



Corporatie Survey Editie I - 2011 -

Utrecht, januari 2011

Auteurs:
dr. Mark Schweitzer
drs. Victor Burger

finance ideas[®]
Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

Agenda

Achtergrond

Resultaten

Beschrijving Corporatie Survey

- Periodiek doet Finance Ideas een kort onderzoek naar de ontwikkelingen op financieel gebied in de corporatiesector
- De doelstelling is om de vinger aan de pols houden van de financiële ontwikkelingen in de sector. Hiermee wordt inzicht verschaft in de trends op basis van de meningen en verwachtingen van centrale spelers
- Dit onderzoek wordt gedaan onder directieleden en de managers financiën van willekeurig geselecteerde corporaties. In het onderzoek worden de opinie en verwachtingen van centrale spelers verzameld. Na ieder onderzoek worden de resultaten bekend gemaakt aan de deelnemers en gepubliceerd op onze website
- Door het verzamelen van de gegevens ontstaat een beeld van hoe corporaties beïnvloed worden door onder andere corporatiespecifieke maatregelen als beperkte huurstijging en de afspraken met de EC. Maar ook de invloed van mondiale effecten als renteschommelingen en de kredietcrisis wordt zichtbaar

Onderzoeksmethode en opzet

- Om de vragen uit de doel- en probleemstelling te beantwoorden, is een kwalitatief, online onderzoek uitgevoerd
- De vragenlijst omvatte 16 vragen
- De dataverzameling heeft plaatsgevonden in de eerste weken van januari 2011
- De onderzoeksdoelgroep voor deze Survey zijn directieleden en managers financiën bij woningcorporaties
- 32% van de 418 benaderde corporatiedirecteuren of managers heeft de vragenlijst ingevuld

Agenda

Achtergrond

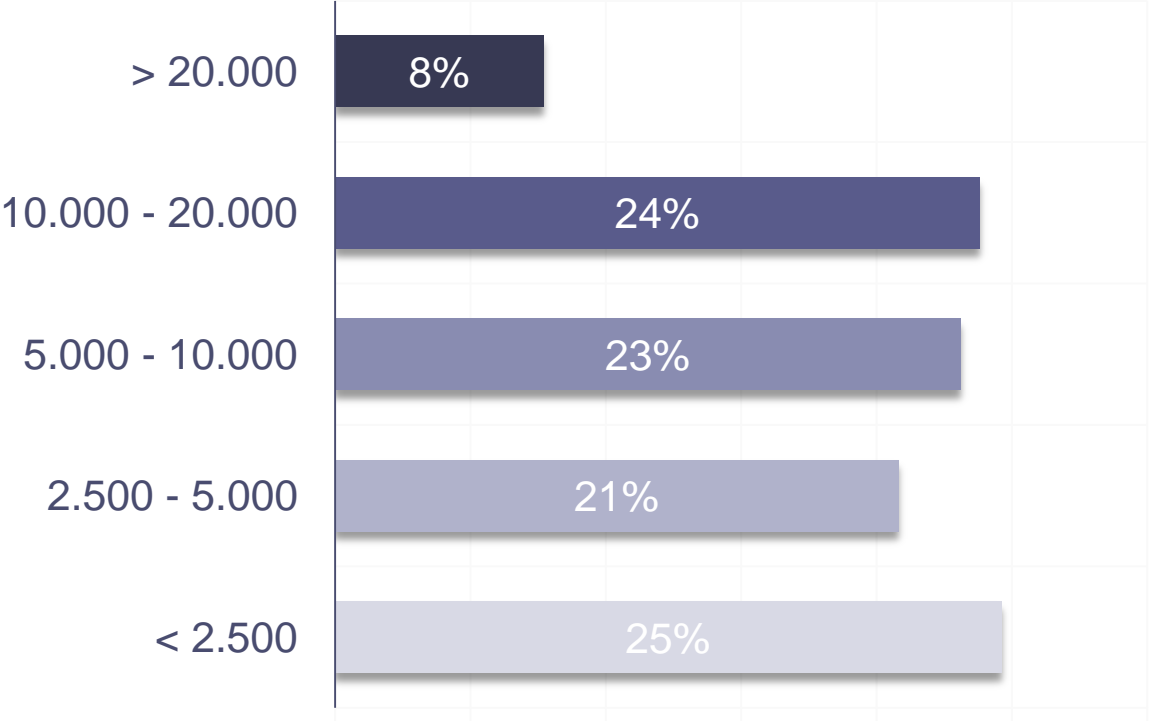
Resultaten

Samenvatting

- Corporaties zijn iets positiever, maar de zorgen blijven. 71% van de respondenten geeft aan dat het verkrijgen van financiering moeilijker wordt. Dit ligt op een vergelijkbaar niveau als Q4 2010. Voor het financiële resultaat verwacht 42% een daling. Hiermee is het vertrouwen weer op het niveau van begin 2010 en is het vertrouwen iets beter dan in Q4 2010. Van de corporatiebestuurders geeft 52% aan dat ze de strategie en huurbeleid gaan aanpassen vanwege de Europese richtlijn
- Belangrijkste thema's voor het eerste kwartaal van 2011 zijn:
 - Europese beschikking
 - Investeringsbeslissingen
 - Kostenbeheersing
- Europa is wederom het belangrijkste thema van 2011, maar de impact in de praktijk lijkt beperkt. Slechts 10% denkt de 90% niet te halen en de financiering van niet-DAEB activiteiten is niet problematisch
- Meer dan de helft ziet de leidende waarderingsgrondslag veranderen in methoden zoals de 'marktwaarde in verhuurde staat'

Verdeling omvang corporaties in Survey

Omvang corporatie van respondenten*



* Gebaseerd op de antwoorden van 134 respondenten

Verwachting resultaat naar ratio van verdeling omvang corporatie in Survey

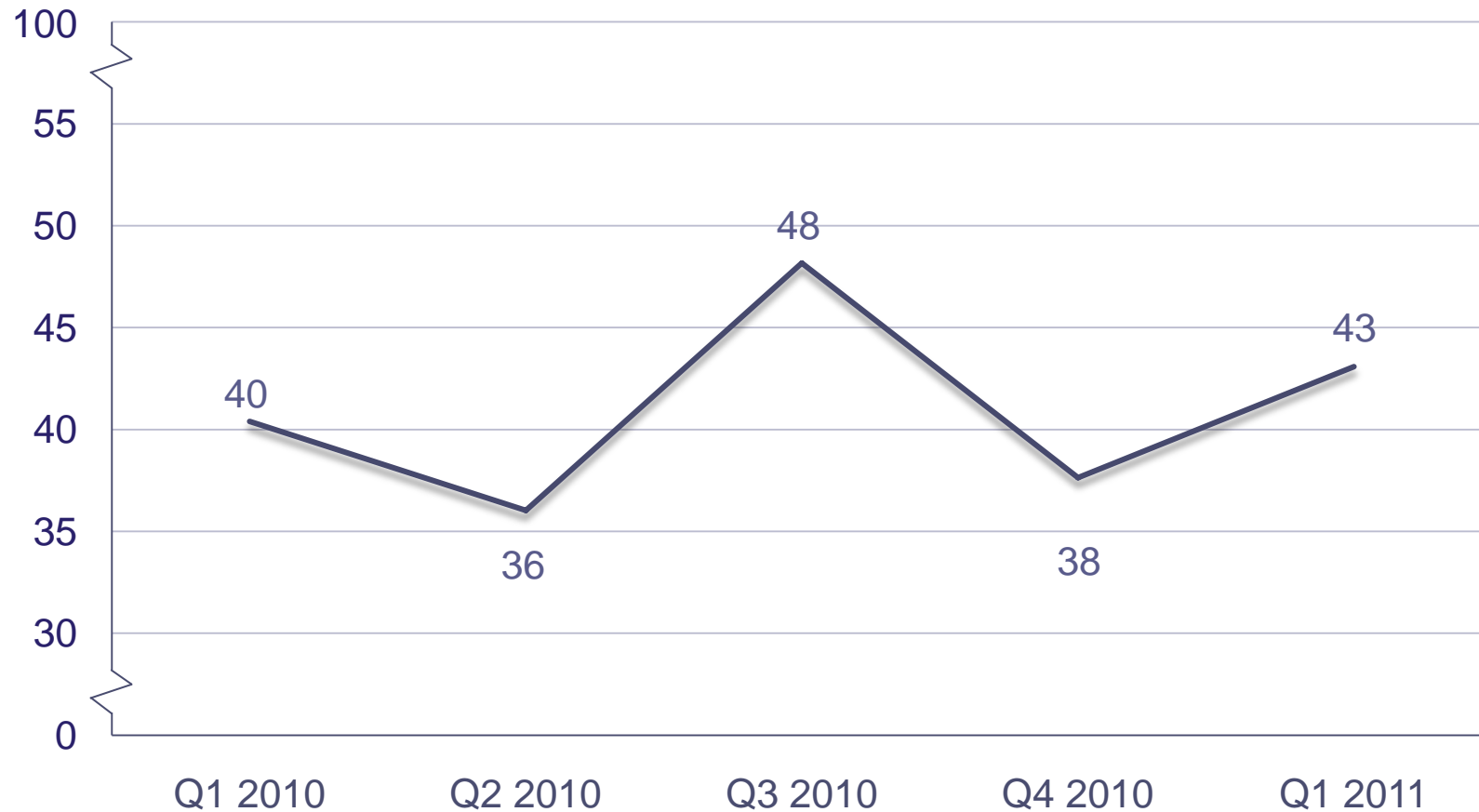
Omvang corporatie en verwachting resultaat*



* Gebaseerd op de antwoorden van 134 respondenten

Vertrouwensindex: Vertrouwen terug op oude niveau

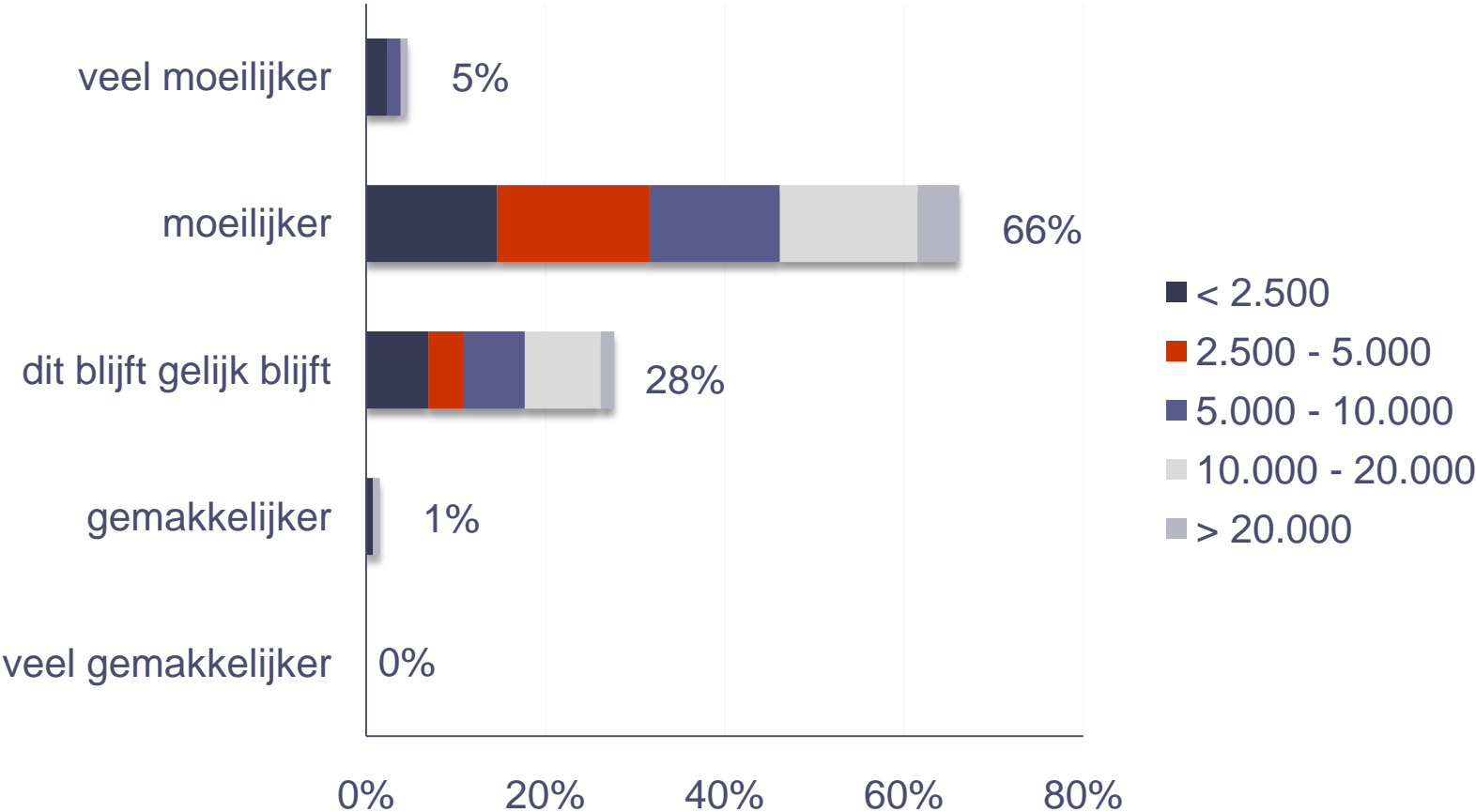
Gemiddelde verwachting over financiële resultaat van corporaties*



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde corporatie survey's

Verwachting ten aanzien van verkrijgen van financiering

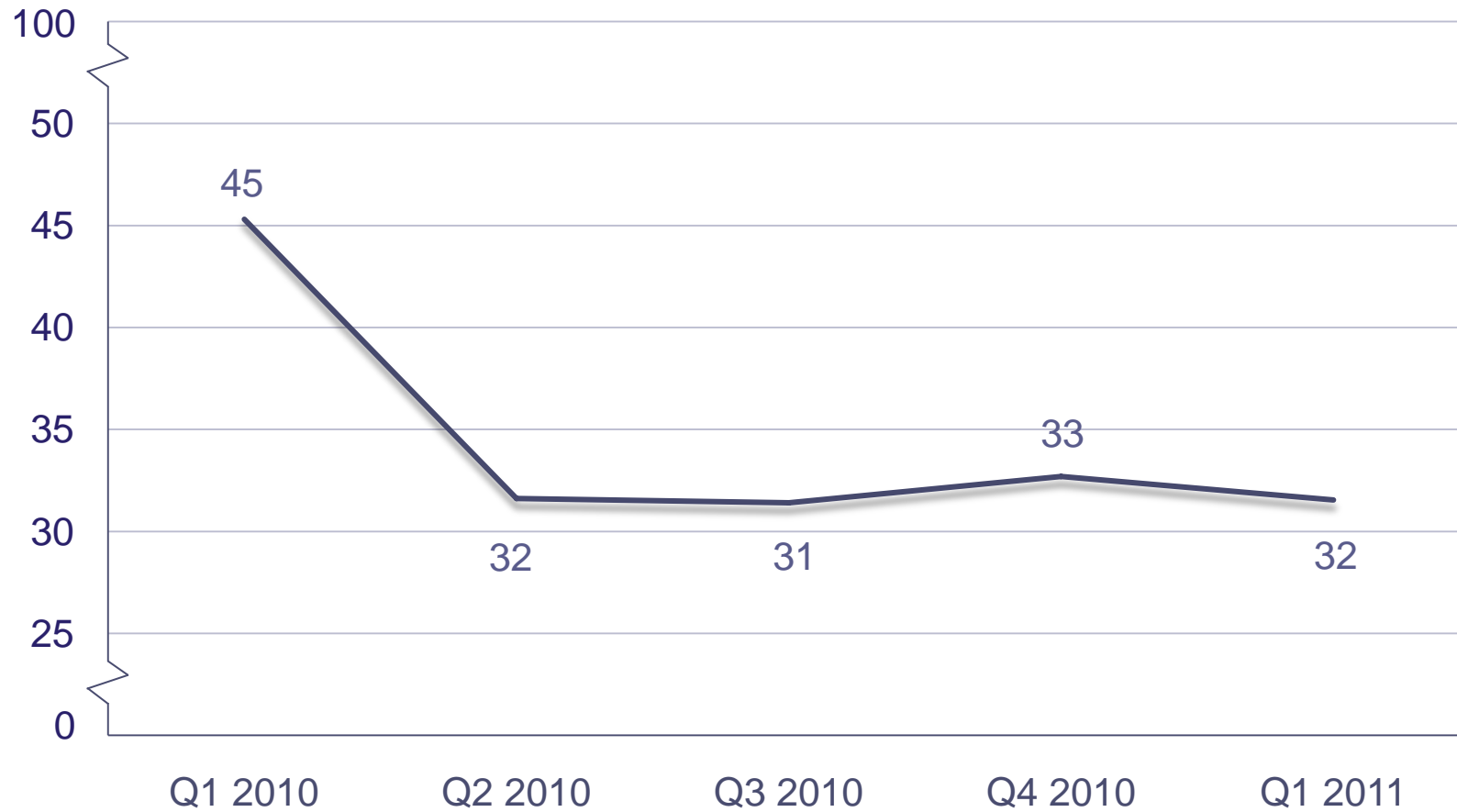
Omvang corporatie en verwachting verkrijging financiering*



