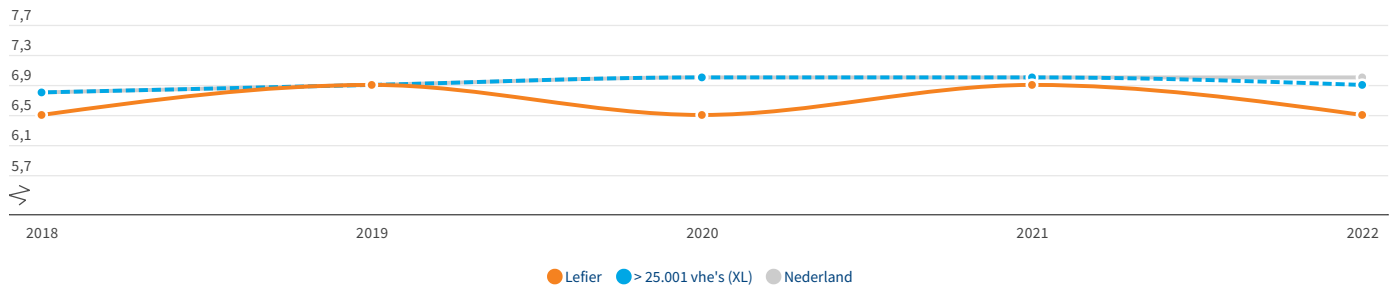


Aedes-benchmark | 2022

De staat van de woning bij oplevering is een belangrijke factor voor het totaaloordeel van de nieuwe huurders. Nog meer bepalend is echter de informatie die hierover vooraf gegeven wordt.

Oordeel staat van de woning bij oplevering

score



Aedes-benchmark | 2018 - 2022

Dankzij benchmarking en benchlearning in de afgelopen jaren vallen enkele kritieke succesfactoren te herleiden die bepalend zijn voor de algemene tevredenheid van huurders:

- Zorg dat huurders de juiste verwachting hebben over hoe je de woning oplevert.
- Maak deze verwachting waar of stuur bij als deze onjuist blijkt.
- Maak duidelijke afspraken over welke werkzaamheden je na ontvangst van de sleutels uitvoert.
- Houd je strak aan deze afspraken.
- Plan een moment in met huurders een paar weken nadat ze in hun woning zitten, om ze op een voor hen rustig moment nogmaals welkom te heten. Dit is ook een goed moment om eventuele onvrede over het proces weg te nemen, niet afgehandelde zaken alsnog af te handelen en te controleren of ze voldoende weten over de woning (en de systemen) en de buurt.

Op basis van verdiepende analyses kunnen we daar een nieuw aspect aan toevoegen, namelijk het contact tussen een huurder en de corporatie. We zien dat een vriendelijk en behulpzaam contact, waarbij er goede afspraken worden gemaakt en de huurder zich gehoord voelt, steeds doorslaggevend wordt voor de totaalervaring van de dienstverlening. Het lijkt de sleutel voor corporaties om het niveau van dienstverlening nog verder te brengen.

Huurders met een reparatieverzoek

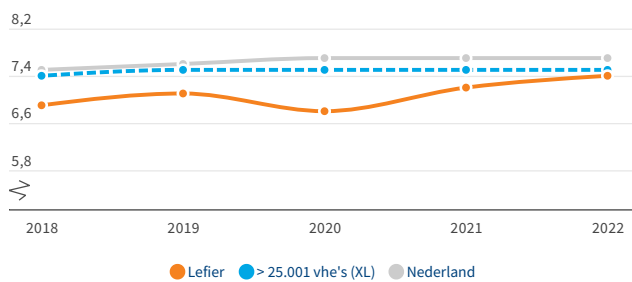
Aan huurders die een reparatieverzoek hebben gedaan wordt na afhandeling gevraagd om de dienstverlening te beoordelen met een cijfer. Het gemiddelde van deze score bepaalt de indicator: reparatieverzoek.

Huurders van corporatie Lefier met een reparatieverzoek waarden de dienstverlening gemiddeld met een 7,4. Vorig jaar was de score een 7,2.

Zoomen we in op de tevreden en ontevreden huurders van Lefier dan zien we dat 63,9% van de huurders tevreden is over de dienstverlening, zij geven een 8 of hoger. Het percentage dat een onvoldoende geeft (5 of lager) is 19,0%.

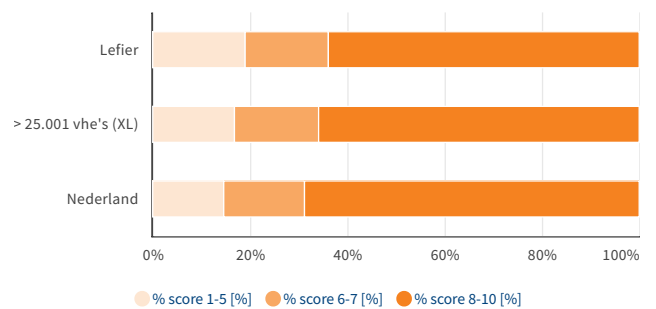
Huurders met een reparatieverzoek

score



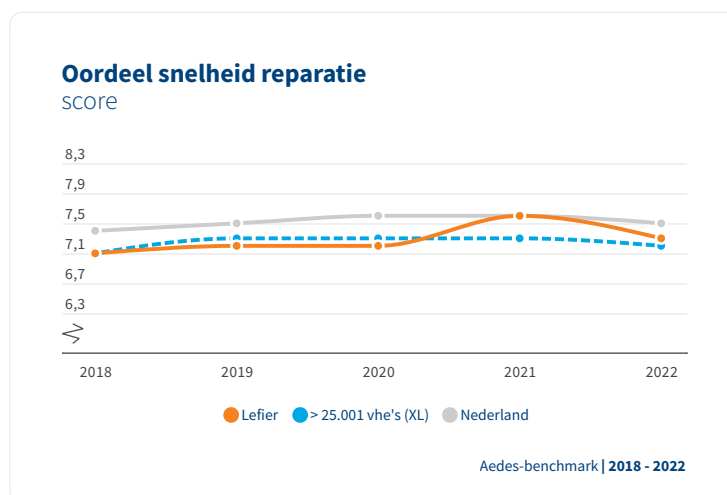
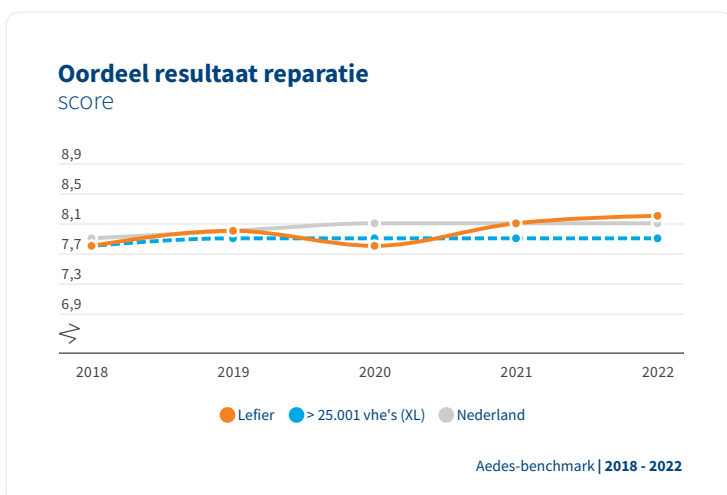
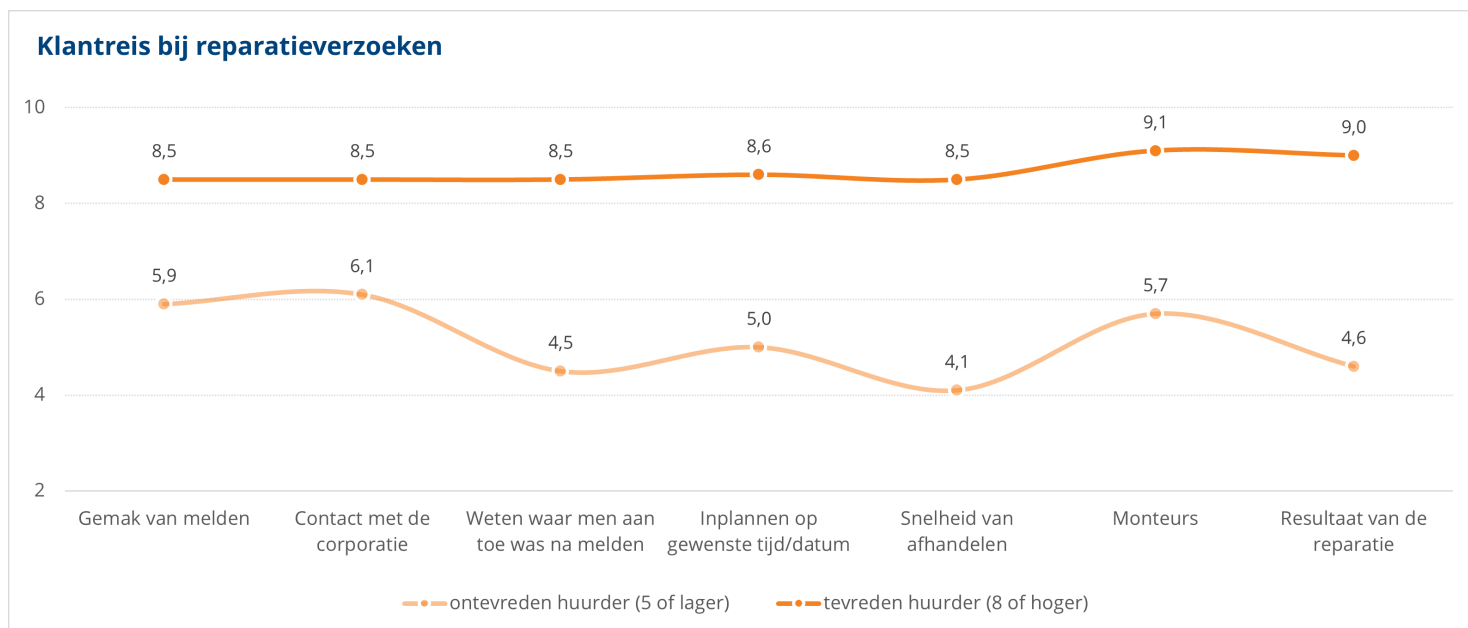
Aedes-benchmark | 2018 - 2022

Spreiding scores (HmeR)



Aedes-benchmark | 2022

Rondom reparatieverzoeken blijkt de uitdaging groter om het percentage ontevreden huurders laag te houden. Het startpunt van contact tussen huurder en corporatie is immers een klacht. Vervolgens is het proces van repareren vaak omvangrijk en complex, is nauwe samenwerking met diverse partijen noodzakelijk en speelt de aard van de reparatie ook een rol in het huurdersoordeel. Als er meer dan 15% ontevreden huurders zijn dan is dat een indicatie voor het niet op orde hebben van het basisproces.



In het algemeen geldt dat het voor huurders met een reparatieverzoek belangrijk is dat:

- de huurder na melding weet waar hij aan toe is;
- het resultaat van de reparatie goed is;
- de uitvoerende medewerker netjes werkt en rekening houdt met de huurder;
- de reparatie na het melden snel en in een keer wordt uitgevoerd.

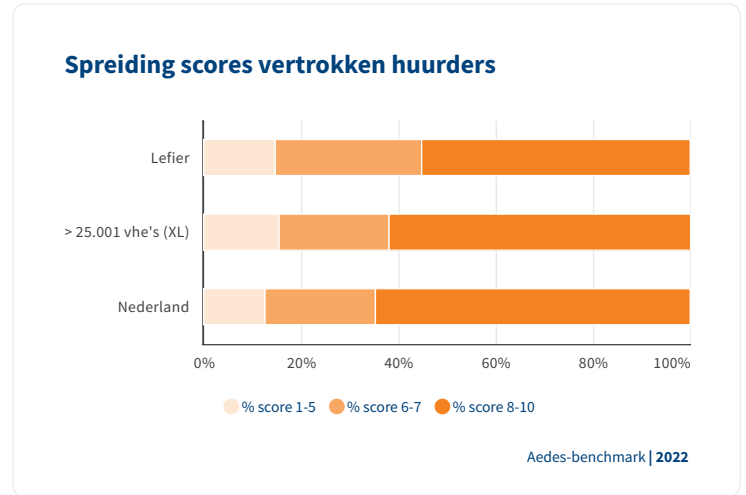
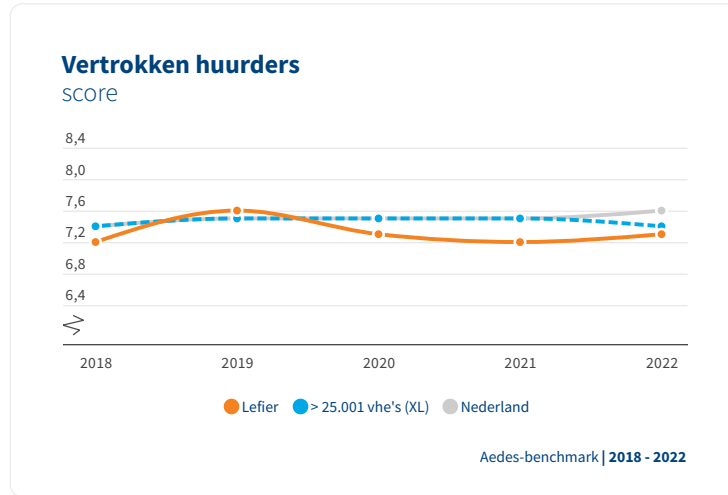
Hoewel het streven naar een zo hoog mogelijk first-time-fix van belang is, zal dit niet altijd haalbaar zijn. Zorg in die gevallen dat het de huurder duidelijk is waarom de reparatie niet in een keer klaar is, en wat er na de eerste afspraak gaat gebeuren. Dan komt de deelscore 1,5 tot 2 punten hoger uit dan als dit niet duidelijk is.

