

## HELFT WONINGCORPORATIES VOORZIET OPLOPENDE WACHTLIJSTEN SOCIALE HUURWONINGEN

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal staat - niet voor de eerste keer - de nieuwe Woningwet centraal. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers naar de uitdagingen en strategische prioriteiten binnen dit kader.

Betaalbaarheid staat ook hoog op de agenda bij corporaties, zo blijkt uit deze 23e Corporatie Survey. Tegelijkertijd verwacht echter bijna de helft van de ondervraagden problemen omtrent de beschikbaarheid. Als gevolg van passend toewijzen zal het aanbod aan betaalbare huurwoningen tot de aftoppingsgrens volgens hen niet voldoende zijn voor de vraag. Oplopende wachtlijsten dus.

Verder valt op dat meer dan een kwart van de woningcorporaties bij het bepalen van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille de zogeheten 'full-versie' hanteert. Deze brengt bij de implementatie weliswaar meer werk met zich mee, maar genereert vervolgens meer gereedschappen en aanknopingspunten bij complexspecifieke analyses, investeringsbeslissingen, hold-sell analyses en asset management.

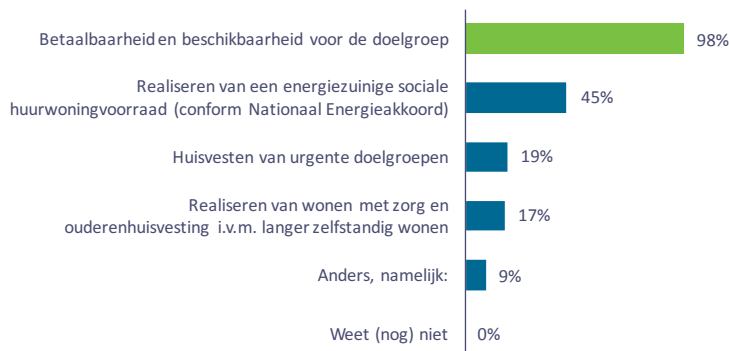
### VERDUURZAMING MET AFSTAND OP HET TWEEDE PLAN, BETAALBAARHEID IS NUMMER 1

Als het gaat om prioriteiten, dan wordt betaalbaarheid veruit het meest aangevoerd. Het realiseren van een energiezuinige woningvoorraad wordt slechts door een krappe 45% genoemd, terwijl dit toch een kostenintensieve en ambitieuze doelstelling is, vastgelegd in het Nationaal Energieakkoord. Minister Blok wil namelijk van een gemiddeld energielabel D nu naar een gemiddeld energielabel B (energie index 1,25) in 2021.

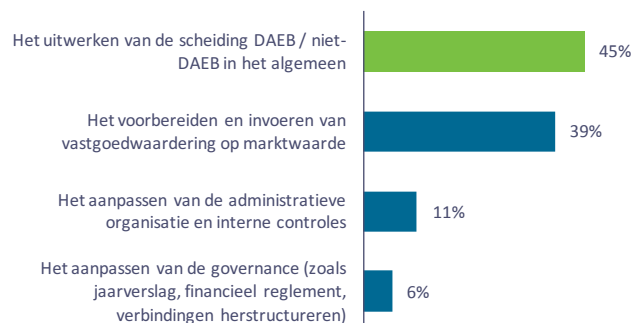
### DE SCHEIDING DAEB / NIET-DAEB GROOTSTE UITDAGING, NAAST VASTGOEDWAARDERING

Bij de implementatie van de nieuwe Woningwet wordt de DAEB / niet-DAEB scheiding als grootste uitdaging gezien. Maar dat geldt bijna evenzeer voor de vastgoedwaardering tegen marktwaarde. Over AO/IC en governance zijn de zorgen duidelijk een stuk minder.

*Waar liggen voor uw organisatie de prioriteiten voor de komende jaren?  
(meerdere antwoorden mogelijk)*



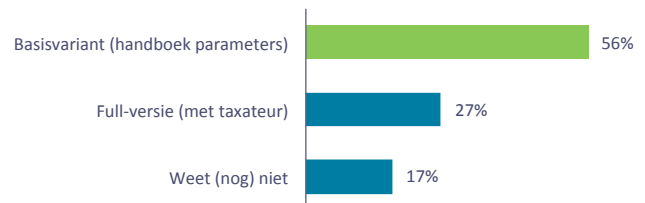
*Op welk terrein liggen voor uw corporatie de grootste uitdagingen bij de implementatie van de nieuwe Woningwet?*



### MARKTWAARDEBEPALING: MEER DAN EEN KWART KIEST VOOR DE FULL-VERSIE

Voor het bepalen van de marktwaarde is de basisvariant de meest gekozen optie wat in lijn ligt met de verwachtingen. Toch geeft nu meer dan 25% van de respondenten aan de full-versie te gaan hanteren. Uit reacties wordt overigens duidelijk dat men de marktwaardebepaling vaak ook wenst in te zetten voor complexspecifieke analyses, investeringsbeslissingen en asset management; hiervoor zal de basisvariant in de praktijk niet volstaan.