* Gebaseerd op de antwoorden van 134 respondenten

Financieringsindex: Blijvend laag

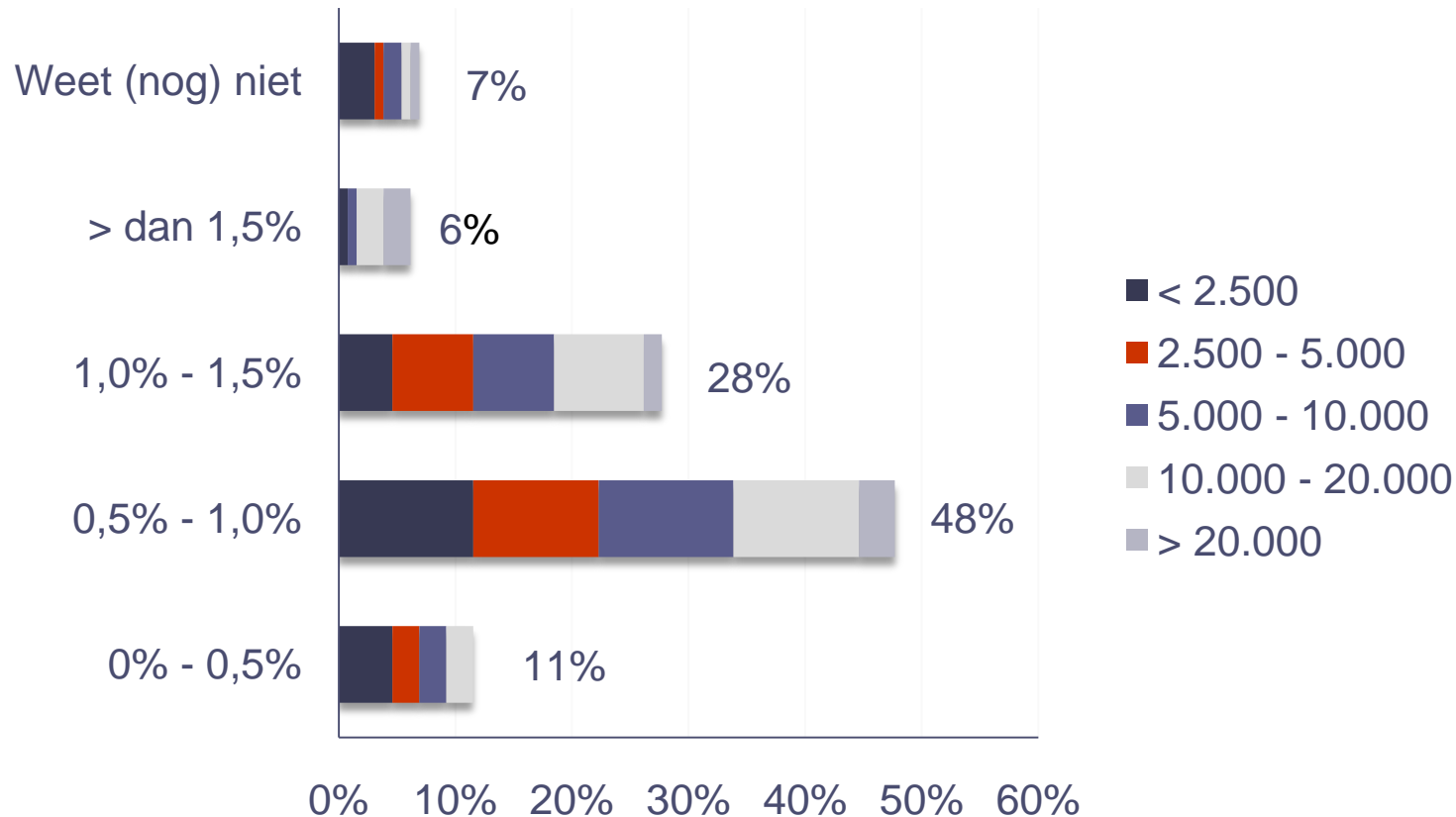
Gemiddelde verwachting over verkrijgen financiering door corporaties*



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van de uitgevoerde corporatie survey's

