

Vergaderjaar 2014–2015

29 453

Woningcorporaties

Nr. 359

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 november 2014

Tijdens het Algemeen Overleg met uw Kamer op 5 februari 2014 (Kamerstuk 29 453, nr. 346) heb ik toegezegd aan Aedes, vereniging voor woningcorporaties, te zullen vragen om de benchmark van Aedes openbaar te maken. Ik heb daarbij eveneens aangegeven de sector enige tijd te geven om voorafgaand aan openbaarheid de benchmark te ontwikkelen en ervaring op te doen. Onderstaand geef ik u een overzicht van de verschillende instrumenten die de sector ontwikkelt en inzet om vergelijkende informatie beschikbaar te stellen, en de stand van zaken.

Corporatie Benchmark Centrum

De benchmark van Aedes bestaat uit verschillende componenten. De eerste betreft de vorig jaar ontwikkelde online benchmarktool die wordt samengesteld door het Corporatie Benchmark Centrum (CBC), onderdeel van Aedes. Dit is primair een instrument voor het vergelijken van prestaties van corporaties op verschillende thema's/Prestatievelden voor corporaties zelf en maakt gebruik van de bestaande gegevens en definities uit een viertal informatiebronnen. De data afkomstig uit de Verantwoordings Informatie (dVI) en de Prospectieve Informatie (dPI) worden opgevraagd via voorschriften van het Rijk en zijn openbaar. Deze data geven onder andere inzicht in de volkshuisvestelijke gegevens zoals nieuwbouw, verbetering e.d. en in de bedrijfslasten.

De informatie afkomstig van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH), FLOW (arbeidsmarkt) en Sociale Huursector Audit en Evaluatie van Resultaten Energiebesparing (SHAERE) is via het CBC enkel toegankelijk voor de corporaties die lid zijn van Aedes en/of KWH. Deze informatie is ter beschikking gesteld door de deelnemers op voorwaarde dat het uitsluitend voor hen en voor de organisaties die data aanleveren aan CBC beschikbaar is. Met de partijen die diverse data aan het CBC doorzetten, is afgesproken dat zij dezelfde toegang hebben als de Aedesleden. Het is ook mogelijk dat een corporatie die dat wil, de gegevens over de eigen corporatie ter beschikking stelt aan de eigen belanghebbenden, gemeenten en huurders.

Corporatie in Perspectief (Aedes-CiP)

Het tweede instrument is het jaarlijkse op te stellen rapport «Corporatie in Perspectief» (Aedes-CiP). De CiP is in het verleden ontwikkeld en werd tot 2014 gepubliceerd door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Vanaf 2014 wordt de Aedes-CiP opgesteld en gepubliceerd door Aedes. Het CFV levert de onderliggende informatie onder voorwaarde dat Aedes de Aedes-CiP voor alle corporaties volledig openbaar blijft maken. De CiP is een boekwerk per corporatie, op basis waarvan corporaties het eigen presteren en functioneren in een breder kader kunnen plaatsen. Tevens voorziet deze bedrijfsvergelijking in de behoefte van diverse belanghebbers om inzicht te krijgen in prestaties van de corporaties. Deze bedrijfsvergelijking geeft een actueel beeld over de bedrijfsvoering en bedrijfslasten van de corporatie.

De CiP wordt door diverse partijen gehanteerd als een organisatie vergelijkend rapport, omdat het presteren van de corporatie wordt vergeleken met een referentiegroep. De CiP maakt niet alleen zichtbaar wat de financiële spankracht van de corporatie is, maar ook wat zij op belangrijke volkshuisvestelijke velden realiseert en voornemens is te gaan doen. Ook de CiP is gebaseerd op de dPI en dVI. Publicatie is voorzien eind van dit jaar over het verslagjaar 2013.

Meerdimensionale Aedes-benchmark

Aedes is ten derde bezig met de ontwikkeling van een meerdimensionale Aedesbenchmark in het kader van de ontwikkeling van eenduidige definities, waarmee het verband tussen prestaties en kwaliteit zichtbaar wordt gemaakt. Dit zal uiteindelijk ook opgenomen worden in het CBC. Voor het jaar 2014 ligt de prioriteit in dit kader bij het zichtbaar maken van bedrijfslasten en kwaliteit/ klanttevredenheid. Dit wordt in de komende jaren aangevuld met andere bouwstenen. Voor kwaliteit kon daarbij gebruik gemaakt worden van bestaande huurdersonderzoeken van onder meer KWH. Corporaties die geen recent onderzoek hebben gedaan is een quikscan huurdersoordeel aangeboden. Voor de bedrijfslasten waren ook extra inspanningen nodig. De huidige indicatoren van bedrijfslasten in de online benchmarktool van het CBC en de CiP zijn beperkt en op hoofdlijnen geformuleerd. Daardoor kunnen deze ruisfactoren bevatten. Corporaties zijn daardoor lastig vergelijkbaar. Om diepgaander en beter inzicht in de bedrijfslasten te verwerven, heeft Aedes via een breed samengestelde werkgroep waarin het Ministerie van BZK, het CFV het WSW en KWH deelnemen, gewerkt aan stroomlijning van begrippen die meer inzicht in de aard van bedrijfslasten geven. Aedes wordt hierbij ondersteund door PWC die gelijksoortige benchmarktrajecten heeft gedaan in de zorg en het onderwijs.

