

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

939

Vragen van het lid **Koerhuis** (VVD) en **Ronnes** (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *verlagen van administratieve lasten en overhead bij woningcorporaties* (ingezonden 28 december 2017).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 24 januari 2018).

Vraag 1

Kent u het bericht «Kosten vastgoedbeheer woningbouwcorporaties bijna twee keer zo hoog dan kosten vastgoedbeheer particuliere markt»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat lagere administratieve lasten en overhead woningcorporaties helpen bij het uitvoeren van hun kerntaken? Zo nee, waarom niet?²

Antwoord 2

Over het verlagen van administratieve lasten heb ik uw Kamer op 5 december jl. een brief³ gestuurd. In die brief heb ik onder andere aangegeven dat een verantwoorde verlaging van de administratieve- en toezichtlasten meer ruimte schept bij corporatieprofessionals voor de uitvoering van hun publieke taken. Daarnaast zal een vermindering van de administratieve lasten leiden tot lagere bedrijfslasten in de sector.

Wat betreft het verlagen van de beheer- en onderhoudskosten ben ik van mening dat een efficiënte inzet van de financiële middelen corporaties helpt bij het uitvoeren van hun kerntaken. Het streven naar een efficiënte inzet van financiële middelen is echter niet noodzakelijkerwijs hetzelfde als streven naar de laagste kosten. Corporaties verschillen van private verhuurders en vastgoedbeheerders omdat zij ook wettelijk opgedragen taken hebben; corporaties zijn zogenaamde toegelaten instellingen op grond van de Woningwet. Dit ontslaat hen niet van de plicht om te komen tot een efficiënte

¹ <https://vgm.nl/content.aspx?Chapter=Kosten%20woningbouwcorporaties>

² «Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties: onderzoek naar de administratieve lasten en nalevingskosten voor corporaties uit de Woningwet en de mogelijkheden deze te verminderen» Sira Consulting.

³ Kamerstuk 29 453, nr. 461.

inzet van financiële middelen maar betekent ook dat er een bepaald minimum aan kosten gemaakt moet worden om de kerntaken naar behoren uit te voeren.

Vraag 3

Is het waar dat personeelskosten van woningcorporaties hoger zijn dan van particuliere verhuurders? Zo ja, hoe komt dit? Hoe zouden deze kosten verlaagd kunnen worden? Hoeveel euro zou dit opleveren voor de corporatiesector en per corporatiewoning, als de kosten zouden dalen naar het gemiddelde van particuliere verhuurders?⁴

Antwoord 3

Door het ontbreken van cijfers van private verhuurders en vastgoedbeheerders is een dergelijke vergelijking niet mogelijk. Wel kan in algemene zin worden gesteld dat de organisaties op een aantal zaken van elkaar verschillen. Woningcorporaties zijn toegelaten instellingen en moeten wettelijk opgedragen taken vervullen en daaruit voortvloeiende vereisten naleven. Voorbeelden hiervan zijn regels op het gebied van woningtoewijzing, leefbaarheid en wettelijke vereisten op het gebied van governance en verantwoording. Deze regels gelden niet, of niet in die mate voor private verhuurders. Ondanks de verschillen kunnen corporaties leren van private verhuurders en vastgoedbeheerders. Ik moedig de sector dan ook aan hierover het gesprek aan te gaan.

In de corporatiesector is een dalende trend van de personeelskosten te zien. Uit de Aedes Benchmark 2017⁵ blijkt dat de personeelskosten tussen 2013 en 2016 met 32% zijn gedaald (zie tabel 1). De daling in personeelskosten zorgt ook voor een daling van de beïnvloedbare bedrijfslasten van woningcorporaties (zie tabel 1). In de periode 2013–2016 zijn de bedrijfslasten met 23% gedaald.

Tabel 1: Personeelskosten per verhuurbare eenheid

	2013	2014	2015	2016
Personeelskosten per verhuurbare eenheid (€)	487	392	358	333
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (€)	1.025	923	853	790

Bron: Corporaties leren, huurders profiteren. Rapportage Aedes benchmark 2017, www.aedes.nl

De beschikbare cijfers uit de markt laten, met de eerder genoemde verschillen tussen deze organisaties, zien dat er mogelijk nog een verdere verbetering mogelijk is. Ik zal dan ook blijven monitoren of de dalende trend in bedrijfslasten wordt gecontinueerd.

In mijn brief van 5 december 2017 over het verlagen van de administratieve lasten heb ik reeds aangegeven samen met de sector te werken aan een verlaging van de administratieve lasten, in onder meer wetgeving en door middel van vermindering in de informatie-uitvraag. Een daling van de administratieve lasten zal ook kunnen bijdragen aan lagere bedrijfslasten bij woningcorporaties.

Vraag 4

Is het waar dat onderhoudskosten van woningcorporaties hoger zijn dan van particuliere verhuurders? Zo ja, hoe komt dit? Hoe kunnen deze kosten verlaagd worden? Zou dit bijvoorbeeld kunnen door onderhoud aan te besteden?⁶ Hoeveel euro zou dit opleveren voor de corporatiesector en per corporatiewoning, als de kosten zouden dalen naar het gemiddelde van particuliere verhuurders?