Verwachting ten aanzien van verschil tussen geborgde en ongeborgde financiering

Omvang corporatie en verschil geborgde en ongeborgde financiering*



* Gebaseerd op de antwoorden van 134 respondenten

Belangrijkste thema's van 2011

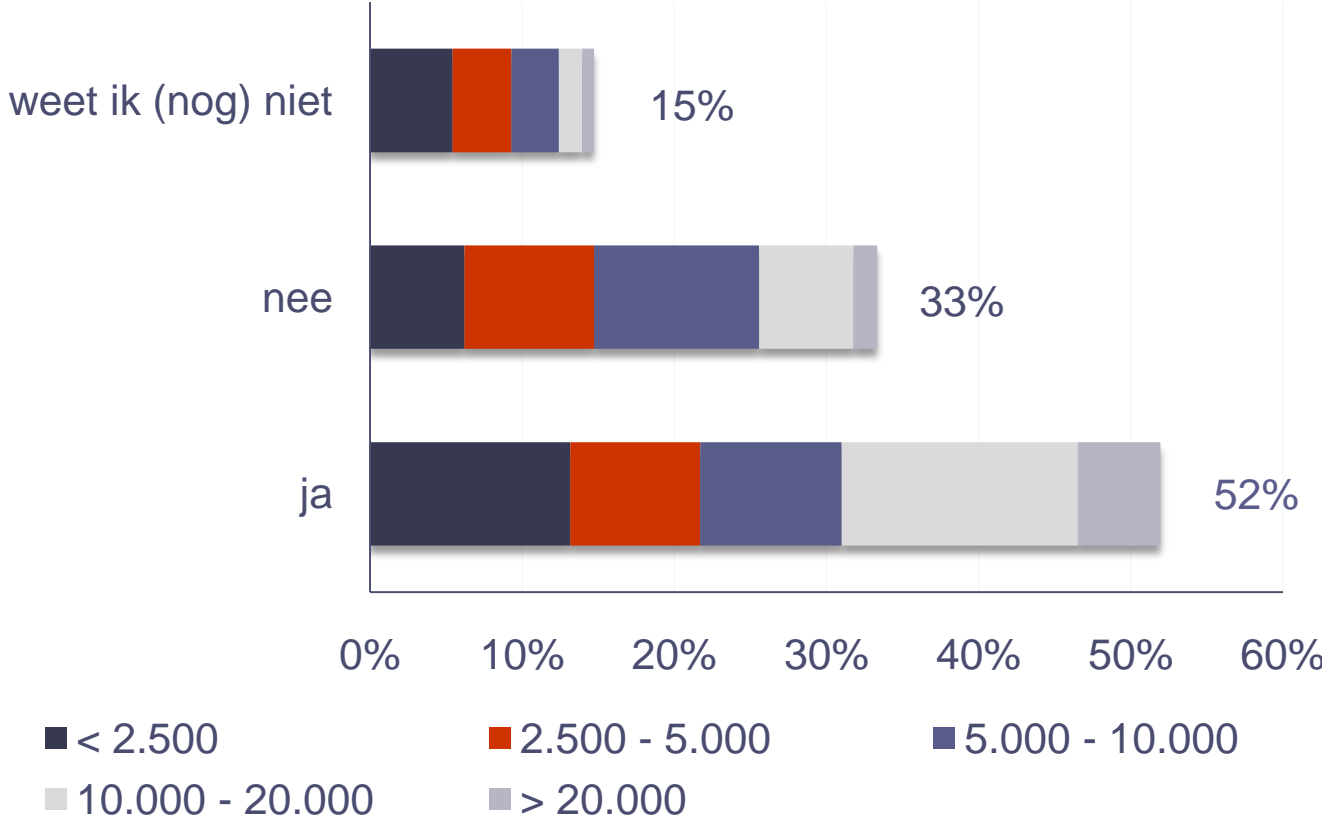
Belangrijkste thema's van 2011



* Gebaseerd op de antwoorden van 134 respondenten

Verwachting herijking van strategie ten gevolge van nieuwe regelgeving

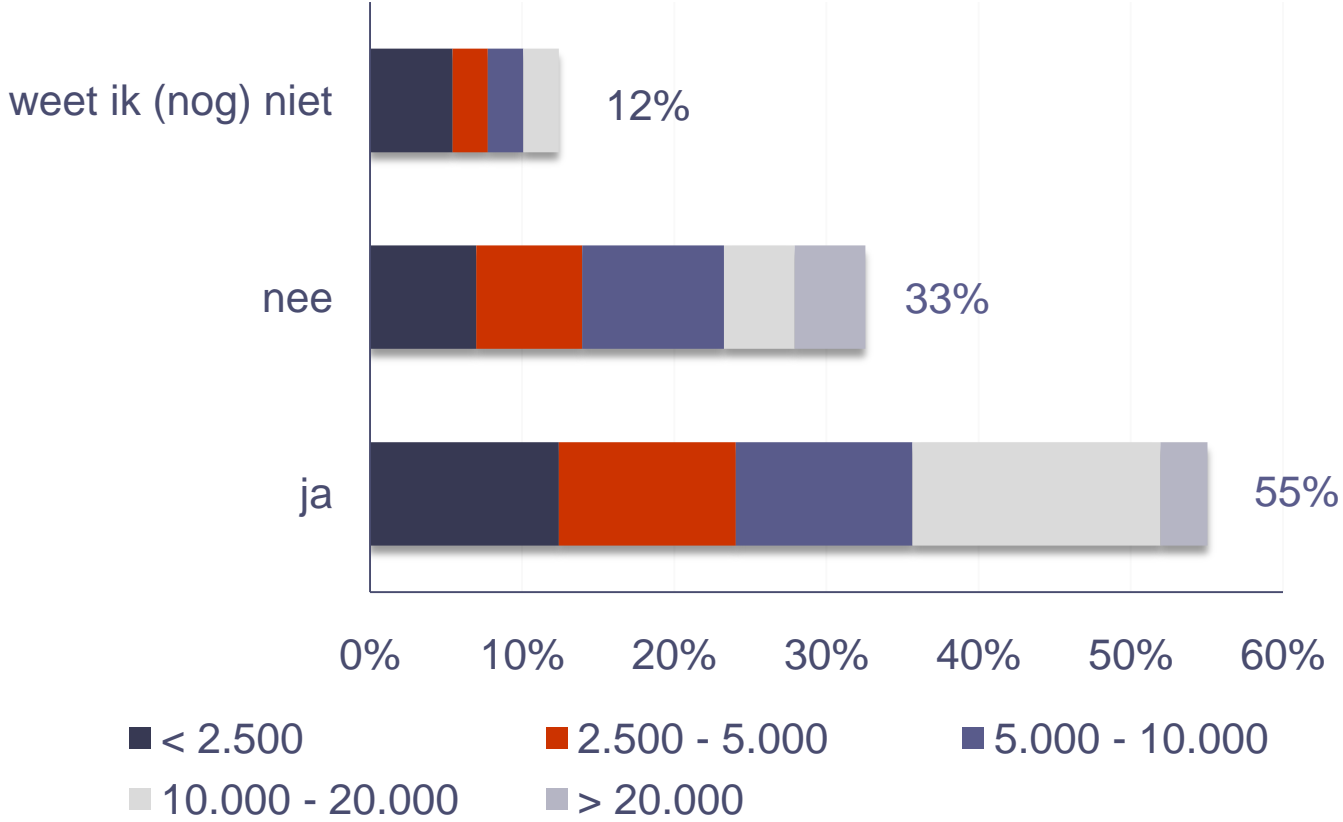
Omvang corporatie en herijking van strategie*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Huurbeleid wordt aangepast ten gevolge van nieuwe regelgeving

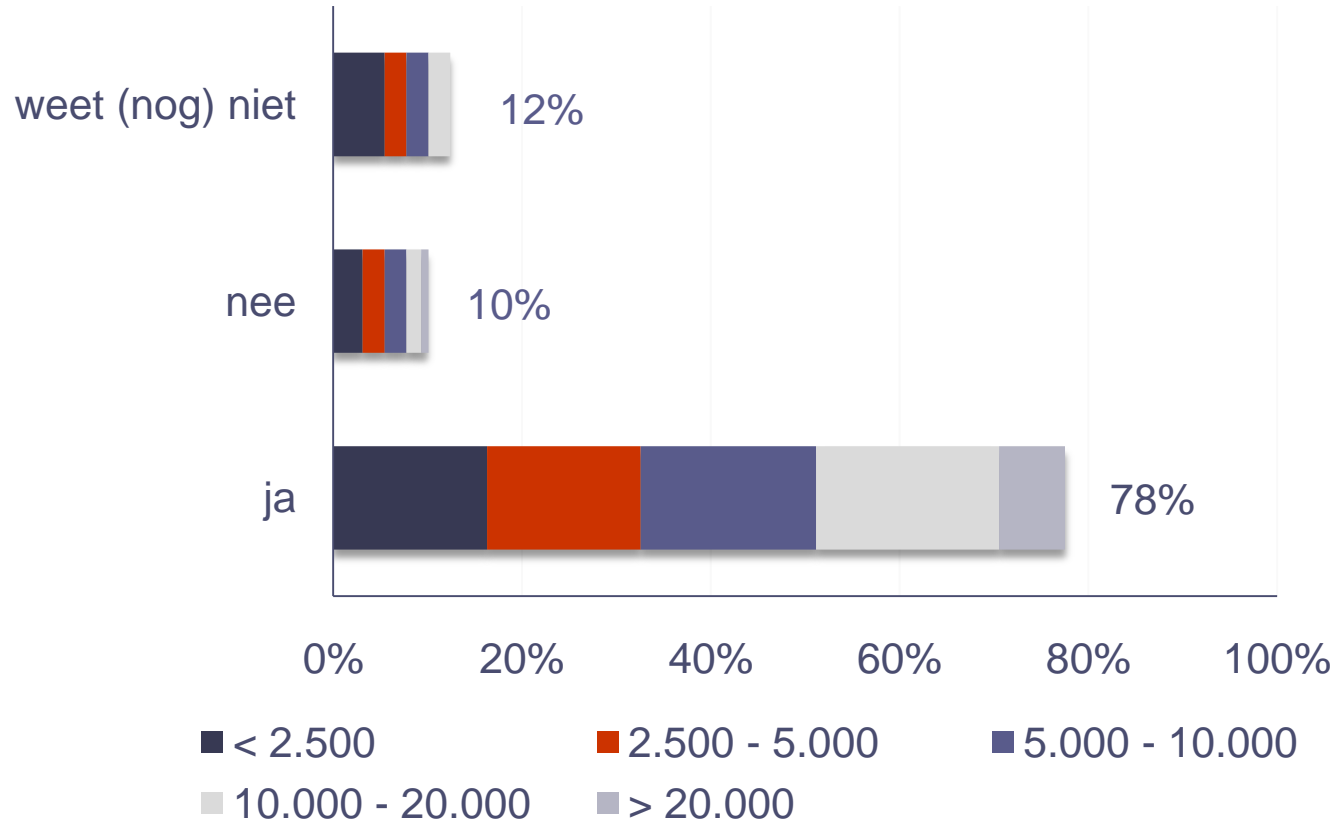
Omvang corporatie en aanpassing huurbeleid*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Verwachting ten aanzien van het voldoen aan de 90% toewijzingseis

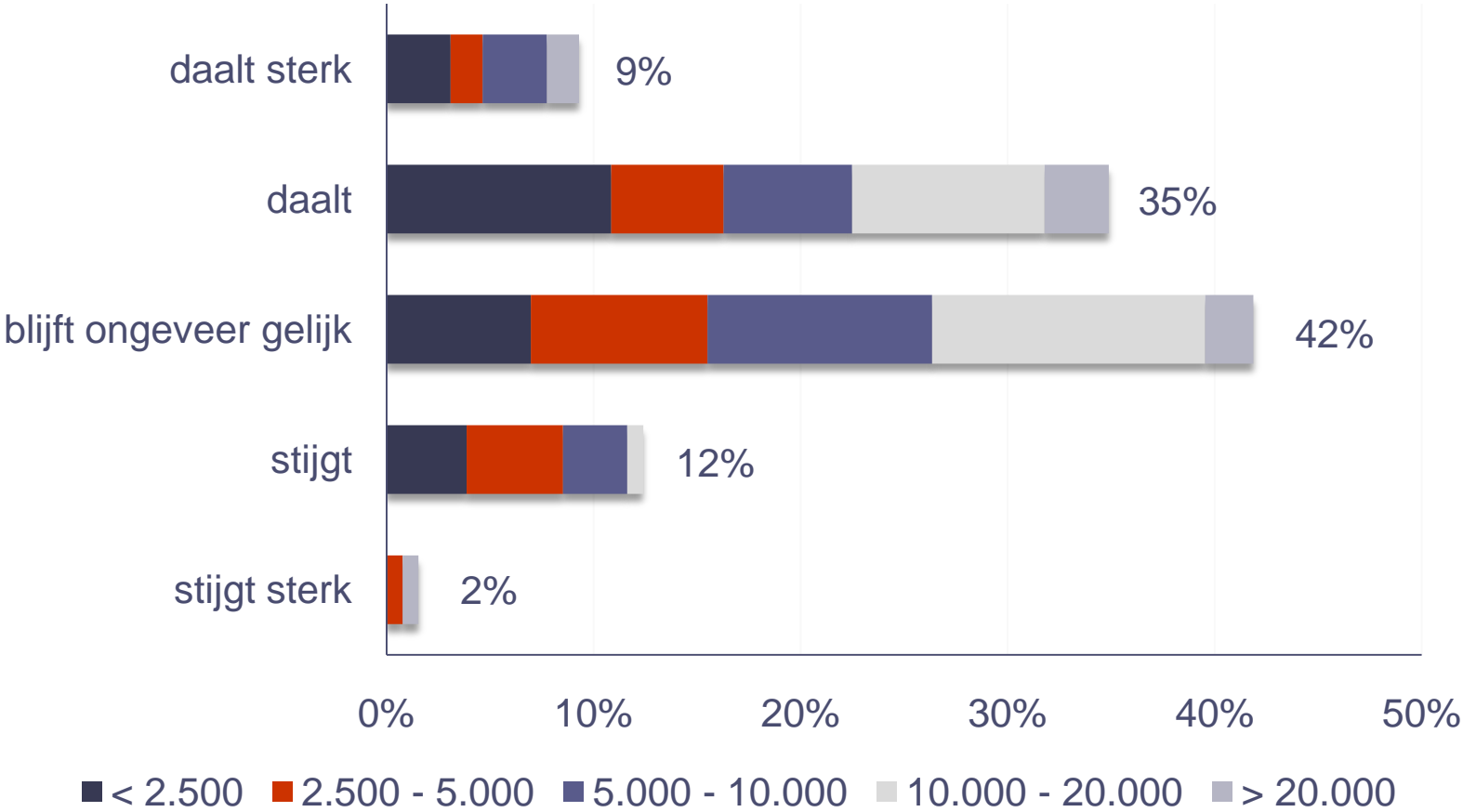
Omvang corporatie en voldoen aan 90% toewijzingseis*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Ontwikkeling investeringen door nieuwe regelgeving

Omvang corporatie en verwachte investeringsontwikkeling*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Investeringsindex: Exponentiële stijging

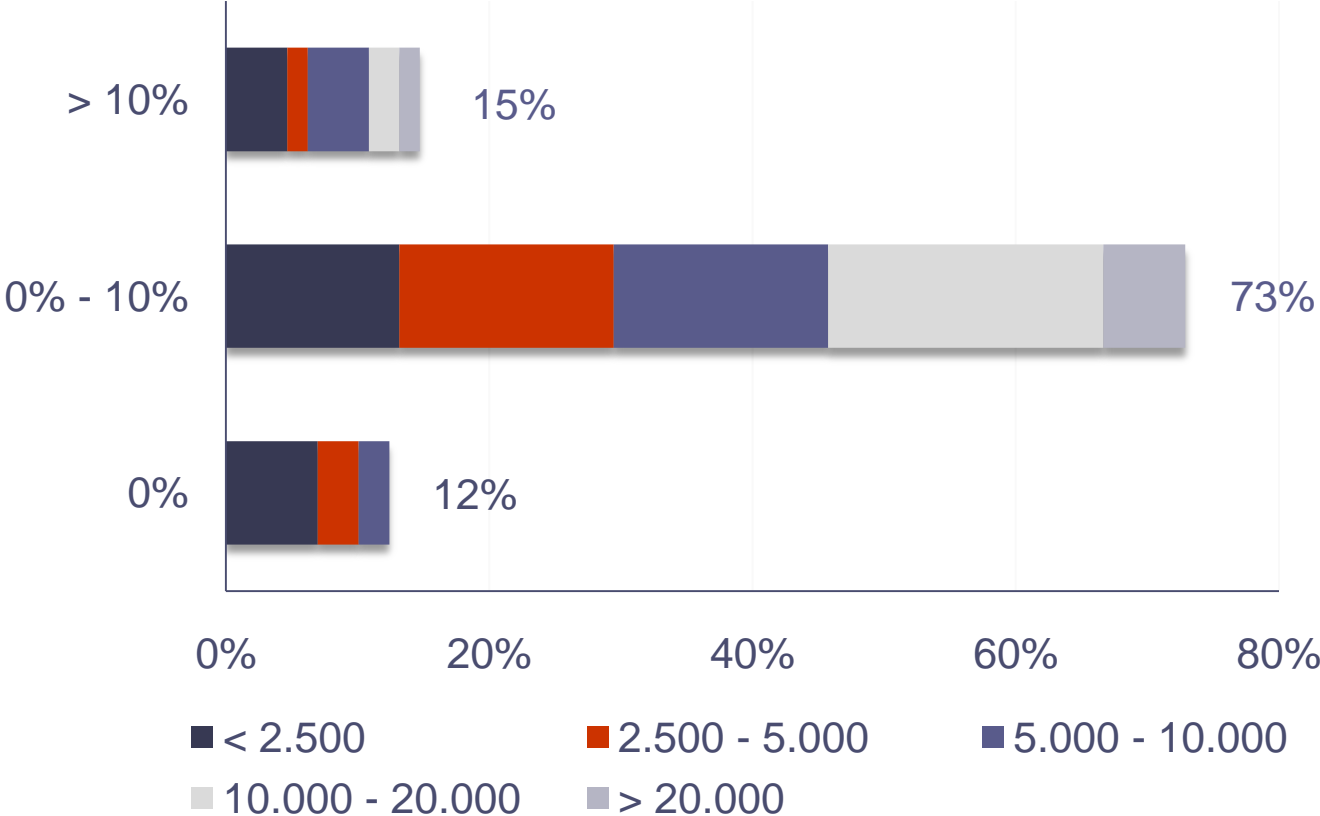
Gemiddelde verwachting ontwikkeling investeringen door corporaties*