Vertrokken huurders

Het oordeel van huurders over de dienstverlening van de corporatie bij het vertrekken uit de woning vormt de derde indicator.

De vertrokken huurders van corporatie Lefier waarden de dienstverlening in 2022 gemiddeld met een 7,3. Vorig jaar was de score 7,2.

Kijken we naar de groep tevreden en ontevreden huurders van corporatie Lefier 2022 dan is 55,2% tevreden, zij geven een 8 of hoger voor de dienstverlening. De groep die een onvoldoende geeft (5 of lager) is 14,7%.



In het algemeen geldt dat het voor huurders die een woning verlaten belangrijk is dat:

- het duidelijk is hoe de woning opgeleverd moet worden. De voorinspectie speelt hierin een belangrijke rol. Als dit moment wegvalt, dan ontstaat er onduidelijkheid bij de vertrekkende huurder. Dit heeft grote invloed op de totaalervaring van de dienstverlening. Of de voorinspectie digitaal of fysiek in de woning plaatsvindt, maakt geen groot verschil in de waardering. Op het moment dat de voorinspectie telefonisch plaatsvindt, zijn huurders minder tevreden.
- de informatie vooraf duidelijk is;
- de inspectie goed verloopt.

Net als bij de Nieuwe huurders zien we ook bij de Vertrokken huurders dat het contact tussen de corporatiemedewerker en de huurder echt verschil maakt voor het totaaloordeel.

Bedrijfslasten

Het prestatieveld Bedrijfslasten meet de beïnvloedbare bedrijfslasten. Hiervoor gebruiken we de jaarlijkse verantwoordingscijfers (dVi) en leveren corporaties aanvullende gegevens aan. Bij de beïnvloedbare bedrijfslasten meten we de bedrijfslasten waar corporaties invloed op hebben. Dat gaat om verhuur- en beheeractiviteiten, leefbaarheid en de overige organisatiekosten. Tegelijk kijken we ook naar de ontwikkelingen in de niet-beïnvloedbarebedrijfslasten.

Sectorbeeld

Collega-corporaties hebben in 2021 dure leningen van Vestia geruild met eigen marktconforme leningen. Daarmee wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd en krijgen de deelnemende collega-corporaties een hogere jaarlijkse rentelast. Vestia krijgt hiermee weer ruimte om maatschappelijk te opereren.

Het huishoudboekje van woningcorporaties is in 2021 voor het tweede jaar niet meer sluitend, met name door een verdere toename van de jaarlijkse instandhoudingskosten. Bij een vergelijking van de bedrijfslasten (beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare) en de instandhoudingskosten met de gemiddelde maandhuur per verhuureenheid (vhe) komt een corporatie in 2021 gemiddeld € 20 per vhe per maand tekort.

De niet-beïnvloedbarebedrijfslasten zijn in 2021 lager dan in 2020. Dit komt grotendeels door een daling van de vennootschapsbelasting door de kosten van de leningenruil. Daarnaast gold een lager tarief voor de verhuurderheffing.

De beïnvloedbare bedrijfslasten van corporaties zijn in 2021 € 877. Vorig jaar waren de beïnvloedbare bedrijfslasten voor de de hele sector € 846.

Benchmarkpositie

De beïnvloedbare bedrijfslasten worden voornamelijk uit de functionele winst- en verliesrekening van de dVi opgemaakt. Daarnaast worden additionele gegevens opgevraagd om de bedrijfslasten onderling vergelijkbaar te maken.

Benchmarkresultaten Bedrijfslasten

	Lefier			Sector
	euro/vhe	euro/vhe	letter	euro/vhe
	2020	2021		2021
Beïnvloedbare bedrijfslasten	€ 944	€ 834	A	€ 877

Beïnvloedbare bedrijfslasten

In 2021 bedroegen de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten van Lefier € 834. Dit levert in de benchmark de letter A op.

Beïnvloedbare bedrijfslasten

€/vhe

834

Lefier

864

> 25.001 vhe's (XL)

Aedes-benchmark | 2021

Ontwikkeling beïnvloedbare bedrijfslasten 2020-2021

Lefier, €/vhe

944

2020

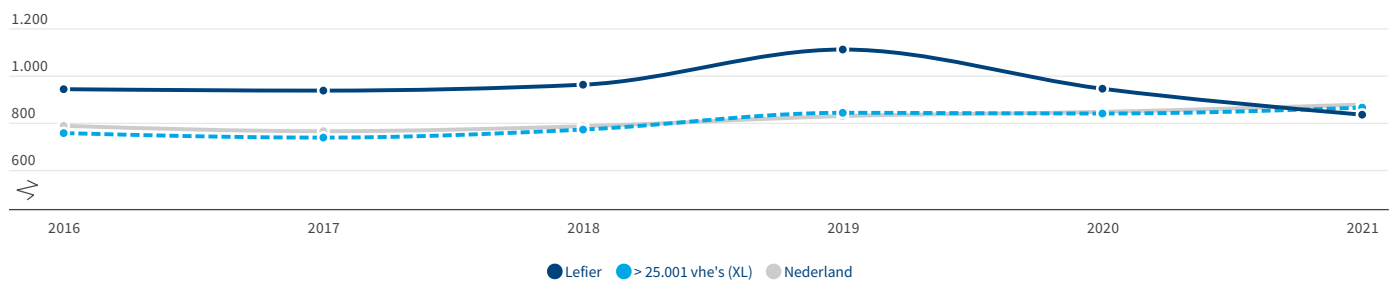
834

2021

Aedes-benchmark | 2020, 2021

Beïnvloedbare bedrijfslasten

€/vhe



Aedes-benchmark | 2016 - 2021

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten functioneel

€/vhe



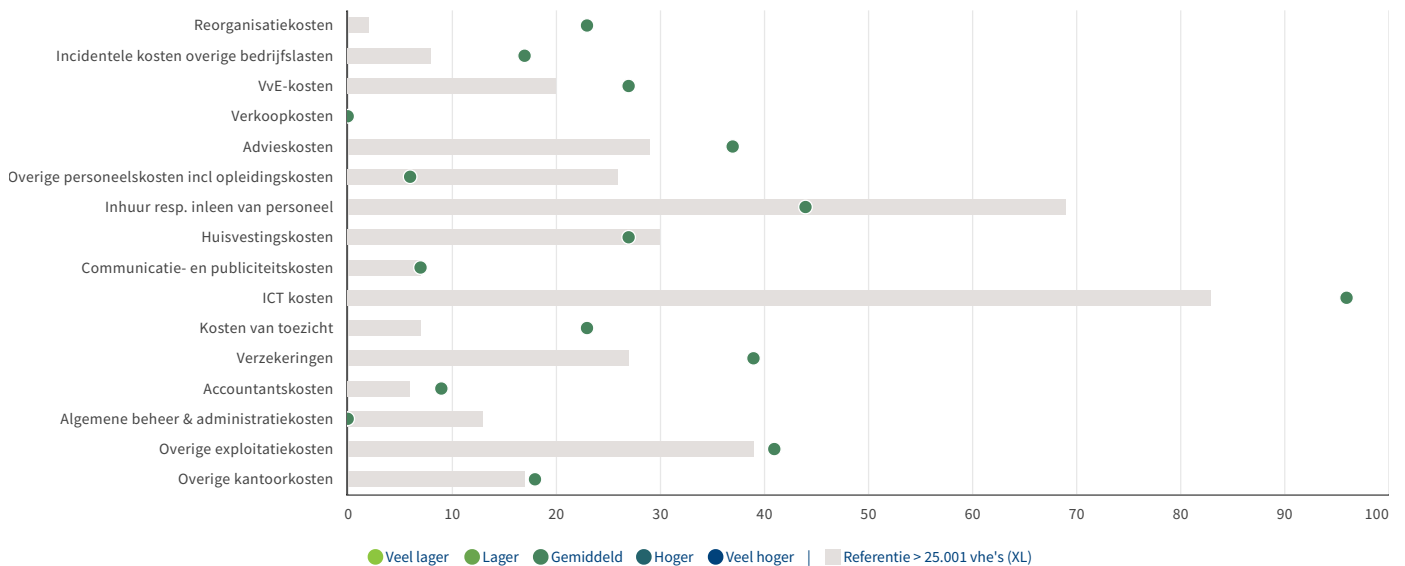
Aedes-benchmark | 2021

Overige bedrijfslasten

De grafiek hieronder toont hoe de onderliggende posten van de overige bedrijfslasten van Lefier zich verhouden tot de kosten bij andere corporaties.

Posten overige bedrijfslasten

€/vhe

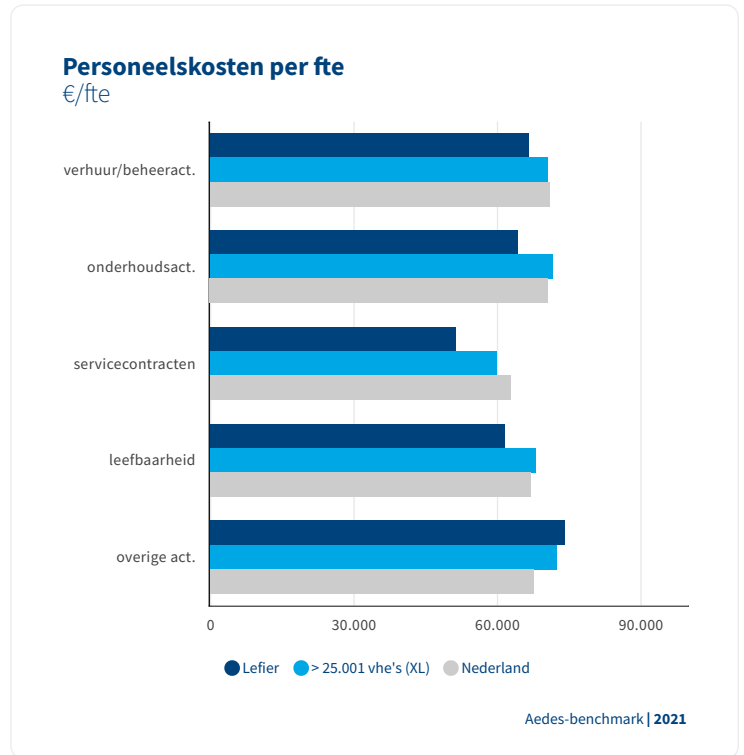
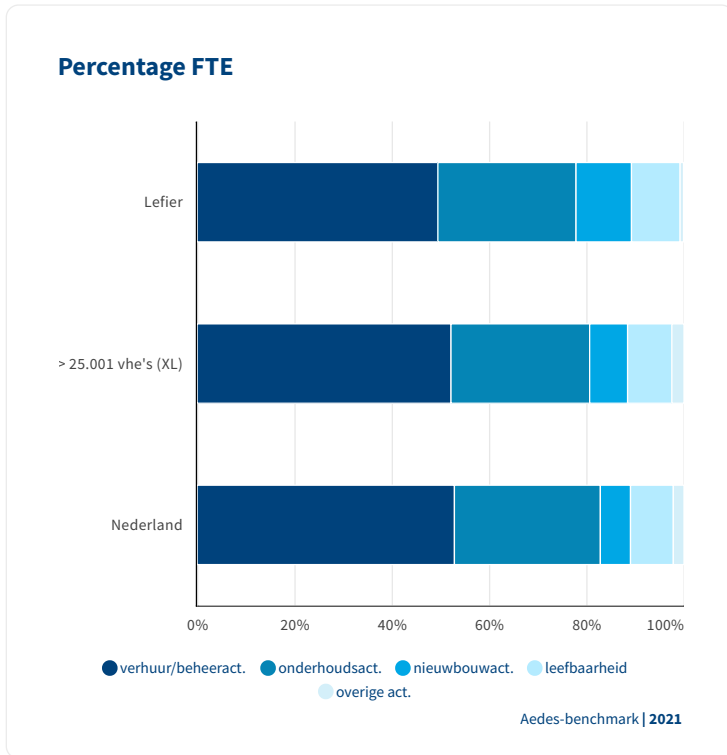


2021

Personeelslasten

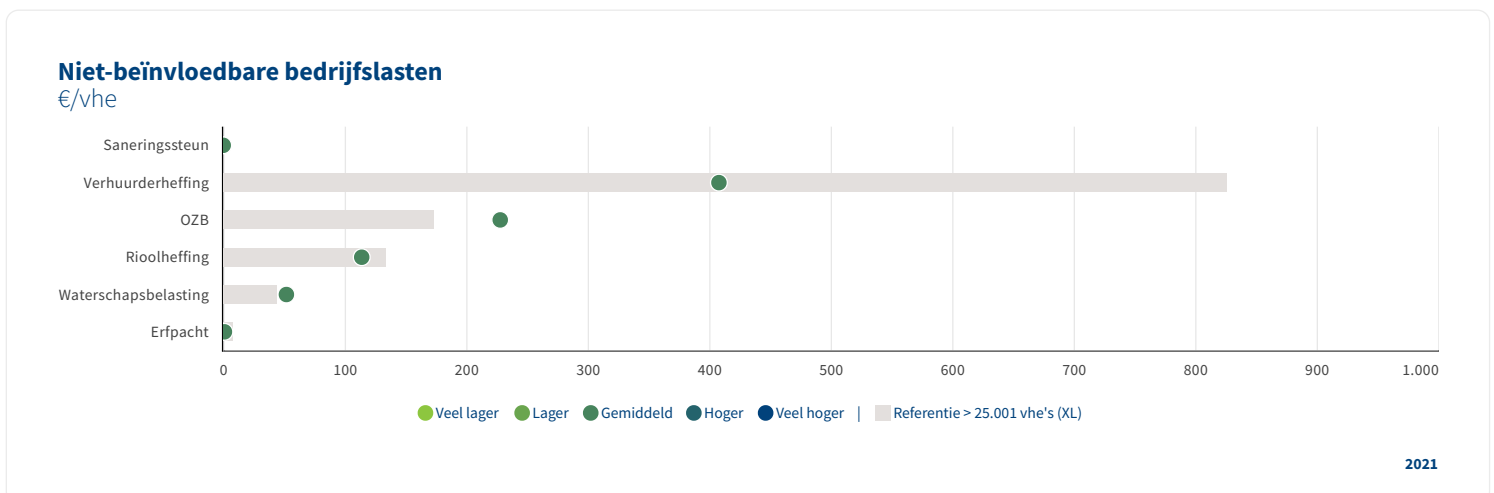
Het aantal vhe per fte met betrekking tot verhuur- en beheeractiviteiten is 182. De hoogte van dit getal zegt iets over de efficiency van het verhuur- en beheerproces.

In de grafieken hieronder is te zien hoe de personeelslasten per functiegroep en de verdeling van fte over de functiegroepen zich verhouden tot andere corporaties.



Niet-beïnvloedbare bedrijfslasten

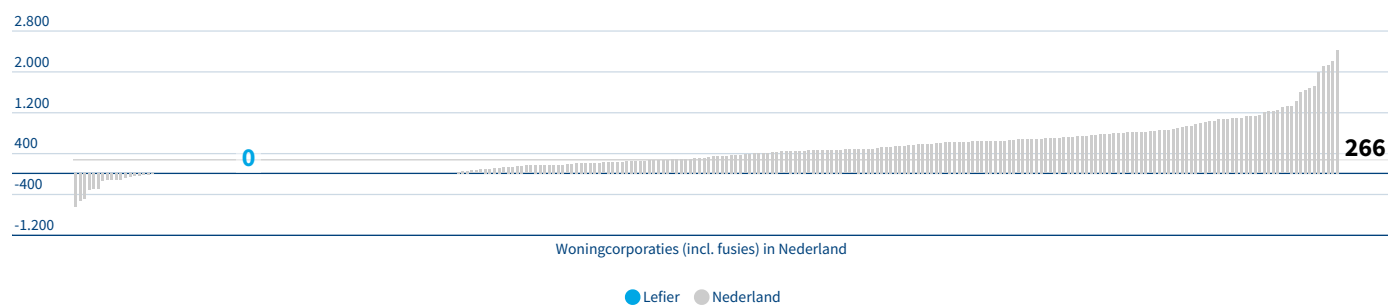
Naast de beïnvloedbare bedrijfslasten zijn er ook kosten waar de corporatie geen invloed op heeft. Onderstaande grafiek toont hoe de hoogte van de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zich verhoudt tot die lasten bij andere corporaties.



De vennootschapsbelasting is niet opgenomen bij de niet-beïnvloedbare bedrijfslasten: de kosten zijn niet direct door te rekenen naar euro per vhe. Het zijn echter wel lasten die betaald moeten worden. De verschillen tussen corporaties zijn groot.

Vennootschapsbelasting

€/vhe



dVi | 2020

Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is actueler en urgenter dan ooit. In het Klimaatakkoord uit 2019 zijn onder andere afspraken gemaakt om alle gebouwen te verduurzamen en aardgasvrij te maken. De huidige oorlog in Oekraïne en de daarmee samenhangende hoge energieprijzen verhogen de urgentie om versneld te verduurzamen en het gebruik (en de import) van gas te verminderen. In de Aedes-benchmark meten en vergelijken we voor het zesde jaar op rij de duurzaamheidsprestaties van corporaties. Vanwege het Klimaatakkoord en de nieuwe methodiek voor het bepalen van de energetische prestatie sinds 1 januari 2021 (NTA8800), is in de benchmark het model gewijzigd. Vanaf 2021 bestaat het model uit de volgende indicatoren: de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de CO₂-uitstoot uit gasverbruik. In de benchmark van dit jaar zien we voor het eerst hoe de prestaties op de nieuwe indicatoren ontwikkelen. Voor alle drie de indicatoren geldt: hoe lager de waarde, hoe beter de prestatie.

Sectorbeeld

De resultaten in de Aedes-benchmark laten al jaren een sterke verbetering van de energetische prestatie van de sector zien. Met deze verbeteringen zijn het gemiddelde energieverbruik en daarmee de gemiddelde CO₂-uitstoot en de gemiddelde energielasten voor de huurder steeds verder afgenomen. De afspraken uit het Klimaatakkoord en de recent gemaakte Nationale Prestatieafspraken vereisen echter een verdere versnelling van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De belangrijkste doelen uit de Nationale Prestatieafspraken op het gebied van verduurzaming zijn:

- Toekomstklaar isoleren van 675.000 corporatiewoningen tot en met 2030.
- Versneld verduurzamen van corporatiewoningen met energielabel E, F en G tot en met 2028.
- Aardgasvrij maken van 450.000 bestaande corporatiewoningen tot en met 2030.
- Hybride warmtepomp of een duurzaam alternatief bij vervanging cv-ketel. Waarschijnlijke verplichting in 2026; corporaties handelen vanaf 2023 in de geest van de aangekondigde verplichting.

De stand van de corporatievoorraad zoals dit jaar gemeten in de benchmark, vormt het ijkpunt voor het monitoren van de Nationale Prestatieafspraken over verduurzaming. De gemiddelde afstand tot de Standaard voor de gehele sector ligt op 44,9 kWh/m². De nationaal gemiddelde EP2-waarde is 198,4 kWh/m². Nationaal is de gemiddelde CO₂-uitstoot uit gasverbruik in 2020 18,7 kg/m².

Benchmarkpositie

Onderstaande tabel laat de scores en letters van corporatie Lefier voor de drie indicatoren van het prestatieveld duurzaamheid zien. Ter referentie staan de nationale gemiddelden ernaast. Duurzaamheid is uiteraard breder dan deze drie indicatoren alleen. Niet gemeten wordt bijvoorbeeld de inzet op het duurzaam gebruik van materialen en het verduurzamen van gemeenschappelijke ruimtes.

Benchmarkresultaat Duurzaamheid

	Lefier			Sector
	waarde	waarde	letter	waarde
	2021	2022		2022
Prestatieveld Duurzaamheid			C	
Afstand tot doelstelling Standaard (Isolatieprestatie) [kWh/m ²]	58,8	54,9	C	44,9
Primair fossiel energieverbruik (EP2) [kWh/m ²]	222,8	211,2	C	198,4
CO ₂ -uitstoot gas* [kg/m ²]	22,8	23,2	C	18,7

* data van CO₂-uitstoot gas heeft betrekking op de jaren 2019 en 2020 |

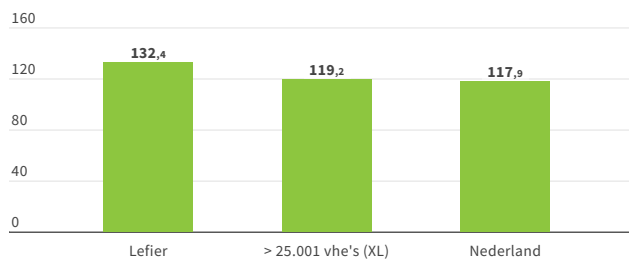
Isolatieprestatie

In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om 675.000 corporatiewoningen *toekomstklaar* te isoleren tot en met 2030. Toekomstklaar houdt in dat de woningen klaar zijn voor een toekomstige duurzame alternatieve warmtebron. De Standaard geldt als referentie voor een toekomstklaar isolatieniveau, voor woningen die op lage temperatuur worden verwarmd. Het niveau van de Standaard wordt op woningniveau bepaald en is afhankelijk van het type woning, de bouwperiode en de compactheid.

Bij de indicator *isolatieprestatie* meten we de gemiddelde afstand van de netto warmtevraag ten opzichte van de Standaard. Deze indicator meet vooral de kwaliteit van de schil van de woning (gevel, ramen, dak en vloer), de kierdichting en de ventilatie. Onderstaand figuur toont de gemiddelde huidige netto warmtevraag, de gemiddelde warmtevraag van de Standaard en de gemiddelde afstand tot de Standaard.

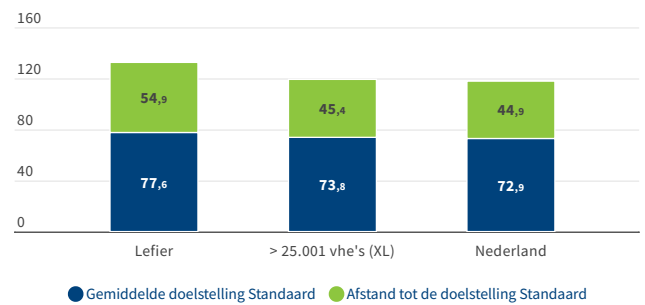
De gemiddelde afstand tot de Standaard voor corporatie Lefier is 54,9 kWh/m². Het gemiddelde voor de gehele sector ligt op 44,9 kWh/m².

Gemiddelde warmtevraag Standaard - 2022 - Lefier
kWh/m²



Shaere | 2022

CO₂-uitstoot - 2022 - Lefier
kWh/m²

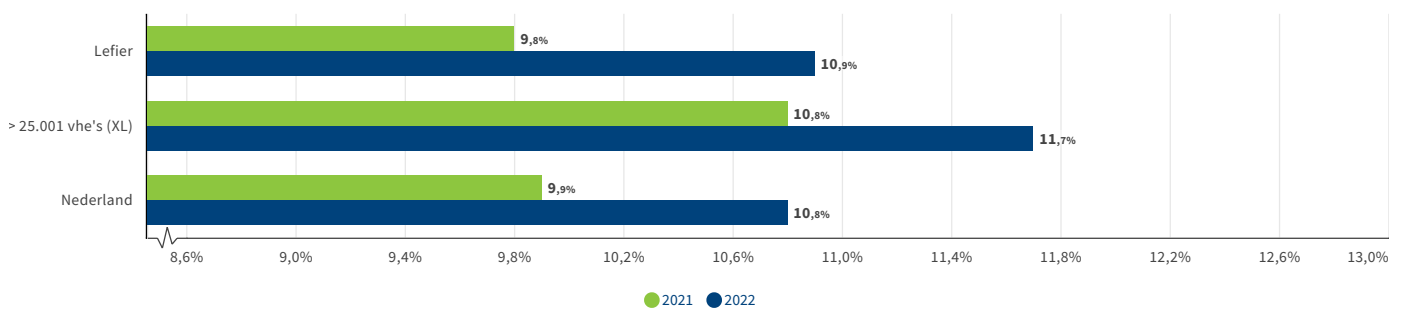


Shaere | 2022

Om conform de doelstelling 675.000 woningen toekomstklaar te isoleren, zal in de periode tot en met 2030 nationaal circa 30% van de bestaande voorraad toekomstklaar gemaakt moeten worden.