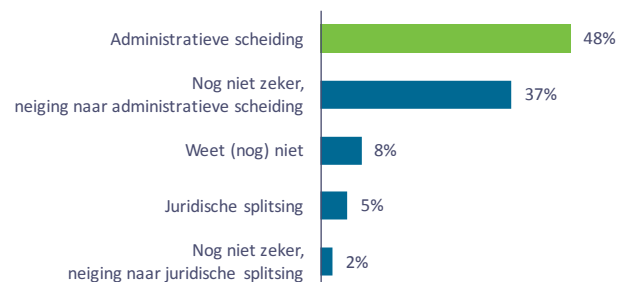
### Welke variant kiest uw corporatie voor de marktwaardebepaling?



### OVERGROOT DEEL KIEST (OF NEIGT NAAR) ADMINISTRATIEVE SCHEIDING

Slechts een zeer klein percentage overweegt of werkt aan een juridische splitsing in DAEB/niet-DAEB. Tegelijkertijd blijkt uit de antwoorden dat een flink deel van de respondenten de keuze nog niet definitief gemaakt heeft, terwijl de tijd wel begint te dringen en de implementatie nog de nodige voeten in de aarde heeft.

### Kiest uw organisatie voor juridische splitsing of voor administratieve scheiding?



### NIET-DAEB ACTIVITEITEN WORDEN AFGEBOUWD

De focus op DAEB activiteiten in de nieuwe Woningwet heeft overduidelijk zijn effect. In totaal geeft bijna 70% aan de niet-DAEB activiteiten naar 0 af te bouwen of deze nu al niet te hebben.

### Welke niet-DAEB activiteiten verwacht u de komende jaren nog te blijven doen?



### MEER DAN 40% VOORZIET EEN TEKORT IN WONINGAANBOD TOT DE AFTOPPINGSRENS

Een kleine 80% geeft aan inmiddels helder te hebben of het woningaanbod bij het ingaan van passend toewijzen al dan niet zal aansluiten op de vraag. De helft van deze respondenten constateert hierbij echter een tekort aan beschikbare woningen tot de aftoppingsgrens. De tijdens de vorige Corporatie Survey veelgeuite zorgen over oplopende wachtlijsten, worden hiermee bevestigd.

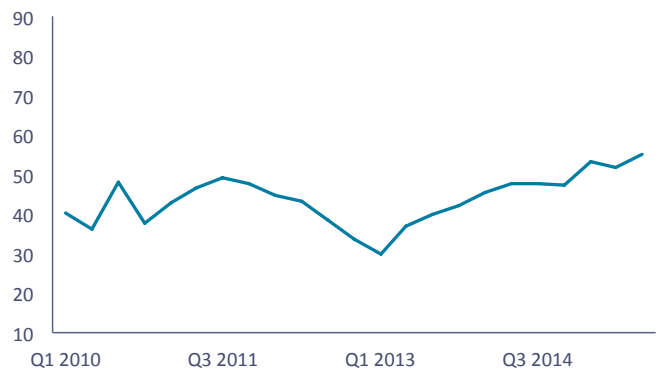
### Kijkend naar de prestatie-afspraken met gemeenten en het principe van passend toewijzen, heeft uw corporatie inzichtelijk of uw woningaanbod aan zal sluiten op de vraag?



### VERTROUWENSINDEX CORPORATIES HERVINDT DE STIJGENDE LIJN

Het vertrouwen van corporaties in hun financiële resultaten heeft, na een kleine terugval in het vorige kwartaal, de stijgende lijn weer opgepakt. Sinds het dieptepunt begin 2013 (29,9) is de index met meer dan 25 punten opgelopen. De Investeringsindex loopt licht omlaag, evenals de Verkopenindex die nu voor het derde achtereenvolgende kwartaal een -weliswaar lichte- daling laat zien.

Vertrouwensindex



### HERZIENE WONINGWET HET BELANGRIJKSTE THEMA

Opnieuw wordt de herziene Woningwet gezien als het belangrijkste thema voor de komende 12 maanden volgens meer dan 70% van de corporaties. Maar ook de thema's

betaalbaarheid (51%) en vastgoedwaardering (34%) worden veel genoemd.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2015 kwartaal 3		2015 kwartaal 2		2015 kwartaal 1	
herziene Woningwet	(70%)	herziene Woningwet	(73%)	betaalbaarheid	(56%)
betaalbaarheid	(51%)	betaalbaarheid	(57%)	herziene Woningwet	(45%)
waardering vastgoed	(34%)	administratieve/ juridische scheiding	(28%)	administratieve/juridische scheiding	(24%)
administratieve/juridische scheiding	(28%)	huurbeleid	(26%)	kostenbeheersing	(23%)
huurbeleid	(27%)	waardering vastgoed	(25%)	huurbeleid	(21%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in juli 2015, hebben 155 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de drieëntwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.