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van de uitgevoerde corporatie survey's

Percentage niet-DAEB investeringen de komende 5 jaar

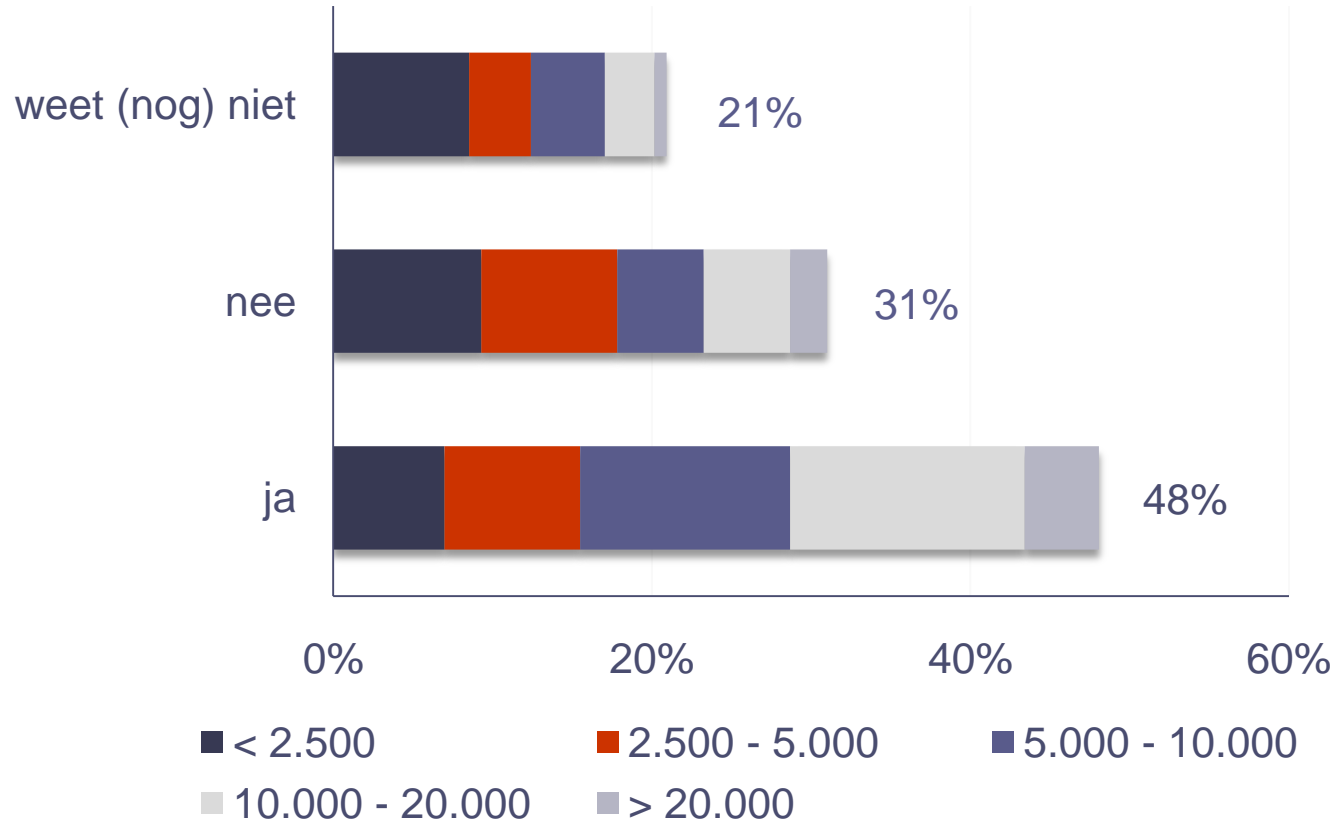
Omvang corporatie en % niet-DAEB investeringen*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Interne middelen zijn voldoende om niet-DAEB activiteiten te financieren

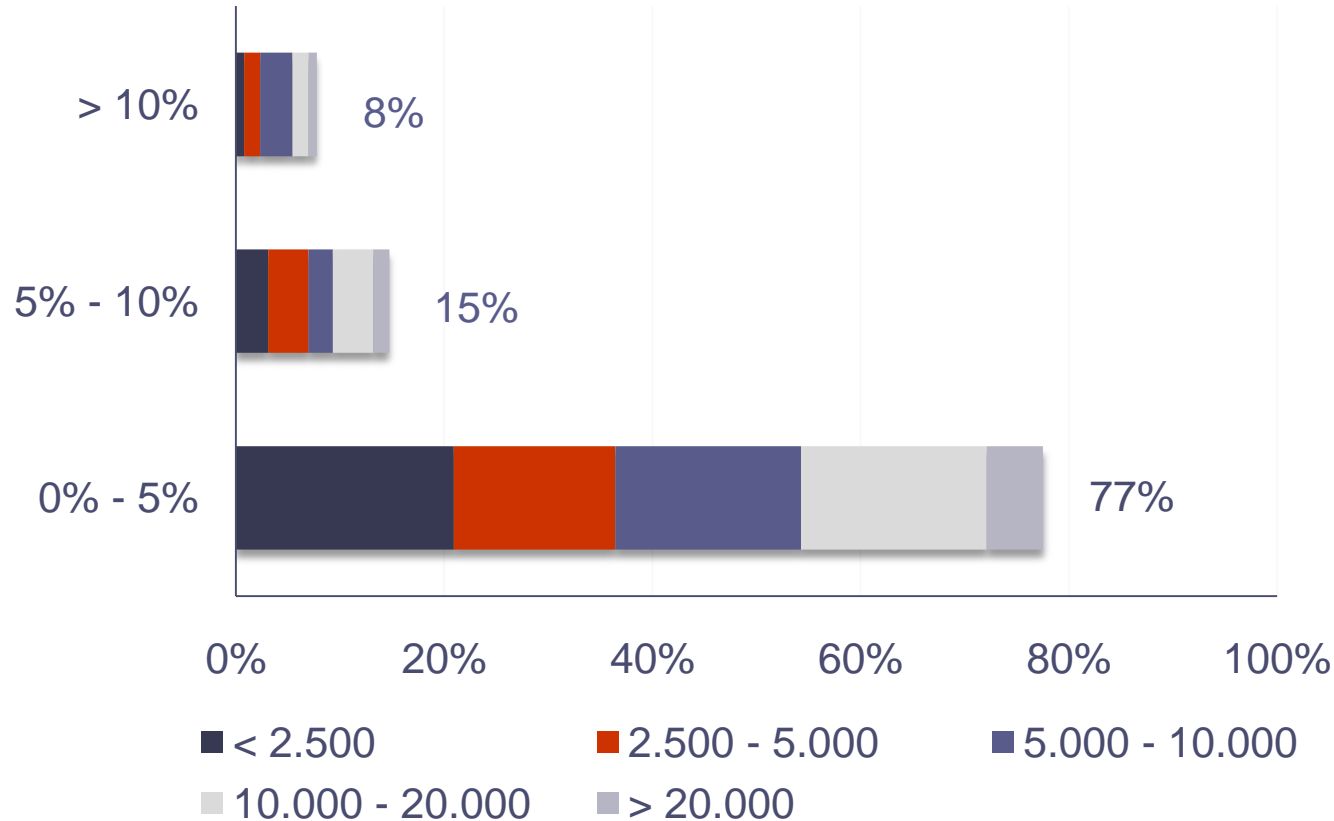
Omvang corporatie en financiering niet-DAEB door interne middelen*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Percentage ongeborgd als percentage van huidige financiering

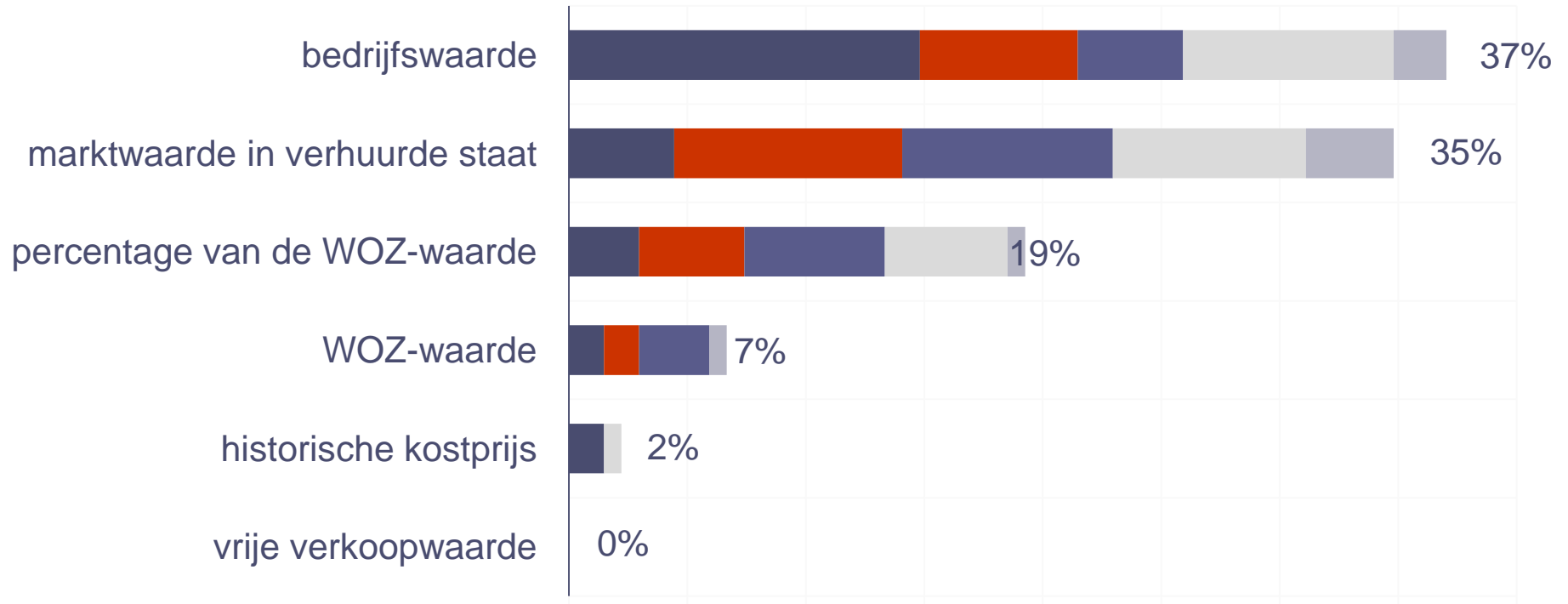
Omvang corporatie en % ongeborgd van huidige financiering*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Leidende waarderingsgrondslag over 5 jaar

Leidende waarderingsgrondslag over 5 jaar*

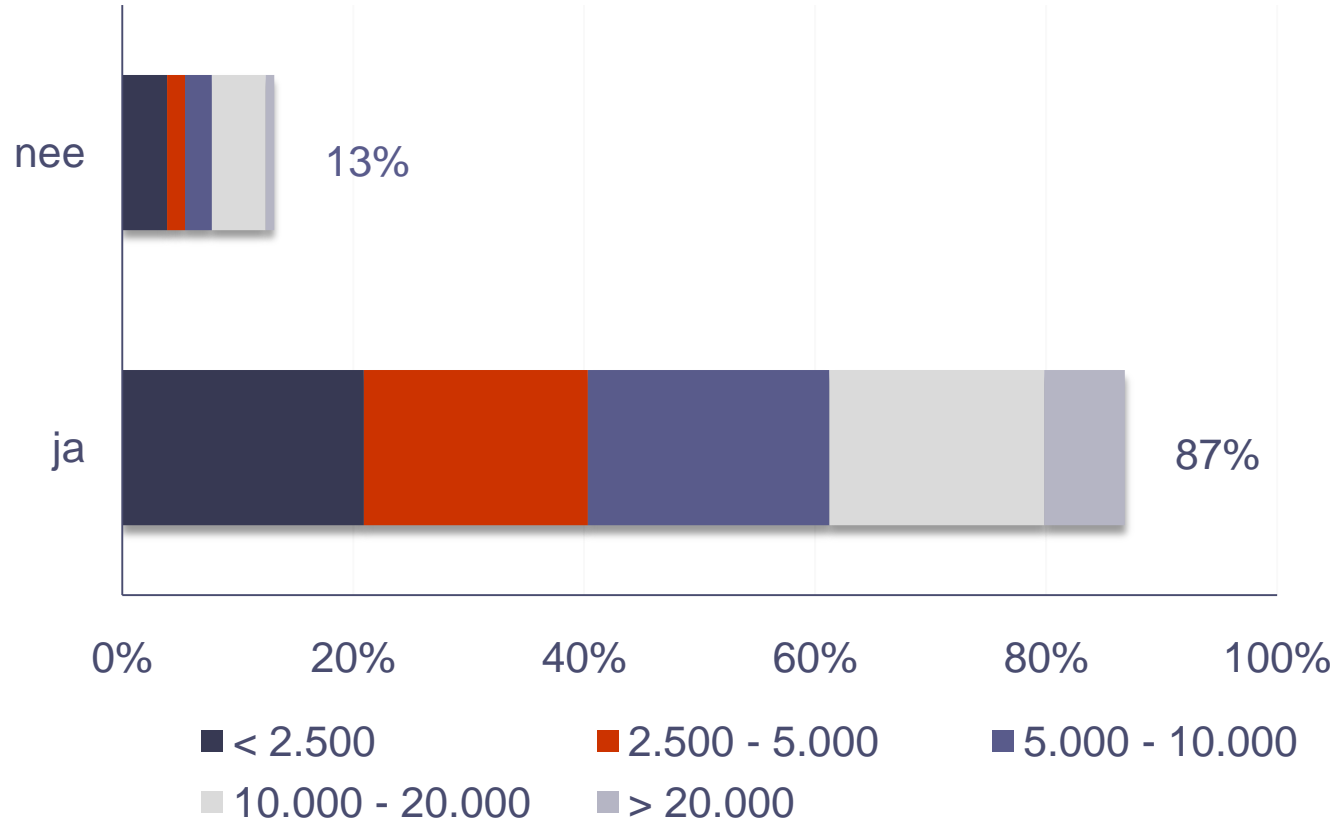


■ < 2.500 ■ 2.500 - 5.000 ■ 5.000 - 10.000 ■ 10.000 - 20.000 ■ > 20.000

- Gebaseerd op de 139 antwoorden van 133 respondenten

De nieuwe WSW beleidsregel zijn bekend

Omvang corporatie en bekendheid nieuwe WSW beleidsregel*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Impact van nieuwe WSW beleidsregel op organisatie is bekend