Nationaal voldoet circa 10,9% van de woningen momenteel aan de Standaard. Voor corporatie Lefier is dit 10,9%.

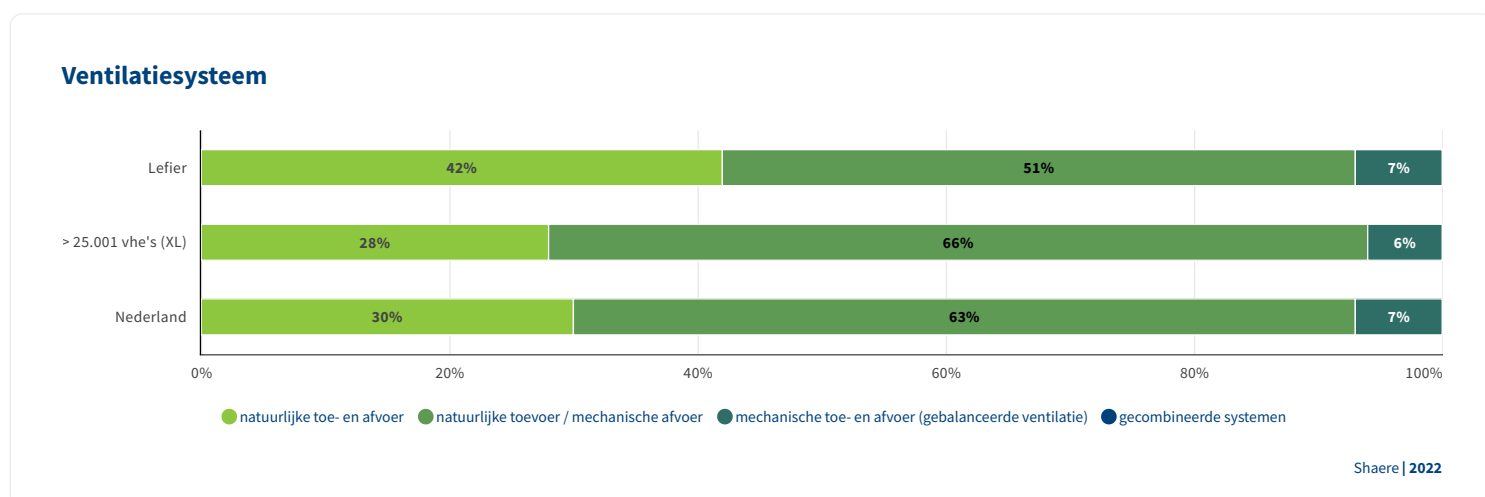
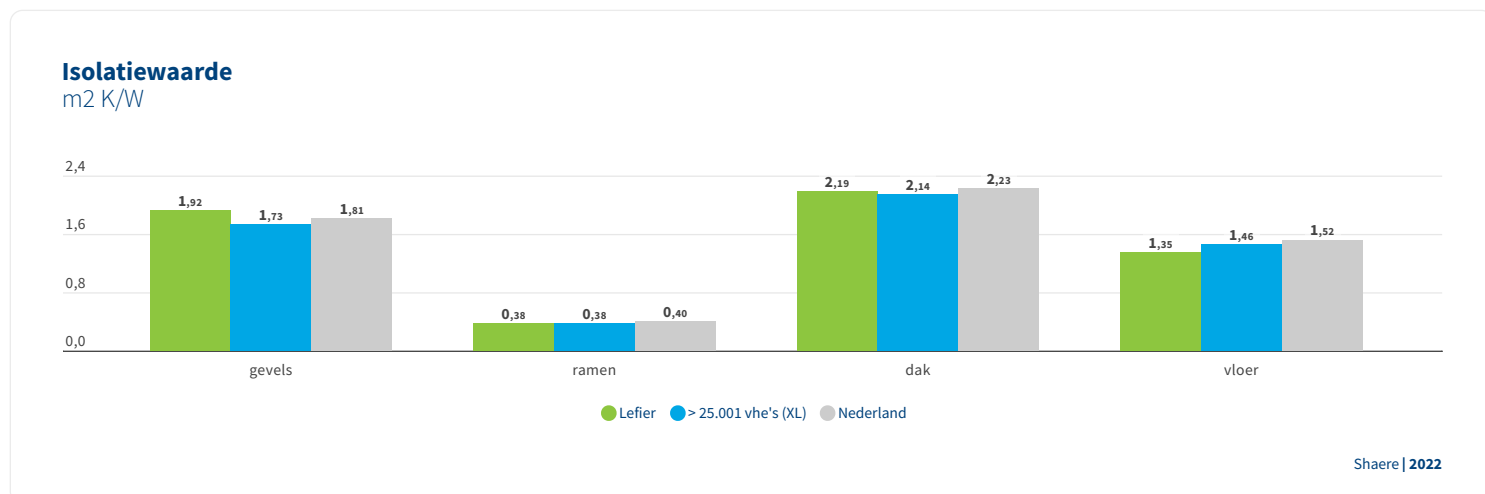
Percentage woningen dat voldoet aan de Standaard



Shaere | 2021 - 2022

De netto warmtevraag van woningen is afhankelijk van de isolatie, ventilatie en kierdichtheid. Hoe beter de isolatiewaarden en hoe beter de kierdichtheid, hoe lager het warmteverlies en hoe lager de netto warmtevraag.

Onderstaand figuur toont de isolatiewaarden voor de gevels, de ramen, het dak en de vloer. Voor corporatie Lefier is bijvoorbeeld de gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de daken 2,19 m²/K/W. Nationaal is de gemiddelde isolatiewaarde van het dak 2,23 m²/K/W.



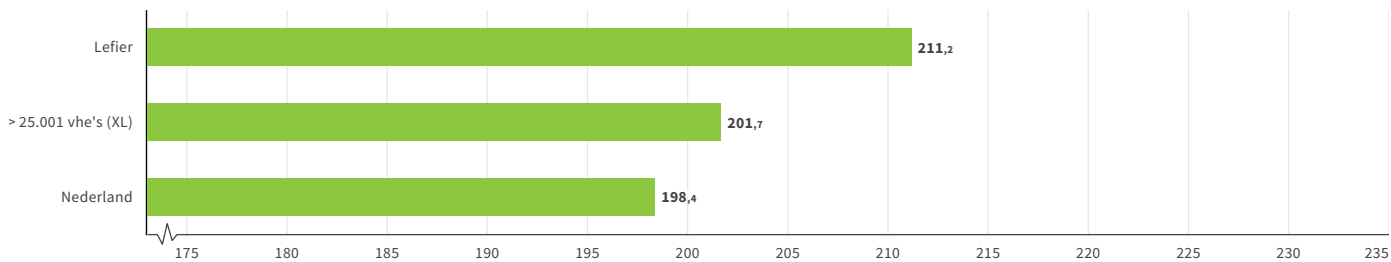
Energieprestatie

Sinds de NTA8800 voor het meten van de energetische prestatie van woningen van kracht is, wordt het energielabel bepaald op basis van de energielabelwaarde (EP2). De EP2-waarde betreft het primair fossiel energiegebruik per vierkante meter (kWh/m²) en is een maatstaf voor de algehele energetische prestatie van de woning. Niet alleen isolatiemaatregelen, maar bijvoorbeeld ook de plaatsing van zonnepanelen en de installatie van efficiëntere verwarmingsinstallaties leiden tot een verbetering van de EP2-waarde. Woningen met een zeer goede (lage) EP2-waarde kunnen energielabel A++++ bereiken. Woningen met een (zeer) slechte (hoge) EP2-waarde hebben energielabel G.

De gemiddelde EP2-waarde van corporatie Lefier is 211,2 kWh/m². De nationaal gemiddelde EP2-waarde is 198,4 kWh/m² en de gemiddelde waarde van corporaties in het gekozen vergelijkingsgebied (Grootteklasse: > 25.001 vhe's (XL)) is 201,7 kWh/m².

Primair fossiel energieverbruik (EP2)

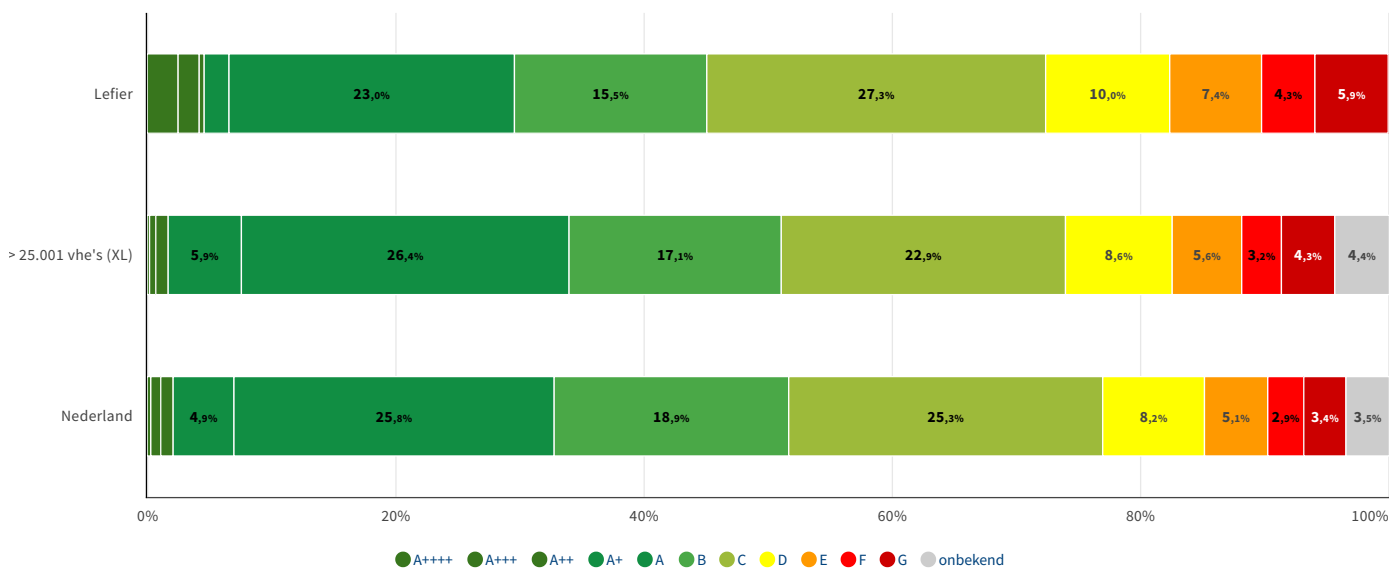
kWh/m2



Shaere | 2022

Onderstaand figuur laat de verdeling van woningen naar energielabel zien voor corporatie Lefier, voor corporaties in het gekozen vergelijkingsgebied (Grootteklasse: > 25.001 vhe's (XL)) en voor de gehele sector. Van alle woningen van corporatie Lefier heeft 30% energielabel A of beter. Nationaal gaat het om 33% van de woningen. Het aandeel woningen met een relatief slechter energielabel (E, F of G) ligt nationaal op 11%. Vergeleken met andere sectoren binnen de woningmarkt heeft een relatief klein deel van de corporatievoorraad energielabel E of slechter. In absolute zin gaat het (nationaal) echter nog steeds om een groot aantal woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is als doel gesteld om alle corporatiewoningen met energielabel E, F en G uit te faseren in de periode tot en met 2028. Bij corporatie Lefier heeft 18% van de woningen energielabel E of slechter.

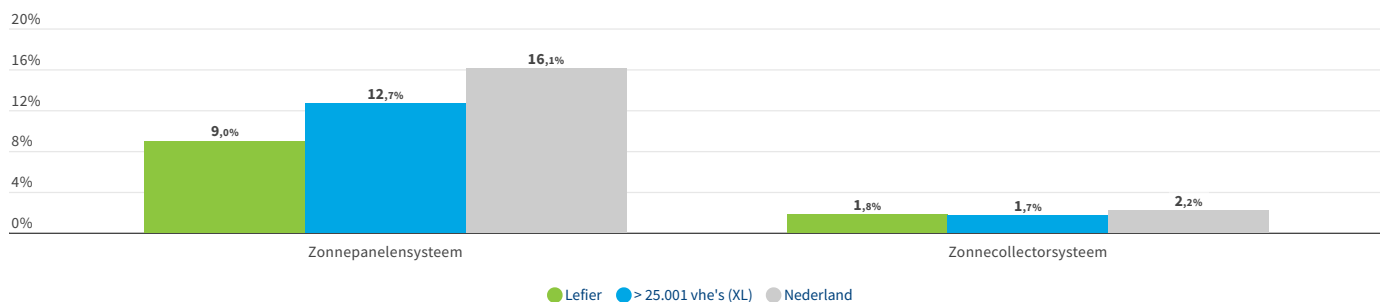
Energielabels



Shaere | 2022

Zonnesystemen verbeteren de EP2 en het energielabel van woningen. Zonnesystemen hebben geen effect op het direct gasverbruik en op de isolatieprestatie.

Zonnepanelen en -collectoren



Shaere | 2022

CO₂-uitstoot uit gasverbruik

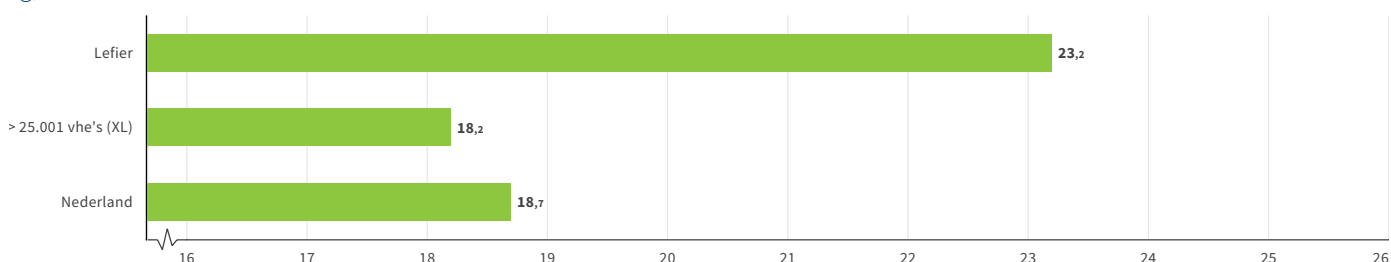
De derde en laatste indicator van het prestatieveld Duurzaamheid meet de CO₂-uitstoot uit gasverbruik. Het geregistreerde energieverbruik is afkomstig van de netbeheerders en is als databestand beschikbaar gesteld bij het CBS. Dit databestand is gekoppeld aan de adressen van de deelnemende corporaties om onder andere het gemiddeld gasverbruik en de gemiddelde CO₂-uitstoot per corporatie af te leiden.

Na een jarenlange nationale afname van de CO₂-uitstoot uit gasverbruik zien we in het jaar 2020 voor het eerst een toename van 0,8%. Echter, ook tussen 2019 en 2020 hebben corporaties verduurzamingsstappen gezet om de energetische prestatie te verbeteren. In het jaar 2020 hadden we te maken met meerdere lockdowns als gevolg van de coronacrisis. Veel mensen waren vaker dan gebruikelijk thuis en hadden daardoor de thermostaat vaker aan en op een gemiddeld hogere temperatuur staan. Het gasverbruik en de CO₂-uitstoot uit gas zijn als gevolg hiervan licht toegenomen. Zonder de door corporaties getroffen verduurzamingsmaatregelen was de toename waarschijnlijk hoger uitgevallen.

Voor corporatie Lefier is de gemiddelde CO₂-uitstoot uit gasverbruik in 2020 23,2 kg/m². Nationaal is het gemiddelde 18,7 kg/m².

Corporaties kunnen de CO₂-uitstoot verminderen door onder andere isolatiemaatregelen te nemen en aanpassingen aan de installaties voor verwarming en tapwater te doen. Door bijvoorbeeld naar efficiëntere en aardgasvrije alternatieven over te stappen, zal de CO₂-uitstoot uit gas afnemen. Het werkelijk gasverbruik is echter ook afhankelijk van het (stook)gedrag van bewoners. Dit ligt grotendeels buiten de invloedssfeer van corporaties. Corporaties kunnen de bewoners wel ondersteunen bij en adviseren over het efficiënt verwarmen en efficiënt gebruik van de installaties.

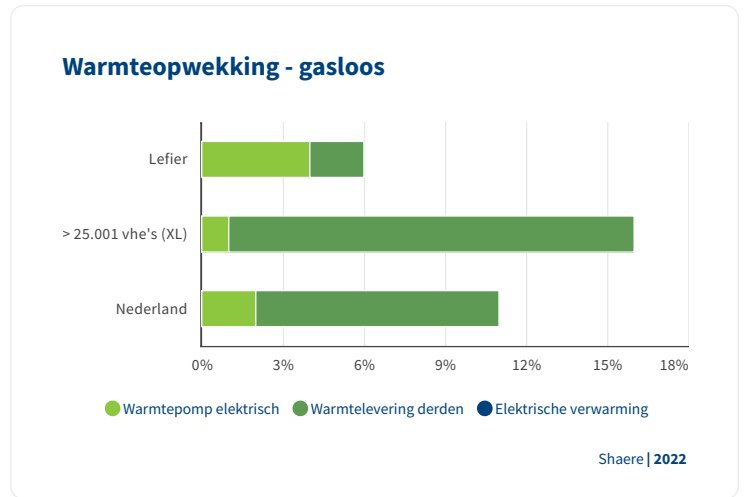
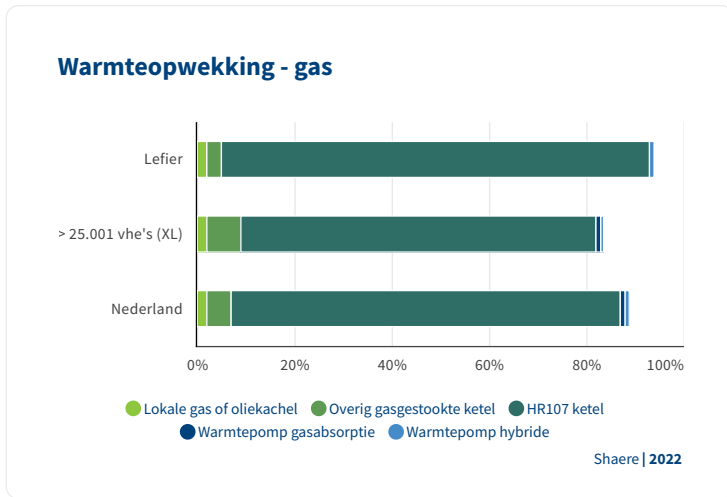
Gemiddelde CO₂-uitstoot gas kg/m²



Shaere | 2020

In het Klimaatakkoord is een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving in 2050 als doel gesteld, met als tussendoel om 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te verduurzamen tot en met 2030. Met de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken van 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij in 2030, nemen corporaties de verantwoordelijkheid voor hun deel. Gemeenten hebben de regie in de wijkgerichte aanpak. Om de doelstelling uit de Nationale Prestatieafspraken te realiseren zal bijna 20% van de momenteel gasgestookte woningen, aardgasvrij gemaakt moeten worden in de periode tot en met 2030.

Nationaal ligt het aandeel aardgasvrije corporatiewoningen momenteel op 10%. Bij corporatie Lefier is 6% van de woningen aardgasvrij.



Onderhoud & verbetering

Het prestatieveld Onderhoud & verbetering is voor het zesde jaar onderdeel van de benchmark en bestaat uit drie subonderdelen. Naast de kosten voor onderhoud en verbetering wordt de technische kwaliteit en de ervaren kwaliteit, in de vorm van het oordeel van de huurder over de woning, in beeld gebracht. De prestatie van een corporatie op dit prestatieveld wordt vanuit meerdere invalshoeken bekeken.

Sectorbeeld

In 2021 is door de deelnemende corporaties 8,9% meer uitgegeven dan in 2020. Het grootste deel van de stijging wordt veroorzaakt door een stijging van de investeringen in woningverbetering. In 2021 steeg deze post met € 186 per vhe (17%). Dit kan enerzijds een effect zijn van corona in 2020, waardoor in dat jaar minder onderhoud (in de woning) is uitgevoerd. Een stijging van de investeringen past in de lijn van de grote verbeter- en verduurzamingsopgave. Ten slotte is de stijging van de instandhoudingskosten ook toe te schrijven aan de stijging van de bouwkosten met circa 3,5% in 2021.

Benchmarkpositie

In het prestatieveld Onderhoud & verbetering worden de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en te verbeteren afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.

Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering

	Lefier		Sector
	waarde	waarde	letter
	2021	2022	
Prestatieveld Onderhoud & verbetering			C
Instandhoudingskosten* [€/vhe]	2.387	3.274	3.479
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	2.501	2.795	3.006
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde* [€/vhe]	2.866	3.111	3.134
Instandhoudingskostenindex vijfjarig gemiddelde*	87	90	B
Technische woningkwaliteit (EP) [kWh/m ²]	222,8	211,2	198,8
Technische woningkwaliteit referentiewaarde [kWh/m ²]	207,0	206,4	204,4
Technische woningkwaliteit index	108	102	C
Ervaren woningkwaliteit [score]	6,75	6,73	6,93
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde [score]	6,85	6,77	6,79
Ervaren woningkwaliteit index	98	99	C

* data heeft betrekking op het jaar 2020 en 2021 |

Instandhoudingskosten

Voor de instandhoudingskosten (€/vhe) wordt het vijfjarig gemiddelde vergeleken.

	Instandhouding (geharmoniseerd) per jaar	Instandhoudingskosten, vijfjarig gemiddelde	Referentiewaarde instandhouding	Instandhoudingsindex
2017	2.066			
2018	3.461			
2019	2.785			
2020	2.387			
2021	3.274	2.795	3.111	90

De instandhoudingsindex voor corporatie Lefier is in 2021 90. Een waarde boven 100 geeft aan dat Lefier de afgelopen vijf jaar meer kosten heeft gemaakt, dan voor vergelijkbaar woningbezit gemiddeld wordt uitgegeven in de sector. Een waarde onder 100 geeft juist aan dat de gemaakte kosten lager waren dan gemiddeld in de sector.

De instandhoudingskosten bestaan uit woningverbetering en onderhoud. De onderhoudskosten zijn opgebouwd uit: planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en mutatieonderhoud.

Instandhoudingskosten naar type bezit

De referentiewaarden voor de instandhouding worden opgebouwd per type woning en bouwperiode. In onderstaande tabellen zijn de gemiddelde instandhoudingskosten (€/vhe) weergegeven, gesplitst naar het type bezit en bouwperiode. Hierin is te zien hoeveel is uitgegeven aan dit type in de afgelopen vijf jaar.

	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010	2010 en later
Eengezinswoningen	2.213	2.734	5.017	4.543	3.738	3.468	874	978
Meergezinswoningen zonder lift	2.110	3.435	2.488	2.793	6.889	6.570	1.645	
Meergezinswoningen met lift	2.685	1.323	6.109	2.425	3.374	3.095	2.456	859
Onzelfstandige woonegelegenheden	3.939		1.183	1.766	2.529	4.226	1.690	128

Referentiebedragen (€/vhe) van het landelijk gemiddelde per type bezit en bouwperiode

	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010	2010 en later
Eengezinswoningen	5.208	3.789	3.834	3.121	3.137	2.073	1.697	900
Meergezinswoningen zonder lift	4.480	4.074	4.003	3.791	2.920	2.537	2.274	1.009
Meergezinswoningen met lift	7.499	5.591	5.680	4.700	3.398	2.764	2.493	1.413
Onzelfstandige woonegelegenheden	2.522	807	1.100	2.237	1.683	1.700	1.132	1.836

Onderstaande de indexen waarbij de gemiddelde instandhoudingskosten van de corporatie per type bezit en bouwperiode worden gedeeld door de landelijke referentiewaarden.

	tot 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2010	2010 en later
Eengezinswoningen	42	72	131	146	119	167	52	109
Meergezinswoningen zonder lift	47	84	62	74	236	259	72	
Meergezinswoningen met lift	36	24	108	52	99	112	98	61
Onzelfstandige woonegelegenheden	156		108	79	150	249	149	7

Aan de indexen is te zien waar de instandhoudingskosten hoger of lager zijn dan gemiddeld voor dat type corporatiebezit. Bij een index hoger dan 100 maakte de corporatie de afgelopen vijf jaar meer kosten dan gemiddeld voor dat type bezit. En bij een index lager dan 100 maakte de corporatie lagere kosten. De indexen zijn hieronder uitgesplitst naar type instandhoudingskosten.

Indexen instandhoudingskosten per soort kosten

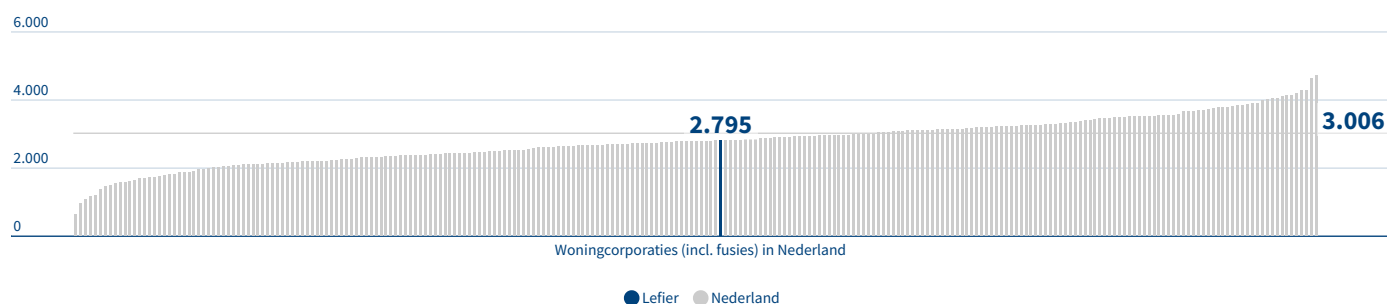
Instandhoudingsindex	90
- Index investeringen woningverbetering	91
- Index onderhoudskosten	89
-- Index reparatieonderhoud	127
-- Index mutatieonderhoud	72
-- Index planmatig onderhoud	80

	Lefier	> 25.001 vhe's (XL)	Nederland
Minimum bedrag per vhe uitgaven aan energetische maatregelen in investeringen	€ 597	€ 334	€ 382
Maximum bedrag per vhe uitgaven aan energetische maatregelen in investeringen	€ 747	€ 610	€ 602
Oordeel dienstverlening bij reparaties	7,3	7,4	7,7
Oordeel snelheid reparatie	7,3	7,2	7,6
Oordeel resultaat reparatie	8,2	7,9	8,1
Oordeel dienstverlening bij onderhoud	7,2	7,2	7,4
Oordeel resultaat planmatig onderhoud	7,5	7,2	7,4
Oordeel dienstverlening bij verlaten woning	7,2	7,4	7,7
Oordeel dienstverlening bij betrekken woning	7,3	7,4	7,8
Oordeel opleveren woning	6,5	6,9	7,0
Investeringen woningverbetering	997	1.211	1.002

De investeringen in woningverbetering en de uitgaven aan planmatig onderhoud zijn in onderstaande grafieken weergegeven.

Instandhouding (geharmoniseerd)

€/vhe, (vijfjarig gemiddelde)



Aedes-benchmark | 2021

Technische woningkwaliteit

Als indicatie voor de technische woningkwaliteit wordt de EP2 (kWh/m²) genomen.

Technische woningkwaliteit gemeten via de EP2 (kWh/m²)

Score corporatie	Referentiewaarde technische woningkwaliteit (EP)	Index technische woningkwaliteit	> 25.001 vhe's (XL)
211,2	206,4	102	201,7

Als de index technische woningkwaliteit boven de 100 ligt en dus de EP2 hoger dan de gemiddelde EP2 van Nederland, dan geeft dat aan dat de corporatie een hogere woningkwaliteit heeft dan gemiddeld in de sector voor vergelijkbaar woningbezit. Het tegenovergestelde is het geval bij een index onder de 100.

Ervaren woningkwaliteit

De deelscore ervaren woningkwaliteit meet wat de huurder vindt van de staat van onderhoud van de woning. Dit wordt gemeten via de huurdersraadpleging die voor het prestatieveld Huurdersoordeel wordt georganiseerd, met een aselechte steekproef.

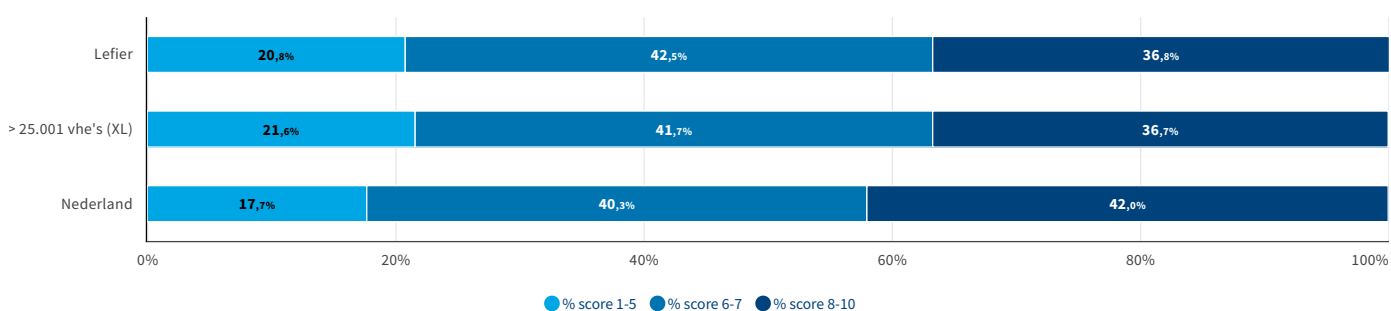
Ervaren woningkwaliteit

Score corporatie	Referentiewaarde ervaren woningkwaliteit	Index ervaren woningkwaliteit	> 25.001 vhe's (XL)
6,73	6,77	99	6,67

Is de index ervaren woningkwaliteit boven de 100 dan geeft dat aan dat huurders van corporatie Lefier gemiddeld een hoger cijfer geven aan de woningkwaliteit dan corporaties met vergelijkbaar woningbezit.

In de benchmark zien we over de jaren heen dat oudere woningen minder goed worden gewaardeerd en dat de nieuwere woningen steeds beter worden gewaardeerd.

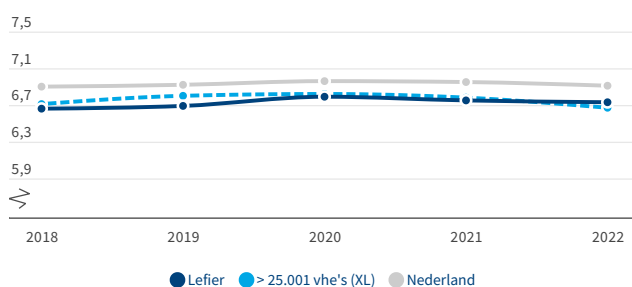
Spreiding scores ervaren woningkwaliteit



Aedes-benchmark | 2022

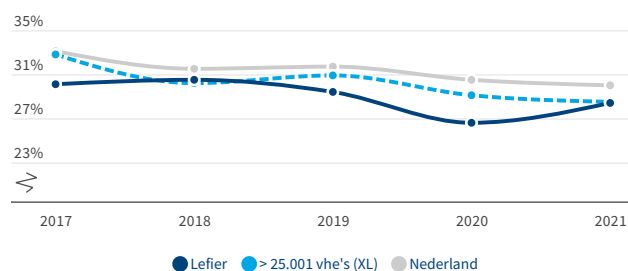
Ervaren woningkwaliteit

score



Aedes-benchmark | 2018 - 2022

Percentage fte dat zich bezighoudt met onderhoud



Aedes-benchmark | 2017 - 2021

De drie grootste ergernissen als het gaat om de kwaliteit van de woning zijn:

- een niet goed geïsoleerde woning;
- een oude, slecht onderhouden badkamer;
- een oude, slecht onderhouden keuken.

Vooraf het eerste punt kan in de huidige tijd tot extra onvrede leiden bij huurders. Een slecht geïsoleerde woning behaaglijk krijgen, wordt met de huidige energieprijzen steeds moeilijker betaalbaar.

Het vertrouwen dat huurders hebben in de corporatie is te relateren aan wat huurders vinden van de kwaliteit van hun woning. Hoe meer vertrouwen huurders in de corporatie hebben hoe sneller ze geneigd zijn mee te denken, mee te doen en hun goedkeuring geven voor plannen om te verduurzamen en te verbeteren. Dat vertrouwen is nu en de komende jaren enorm belangrijk, omdat corporaties voor grote uitdagingen staan. Het is belangrijk om de kwaliteit van de woning op orde te houden, ook de jaren voor een ingreep.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

Het prestatieveld **Beschikbaarheid & betaalbaarheid** brengt de maatschappelijke prestatie in beeld die corporaties leveren om voldoende betaalbare woningen aan te bieden. Daarbij wordt gebruikgemaakt van meerdere indicatoren die samenkomen in drie deelscores: **Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen**.

Sectorbeeld

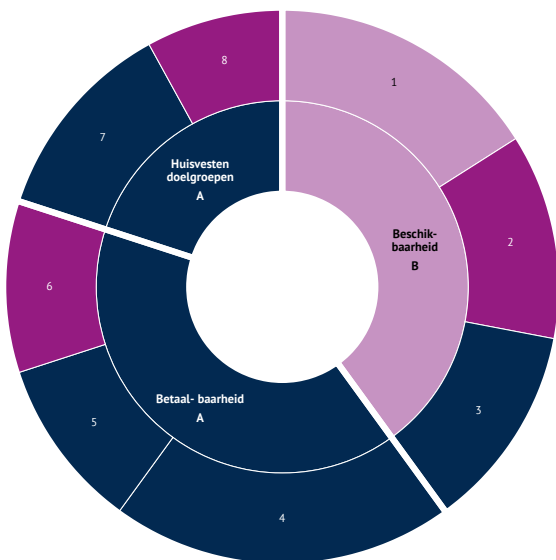
Tussen 2020 en 2021 is de totale zelfstandige DAEB-voorraad gegroeid met 2.000 woningen. Dit is het resultaat van 14.800 eenheden nieuwbouw, 7.100 eenheden sloop, een saldo van minus 4.700 eenheden aan- en verkoop dat de voorraad heeft verlaten (per saldo verkoop) en een saldo van minus 1.000 overige mutaties, zoals samenvoelingen en splitsingen.

Om de ambities in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) waar te kunnen maken moet in de komende jaren het tempo van de sociale nieuwbouw (DAEB) fors omhoog, naar gemiddeld 25.000 woningen per jaar. In de NPA is geen afspraak opgenomen omtrent de netto uitbreiding, maar gezien het tekort aan sociale huurwoningen moet ook dit aantal flink hoger uitpakken. De afweging tussen sloop, verkoop en nieuwbouw moet de komende jaren dus nog nauwkeuriger gemaakt worden.

Benchmarkpositie

In onderstaande profielkaart is de benchmarkscore van Lefier voor de drie onderdelen van **Beschikbaarheid & betaalbaarheid** te zien. De buitenste ring geeft de score voor de acht indicatoren en de binnenste ring de deelscores voor de drie perspectieven: beschikbaarheid, betaalbaarheid en het huisvesten van doelgroepen. Blauw geeft een relatief grotere bijdrage aan **Beschikbaarheid & betaalbaarheid** weer en donkerpaars een relatief kleinere bijdrage dan andere corporaties. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de drie deelprestatievelden en de benchmarkscores van Lefier op de verschillende indicatoren.

Lefier
in vergelijking met
het gemiddelde van alle corporaties



Indicatoren	Corporatie	Sector
Beschikbaarheid B		
1: Ontwikkeling voorraad DAEB	0,2%	0,1%
2: Ontwikkeling voorraad hoge aftoppingsgrens DAEB	1,5%	8,1%
3: Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen, gereguleerd aanbod	93,1%	84,9%
Betaalbaarheid A		
4: Gemiddelde huurprijs DAEB	€503	€561
5: Verhouding huur / maximaal toegestane huur DAEB	66,1%	69,5%
6: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs DAEB	0,5%	0,1%
Huisvesten doelgroepen A		
7: Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	86,1%	75,3%
8: Match voorraad DAEB en doelgroepen	82,2%	89,7%

Beschikbaarheid

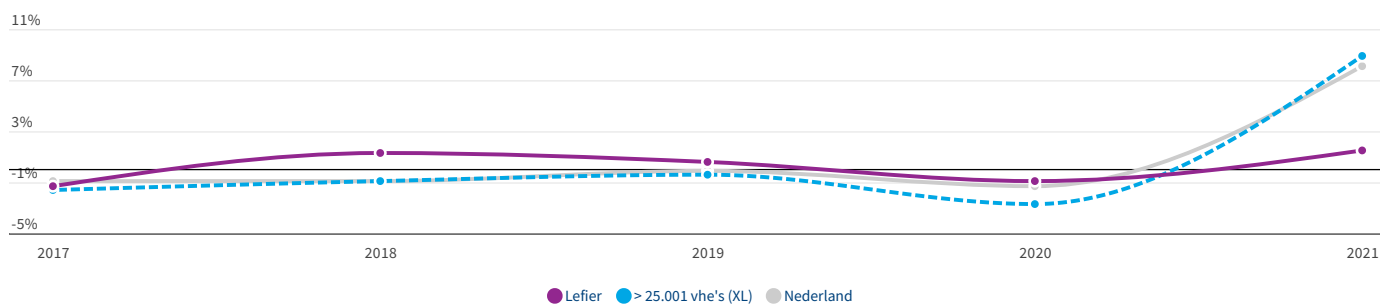
De beschikbaarheid van sociale huurwoningen meten we aan de hand van drie indicatoren. Binnen de DAEB-tak kijken we naar de ontwikkeling van de totale voorraad ten opzichte van het voorgaande jaar en naar de ontwikkeling van de voorraad tot de hoge aftoppingsgrens. Daarnaast volgen we het aandeel toewijzingen van vrijkomende woningen met een huur tot de aftoppingsgrens in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak.