⁴ «Schrappen van banen drukt bedrijfslasten,» Het Financieele Dagblad, 25 november 2016.

⁵ Corporaties leren, huurders profiteren. Rapportage Aedes benchmark 2017, www.aedes.nl

⁶ «Corporaties beperken zich nu wel,» Trouw, 25 november 2016.

Antwoord 4

Volgens de cijfers van Vastgoedmanagement Nederland (VGM), de belangenbehartiger van vastgoed- en VvE-managers, zijn de onderhoudskosten van corporaties hoger dan het gemiddelde van een steekproef onder VGM-leden. De cijfers zijn in tabel 2 opgenomen. Het 1-op-1 vergelijken van deze cijfers is lastig. Het wordt uit de cijfers van VGM niet duidelijk of er gecorrigeerd is voor het verschil in samenstelling van de portefeuilles van woningcorporaties, private verhuurders en vastgoedbeheerders.

Corporaties hebben als kerntaak het verhuren van betaalbare woningen voor de inkomensdoelgroep. Daarom kiezen zij veelal voor het doorverhuren van woningen, in plaats van het uitpanden van een woning na 15 of 20 jaar om een bepaald gewenst financieel rendement te behalen. Mede om deze reden is het bezit van corporaties veelal ouder dan dat van bedrijfsmatige private verhuurders en het onderhoud van oudere woningen is duurder. Ook hebben corporaties een relatief omvangrijk aandeel woningen in wijken met grote herstructureringsopgaven. Dit vraagt extra beheer- en onderhoudskosten om verloedering van de buurt te voorkomen, niet zelden als onderdeel van prestatieafspraken met gemeenten en huurders waartoe corporaties gehouden zijn.

Tabel 2: Vergelijking onderhoudskosten corporatiesector en particuliere vastgoedbeheerders

	Correctiefonderhoud per woning (€)	Mutatieonderhoud per woning (€)
Corporatie	337	311
Gemiddelde VGM	311	152

Bron: www.vgm.nl

Ten aanzien van uw vraag over aanbesteding: professioneel opdrachtgeverschap en het aanbesteden van opdrachten dragen bij aan een betere prijs-kwaliteitverhouding. Ik hecht er daarom ook belang aan dat de sector zich verder ontwikkelt wat betreft het professionaliseren van opdrachtverstrekking en het gebruik van aanbesteden. Corporaties maken ook al gebruik van aanbestedingen. Daarnaast wordt professioneel opdrachtgeverschap door Aedes gestimuleerd, bijvoorbeeld met de Leidraad Aanbesteden uit 2017.

Vraag 5

Is het waar dat huisvesting, IT en algemene kosten van woningcorporaties hoger zijn dan van particuliere verhuurders? Zo ja, hoe komt dit? Hoe zouden deze kosten verlaagd kunnen worden?⁷ Hoeveel euro zou dit opleveren voor de corporatiesector en per corporatiewoning, als de kosten zouden dalen naar het gemiddelde van particuliere verhuurders?

Antwoord 5

VGM maakt een vergelijking tussen de bedrijfslasten van woningcorporaties in 2015 (€ 752 per woning⁸) en de gemiddelde *beheerfee* (€ 281 per woning) op basis van een steekproef onder enkele leden van de VGM. Uit de vergelijking wordt niet duidelijk uit welke kosten de *beheerfee* is opgebouwd en wat de samenstelling is van de steekproef. Daarmee is een vergelijking niet mogelijk, noch een reële inschatting te geven van het besparingspotentieel. Zoals gezegd vertonen de bedrijfslasten voor woningcorporaties (hierin zijn onder meer kosten van huisvesting en IT opgenomen) tussen 2013 en 2016 een dalende trend.

Vraag 6

Bent u bereid om samen met relevante organisaties uit het veld, zoals Aedes, Vastgoed Management Nederland en Woonbond in gesprek te gaan om te bezien hoe administratieve lasten en overhead van woningcorporaties verlaagd kunnen worden?

⁷ «Corporaties,» Trouw.

⁸ VGM trekt de leefbaarheidsuitgaven (€ 101) af van de bedrijfslasten 853, waardoor zij op € 752 per woning uitkomen.

Antwoord 6

In mijn brief van 5 december heb ik aangegeven samen met de sector en betrokken partijen verder te werken aan het verlagen van de administratieve lasten. Het verlagen van de *overhead* is afhankelijk van de bedrijfsvoering van elke corporatie. De Autoriteit woningcorporaties houdt ook toezicht op de efficiëntie en doelmatigheid van individuele woningcorporaties en kan als daartoe aanleiding is nader onderzoek doen.

Vraag 7

Bent u bereid deze vragen te beantwoorden voor het nog te plannen AO Woningcorporaties van de commissie Binnenlandse Zaken?

Antwoord 7

Met de beantwoording van deze vragen is hieraan voldaan.