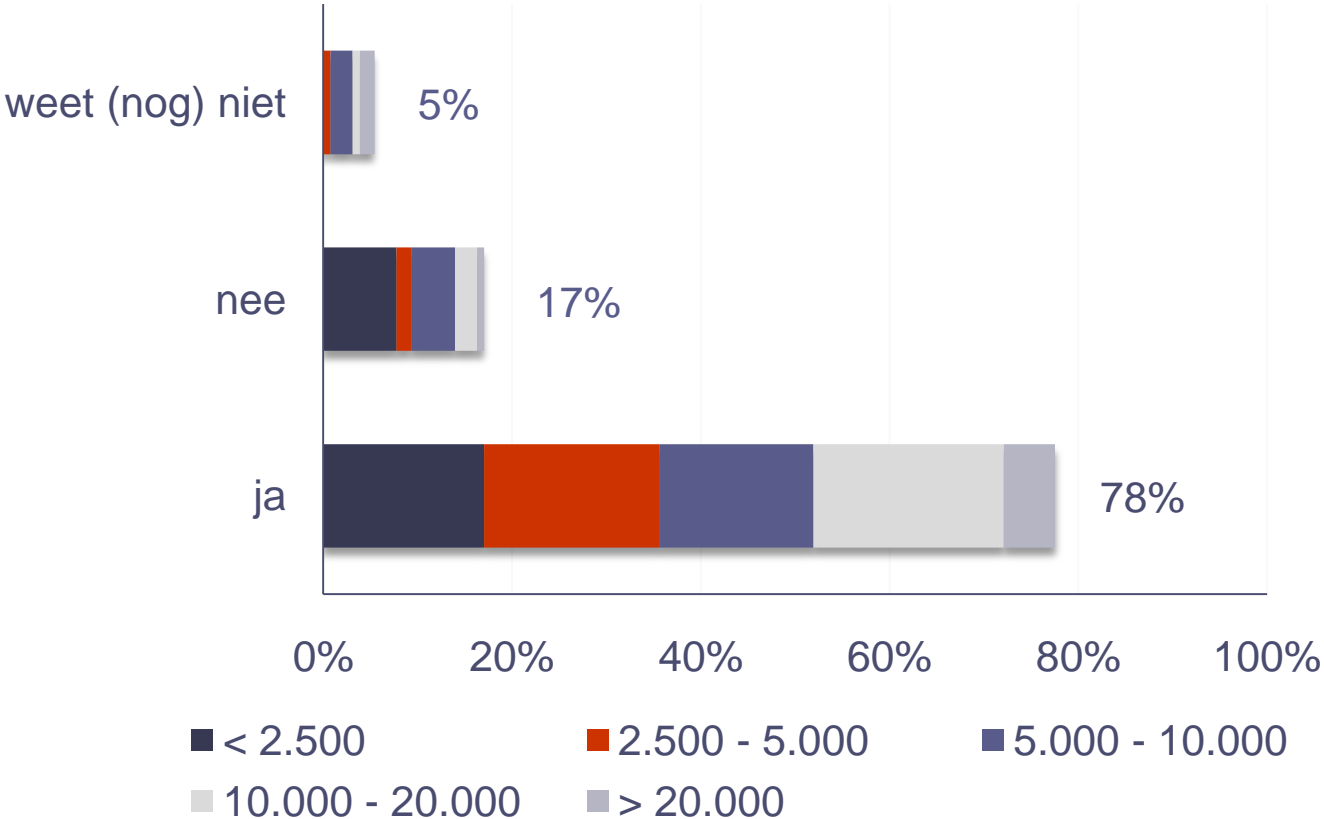
Omvang corporatie en impact nieuwe WSW beleidsregel op organisatie*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

Herfinanciering voor 2011 is reeds afgedekt

Omvang corporatie en herfinanciering 2011 afgedekt*



* Gebaseerd op de antwoorden van 133 respondenten

- TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY 2011 EDITIE I -

Corporaties zijn positiever over het aantal investeringen

De investeringsindex laat zien dat corporatiebestuurders verwachten dat de dalende trend doorzet. Echter, in tegenstelling tot vorige periode waar 86% van de respondenten een daling verwachtte, is dit in Q1 2011 slechts 45%. Dus corporaties zijn positiever geworden over het investeringsniveau. Dit zie je met name bij corporaties met een woningportefeuille groter dan 10.000 eenheden. In Q4 zagen al deze grote corporaties de ontwikkeling van investeringen dalen. Nu is dat nog maar 45%.

Verkrijgen van financiering wordt moeilijker

Het merendeel van de corporatiebestuurders, namelijk 71%, verwacht de komende periode moeilijker financiering te verkrijgen. De financieringsindex laat een blijvend laag niveau zien. De dalende trend is ingezet in Q2 2010 en is sindsdien onveranderd gebleven. Er bestaat geen significant verband tussen de omvang van een corporatie en de verwachtingen rondom het verkrijgen van financiering.

Het verwachte verschil tussen geborgde en ongeborgde financiering is in Q1 2011 gedaald ten opzichte van Q4 2010. In de vorige periode gaf 41% van de directeurs aan een opslag te verwachten van 1,0% of hoger. In Q1 2010 is het percentage gedaald naar 34%. De ondervraagden verwachten over het algemeen een opslag tussen de 0,5% en 1,0%.

Vertrouwen op beter financieel resultaat gestegen

Circa 40% van de corporaties denkt dat het financieel resultaat in de toekomst zal dalen. Uit de vertrouwensindex is op te maken dat hierdoor het vertrouwen weer op het niveau is van begin 2010. Positief is de ontwikkeling ten opzichte van Q4 2010. Het positievere beeld wordt vooral veroorzaakt door een verschuiving bij corporaties met een woningportefeuille van minder dan 10.000 eenheden.

Europa is het belangrijkste thema van 2011

Van alle corporaties geeft 52% aan dat zij verwacht haar strategie aan te passen naar aanleiding van de Europese richtlijn. Tevens geeft 55% van de ondervraagde aan het huurbeleid hierop aan te passen.

Verwachtingen omtrent het behalen van de 90% toewijzingseis zijn positiever geworden. Was in Q2 2010 60% van de corporatiedirecteuren er van overtuigd aan de toewijzingseis te voldoen, in Q1 2011 is dit percentage gestegen naar 78%. Het niet voldoen aan de toewijzingseis is gedaald van 26% naar slechts 10%. Hierdoor lijkt de impact in de praktijk beperkt.

Verder geven de respondenten aan dat zij de financiering van niet-DAEB activiteiten als niet problematisch beschouwen. Slechts 31% geeft aan over onvoldoende interne middelen te beschikken om niet-DAEB activiteiten te financieren. Met name corporaties met een woningportefeuille kleiner dan 5.000

eenheden geven aan over onvoldoende interne middelen te beschikken. Daarnaast verwacht ruim driekwart van de bestuurders dat zij slechts 0% tot 5% ongeborgde financiering nodig heeft als percentage van de huidige financiering om deze activiteiten te financieren.

De leidende waarderingsgrondslag zal over 5 jaar zijn veranderd

Van de ondervraagde corporatiebestuurders geeft meer dan de helft aan in de komende 5 jaar een verschuiving te verwachten in de leidende waarderingsgrondslag. Zijn momenteel de 'historische kostprijs' en 'bedrijfswaarde' de meest gangbare methoden, over 5 jaar zullen dit 'marktwaarde in verhuurde staat' en een 'percentage van de WOZ-waarde' zijn. De verwachting van corporaties met een portefeuille kleiner dan 2.500 woningen, is dat de bedrijfswaarde de leidende waarderingsgrondslag blijft.

78% van de corporaties heeft de herfinanciering voor 2011 reeds afgedekt

De nieuwe WSW beleidsregel is bekend bij 87% van de respondenten. Met name corporaties met een bezit tussen de 10.000 en 20.000 eenheden geven aan niet op de hoogte te zijn van de nieuwe WSW beleidsregel. De impact van de nieuwe beleidsregel op de organisatie is voor 70% van de corporatiebestuurders bekend. Verder geeft 78% van de ondervraagden aan herfinanciering voor 2011 reeds te hebben afgedekt.

Over de Corporatie Survey

Periodiek doet Finance Ideas een kort onderzoek naar de ontwikkelingen op financieel gebied in de corporatiesector. Dit onderzoek wordt gedaan onder directieleden en de managers financiën van willekeurig geselecteerde corporaties. In het onderzoek worden de opinie en verwachtingen van 'centrale spelers' verzameld. Na ieder onderzoek worden de resultaten bekend gemaakt aan de deelnemers en gepubliceerd op onze site. Door het verzamelen van de gegevens ontstaat een beeld hoe corporaties beïnvloed worden door onder andere specifieke corporatie betreffende maatregelen als beperkte huurstijging, Vogelaarheffing en Vennootschapsbelasting. Maar ook de invloed van mondiale effecten als renteschommelingen en de kredietcrisis wordt zichtbaar.

Aanmelden voor deelname aan de Corporatie Survey of indienen van suggesties

Wilt u deelnemen aan de volgende Corporatie Survey of wilt u suggesties of specifieke vragen indienen, dan kunt u dat kenbaar maken door een e-mail te sturen naar info@finance-ideas.nl.