In 2021 is voor corporatie Lefier het aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen, gereguleerd aanbod 93,1%. Het aandeel voor de gehele sector is 84,9%. De ontwikkeling van de DAEB-voorraad is 0,2%. De ontwikkeling DAEB-voorraad met een huur tot hoge aftoppingsgrens is voor Lefier 1,5%.

	2020	Lefier 2021	Sector 2021
letter Beschikbaarheid		B	
Ontwikkeling voorraad (DAEB)	-1,0%	0,2%	0,1%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	-0,9%	1,5%	8,1%
Aandeel huurwoningen tot de aftoppingsgrens binnen vrijgekomen gereguleerd aanbod	94,1%	93,1%	84,9%

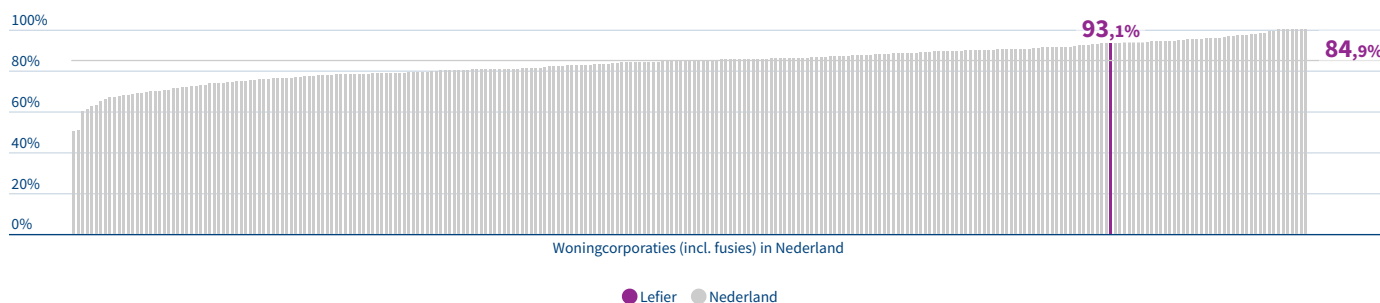
Bij veel corporaties is in de benchmark 2022 de voorraadontwikkeling tot de hoge aftoppingsgrens (sterk) positief. Dit is met name het gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging die in 2021 van kracht was. Deze regeling gaf huurders van corporatiewoningen met een inkomen tot de passend-toewijzengrenzen en een huur boven de aftoppingsgrens het recht op een eenmalige verlaging van de huur tot de aftoppingsgrens.

Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)



Aedes-benchmark | 2017 - 2021

Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijgekomen aanbod



Aedes-benchmark | 2021

Betaalbaarheid

De bijdrage aan de betaalbaarheid van de sociale voorraad door corporaties wordt in de benchmark gemeten aan de hand van drie indicatoren, die alle drie betrekking hebben op de DAEB-voorraad: huurprijs, huur ten opzichte van maximaal toegestane huur en huurprijsverandering ten opzichte van het vorige jaar.

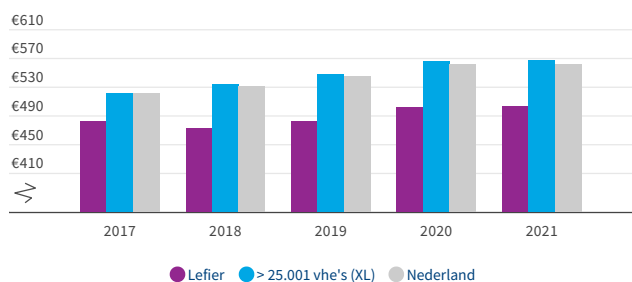
De gemiddelde kale huurprijs van een DAEB-woning van Lefier bedroeg eind 2021 € 503. Dit is een verandering van 0,5% ten opzichte van 2020. De gemiddelde verhouding tussen de huur en de maximale huur van DAEB-woningen van Lefier bedraagt 66,1%.

Bij veel corporaties is de gemiddelde huur ongeveer gelijk gebleven. Dit is het gevolg van de algemene huurbevrozing voor sociale huurwoningen die in 2021 gold. Daarnaast was de Wet eenmalige huurverlaging van kracht, waardoor een deel van de corporatiehuurders recht had op een huurverlaging tot de aftoppingsgrens.

Benchmarkresultaten Betaalbaarheid

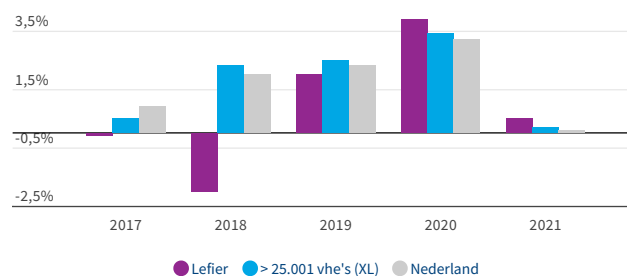
	2020	Lefier 2021	Sector 2021
letter Betaalbaarheid		A	
Gemiddelde huurprijs (DAEB)	€ 501	€ 503	€ 561
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	67,5%	66,1%	69,5%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs (DAEB)	3,9%	0,5%	0,1%

Gemiddelde huurprijs (DAEB)



Aedes-benchmark | 2017 - 2021

Ontwikkeling huurprijs (DAEB) t.o.v. vorig jaar



Aedes-benchmark | 2017 - 2021

Huisvesten doelgroepen

Het derde en laatste deelprestatieveld van Beschikbaarheid & betaalbaarheid vergelijkt de prestaties van corporaties op het gebied van het huisvesten van de doelgroep passend toewijzen, ook wel de primaire doelgroep genoemd. Daarbij wordt gekeken naar het aandeel woningtoewijzingen aan huishoudens met een inkomen onder de passend-toewijzengrens. In 2021 heeft corporatie Lefier 86,1% van vrijkomende woningen aan huishoudens met inkomen onder de passend-toewijzengrens toegewezen. Voor de gehele sector is dat aandeel 75,3%.

De indicator *Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)* weerspiegelt de verhouding tussen de omvang van de DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens (inclusief onzelfstandige eenheden) van een corporatie en de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Een hoger percentage betekent dat de voorraad beter in verhouding staat tot de doelgroep.

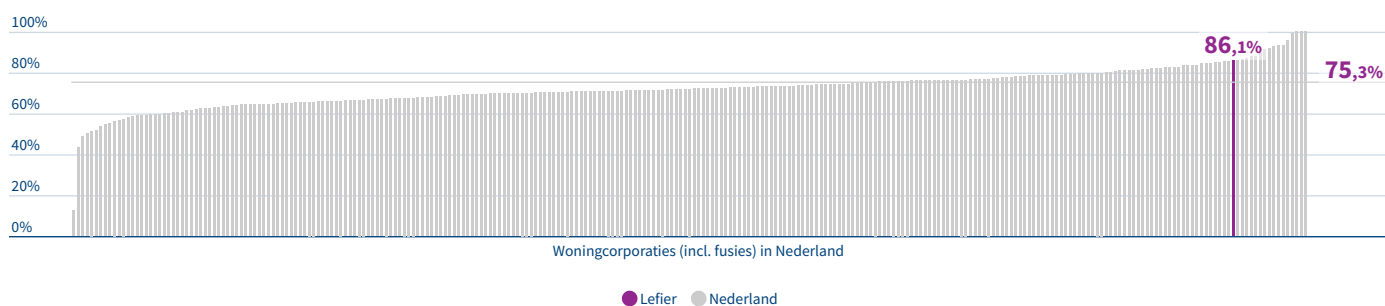
Op sectorniveau is het matchpercentage tussen 2020 en 2021 sterk verbeterd. Dit komt met name door de sterke stijging van het aantal woningen tot de aftoppingsgrens als gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging. Met deze regeling is een betere aansluiting tussen de doelgroep passend toewijzen en de corporatievoorraad behaald. Daarnaast slonk de doelgroep licht, wat ook bijdraagt aan een hoger matchpercentage.

Het matchpercentage voor corporatie Lefier bedraagt in 2021 82,2%. Dit is de verhouding tussen de beschikbare DAEB-voorraad tot de hoge aftoppingsgrens en onzelfstandige eenheden (27.099) en de aan Lefier toegerekende vraag (32.954).

Benchmarkresultaten Huisvesten doelgroepen

	2020	Lefier 2021	Sector 2021
letter Huisvesten doelgroepen		A	
Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens	85,2%	86,1%	75,3%
Match voorraad (DAEB) en doelgroep passend toewijzen	78,1%	82,2%	89,7%

Toewijzingen huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens



Aedes-benchmark | 2021

Aanvullende indicatoren

Passend toewijzen

Passend toewijzen verplicht corporaties om huishoudens met een inkomen tot de passend-toewijzengrens voor ten minste 95% te huisvesten in woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Bij de overige 5% mag een woning met een hogere huur toegewezen worden. De huurprijs mag niet meer zijn dan de liberalisatiegrens (de aftoppingsgrenzen in 2021 waren € 633,25 en € 678,66, de liberalisatiegrens was € 752,33).

Lefier heeft in 2021 98% passend toegewezen.

80/10/10-regeling

In 2021 moesten woningcorporaties ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 40.024 euro. Maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven 44.655 euro.

De percentages bij Lefier waren in 2021: 98,9%, 0,6% en 0,5%.

Huurquote en betaalrisico

Indicatoren in het kader van 'benchlearning' bieden meer inzichten in de woonsituatie van huurders, de prijs-kwaliteitverhouding en het effect van inspanningen van de woningcorporatie. Om meer inzicht te bieden in de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad meten we de gemiddelde netto huurquote en het aandeel huurders met een betaalrisico. Hiervoor is gekeken naar de woonsituatie van corporatiehuurders in het werkgebied van corporaties.

De huurquote en energiequote geven aan hoeveel van het netto besteedbaar inkomen uitgegeven wordt aan respectievelijk de netto huur (huur minus huurtoeslag) of energie-uitgaven (gas, verwarming en elektra). Bij het betaalrisico wordt gekeken in hoeverre aan wonen gerelateerde uitgaven (voor o.a. huur, energie en andere lasten) en overige (noodzakelijke) uitgaven betaald kunnen worden vanuit het huishoudinkomen. Voor de overige uitgaven is daarbij gebruikgemaakt van de basisuitgaven die het Nibud jaarlijks opstelt. Het percentage in onderstaande tabel heeft betrekking op het aandeel huurders van corporatiewoningen met een betaalrisico in het werkgebied.

	Lefier			> 25.001 vhe's (XL)	Nederland
	2018	2019	2020	2020	2020
Gemiddelde huurquote van huurders van corporatiewoningen	22,1%	21,8%	21,6%	22,5%	22,4%
Percentage huurders met betaalrisico in corporatiewoningen	19,2%	17,0%	12,5%	12,5%	10,8%

In het Aedes-datacentrum zijn meer indicatoren omtrent benchlearning te vinden, zoals de gemiddelde huur per vierkante meter en de huishoudenssamenstelling van huurders in het werkgebied.

Nieuwbouw

De verdieping Nieuwbouw maakt voor het vierde jaar onderdeel uit van de Aedes-benchmark. Hiervoor komt data uit de dVi. Corporaties leveren aanvullend de stichtingskosten van de gerealiseerde woningen aan.

Sectorbeeld

165 corporaties hebben samen in 2021 17.168 woonegelegenheden gerealiseerd. 104 corporaties hebben deelgenomen aan de verdieping Nieuwbouw en stichtingskosten aangeleverd over de gerealiseerde nieuwbouw.

De nieuwbouw van 17.168 woonegelegenheden is opnieuw een stijging ten opzichte van 2020, maar nog wel fors minder dan de ambitie. Woningcorporaties hebben in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) de ambitie uitgesproken om over de periode van 2022-2030 in totaliteit 250.000 DAEB-woningen en 50.000 niet- DAEB woningen te realiseren. Dat zijn gemiddeld ruim 33.000 woningen (DAEB en niet-DAEB) per jaar.

Corporatie Lefier

Kenmerken van de gerealiseerde nieuwbouw in 2021

exclusief intramuraal zorgvastgoed

	Lefier				Nederland			
	Aantal	Gem. huur [€]	Gem. stichtingskosten [€]	Gem. stichtingskosten /m ² [€]	Aantal	Gem. huur [€]	Gem. stichtingskosten [€]	Gem. stichtingskosten /m ² [€]
Totaal	469	€ 397	€ 102.250	€ 2.811	16.288	€ 620	€ 188.651	€ 2.682
<40m ²	321	€ 307	€ 65.185	€ 3.450	1.204	€ 457	€ 83.727	€ 3.854
40-80 m ²	126	€ 585	€ 178.583	€ 2.603	4.736	€ 640	€ 195.972	€ 2.904
>80 m ²	22	€ 633	€ 205.878	€ 1.927	2.971	€ 669	€ 219.501	€ 2.171

In 2020 en 2021 heeft Lefier 78 en respectievelijk 469 woningen gebouwd.

Aantal nieuwbouwwoningen

aantal

469

Lefier

Aedes-benchmark | 2021

Gemiddeld oppervlak nieuwbouwwoningen

36 m²

Lefier

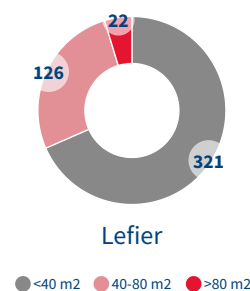
57 m²

> 25.001 vhe's (XL)

Aedes-benchmark | 2021

Nieuwbouwwoningen naar oppervlakte

aantal



Lefier

● <40 m² ● 40-80 m² ● >80 m²

Aedes-benchmark | 2021

Stichtingskosten

Hieronder staan de gemiddelde stichtingskosten per nieuwbouwoning en per m2 in 2021 weergegeven.

De stichtingskosten van de woningen van Lefier in 2021 zijn gemiddeld € 102.250,- per vhe

Gemiddelde stichtingskosten

€/vhe

102.250

Lefier

173.337

> 25.001 vhe's (XL)

Aedes-benchmark | 2021

Gemiddelde stichtingskosten per m²

€/m²

2.811

Lefier

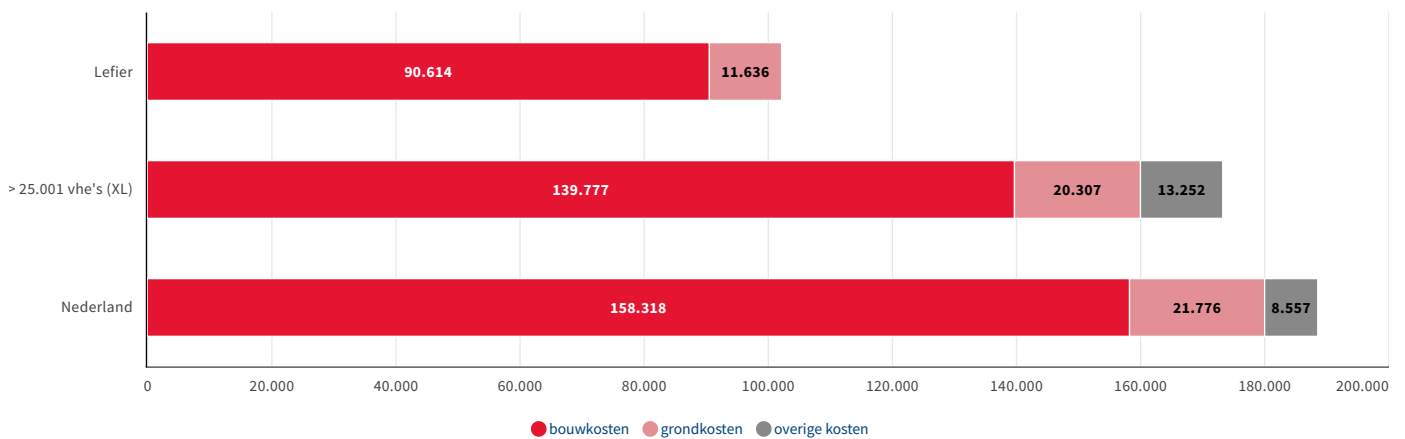
3.037

> 25.001 vhe's (XL)

Aedes-benchmark | 2021

Opbouw stichtingskosten

€/vhe



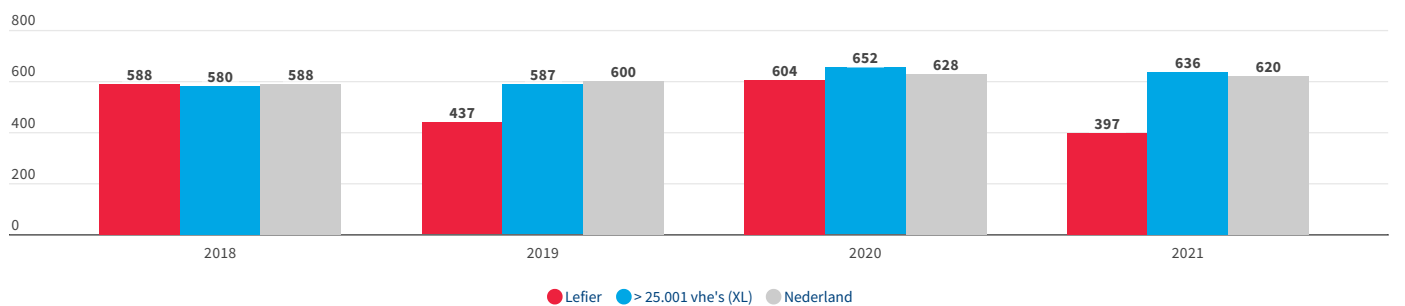
Aedes-benchmark | 2021

Huurprijs

De huurprijs van de nieuwbouwwoningen van Lefier in 2021 is gemiddeld € 397.

Gemiddelde huurprijs nieuwbouwwoningen

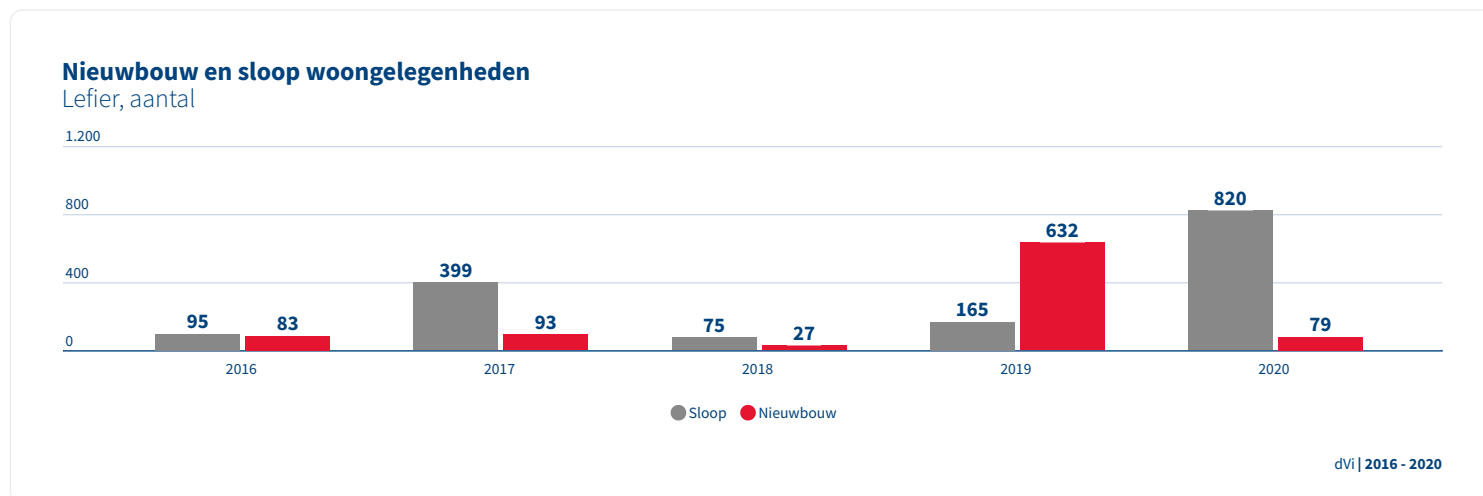
Lefier, €/vhe



Aedes-benchmark | 2018 - 2021

Mutaties

In onderstaande grafiek wordt de nieuwbouw per jaar afgezet tegen de sloop voor corporatie Lefier.

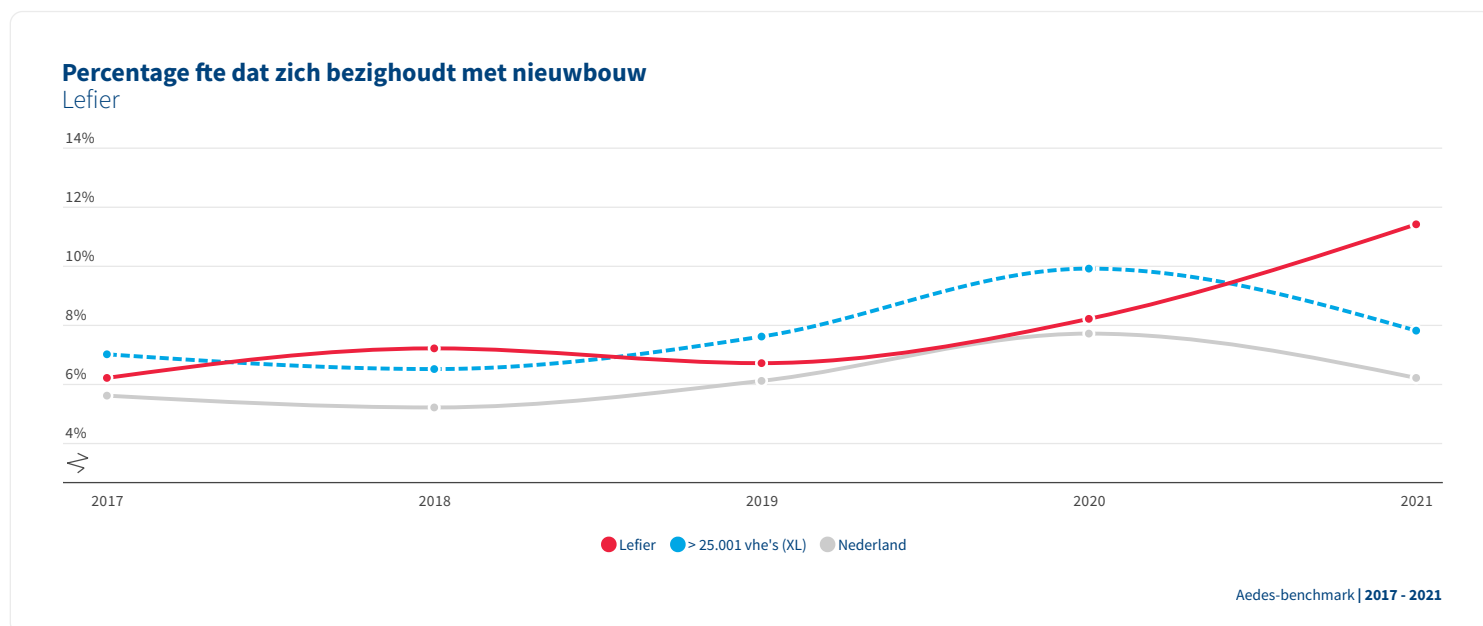


Nieuwbouwopgave

Lefier heeft in de afgelopen drie jaar 1.543 woningen gebouwd. Dit is 4,92% van het aantal vhe's van de corporatie.

Ter vergelijk: de ambitie om 33.000 woningen per jaar te bouwen, zou voor drie jaar een percentage van 4,08% van het aantal vhe's zijn. Voor alle corporaties in de klasse > 25.001 vhe's (XL) is dit nieuwbouwpercentage: 2,06%.

De sector wil de nieuwbouwopgave opschroeven. Deels is dit terug te zien in het aantal fte's dat zich bezighoudt met de vastgoedportefeuille.



Om de productie van nieuwbouw op te schroeven zijn verschillende corporaties op een andere manier aan het bouwen. In een bouwstroom, flexwoningen of conceptueel bouwen. In de cijfers van de nieuwbouw zijn deze nieuwe bouwvormen niet te onderscheiden.

Intussen is de nieuwbouw vrijwel 100% gasloos.

Begrippen & Toelichtingen

Begrippenlijst

Onder deze [link](#) kunnen diverse begrippen worden geraadpleegd.

Toelichting berekeningen

Onder deze [link](#) worden per prestatieveld de achterliggende berekeningen van indicatoren en letters nader toegelicht.