Aedes heeft hiervoor een extra uitvraag gedaan bij alle corporaties d.w.z. niet alleen de Aedesleden. Een groot aantal corporaties, thans 294 van de 375, werkt hier ook aan mee. Als corporaties beter inzicht krijgen in de aard van bedrijfslasten kunnen zij daar ook beter op sturen en zich er op verbeteren. Daarnaast heeft Aedes van 230 corporaties ook de resultaten van de klanttevredenheidmeting ontvangen. Voor de sector als geheel worden de resultaten momenteel geanalyseerd en eind dit jaar worden de resultaten over bedrijfslasten en kwaliteit op sectorniveau gepubliceerd in de Aedes Benchmarkrapportage. Dit maakt het mogelijk om op basis van objectieve data bedrijfslasten en kwaliteit van de sector als geheel te beoordelen.

Aedes heeft inmiddels ook aan alle individuele deelnemende corporaties gevraagd of zij akkoord gaan met het ook individueel openbaar maken van hun gegevens, zodat individuele gegevens volledig transparant

worden en op deze wijze kunnen bijdragen aan een versterking van de sector. Voor de werking van het stelsel acht ik het van groot belang dat naast een algemeen beeld van de sector en het beschikbaar komen van betere informatie voor de bedrijfsvoering van de eigen corporatie ook de prestaties van individuele corporaties openbaar zichtbaar worden.

Het maatschappelijk zichtbaar maken van individuele prestaties geeft een extra positieve prikkel om prestaties te verbeteren. Bij transparantie gaat het niet in de laatste plaats ook om presentatie en overzichtelijkheid. Het is het voornemen van Aedes om in december dit jaar voor de eerste keer een handzaam overzicht te publiceren, dat in een blik helderheid biedt. Ik juich dat zeer toe.

Doordat een flink deel van de corporaties nu reeds meedoet aan de individuele transparantie ga ik er vanuit dat velen van de resterende groep van corporaties zich uitgedaagd zullen voelen snel te volgen. Ik acht dat ook wenselijk. Op dit moment hebben 251 corporaties ermee ingestemd hun gegevens over bedrijfslasten en/of klanttevredenheid openbaar te maken. Het aantal verhuureenheden waarvoor dan transparantie over de daarmee gemoeide bedrijfslasten wordt geboden betreft daarmee 75% van het totaal aan verhuureenheden van de sector. Daarmee is een stevig fundament gelegd voor een effectieve benchmark. Transparantie is voor mij een onderdeel van professionaliteit en verdere professionalisering voor de hele sector en voor iedere individuele corporatie van de allerkleinste tot de grootste.

Ontwikkeling van de bedrijfslasten

Met betrekking tot het daadwerkelijk verlagen van bedrijfslasten is met Aedes afgesproken dat de sector in eerste instantie zelf invulling geeft aan de verantwoordelijkheid om maatregelen te treffen om de kosten te beheersen. Voor het geval er echter sprake is van vrijblijvendheid moeten nadere maatregelen mogelijk zijn. De bij uw Kamer voorliggende Herzieningswet/novelle bevat daartoe de mogelijkheid om bij of krachtens AMvB regels over de kosten van de bedrijfsvoering van toegelaten instellingen te geven. Ik hoop dat de inspanningen die nu geleverd worden met het instrument benchmarking zich zullen uitbetalen. Met inwerkingtreding van de Herzieningswet zullen corporaties nog meer dan nu worden aangesproken op het leveren van de maatschappelijk gewenste prestaties, waarvoor efficiëntie een cruciale voorwaarde is. Transparantie zal daarbij een leidende factor zijn.

Woonagenda sociale huursector

Ik wijs er ten slotte op dat er overleg gaande is met Aedes, VNG en de Woonbond over het project «Woonagenda sociale huursector», waarbij gezamenlijk inhoudelijke prioriteiten benoemd worden die in de voornemens van corporaties en in de prestatieafspraken met gemeenten een plaats zouden moeten krijgen. Ook in dat kader vindt een verkenning plaats hoe realisatie van de Woonagenda gezamenlijk valt te monitoren, en openbaar gemaakt kan worden zodat maximale transparantie ten aanzien van het volkshuisvestelijke presteren van de corporatiesector wordt bereikt.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok