

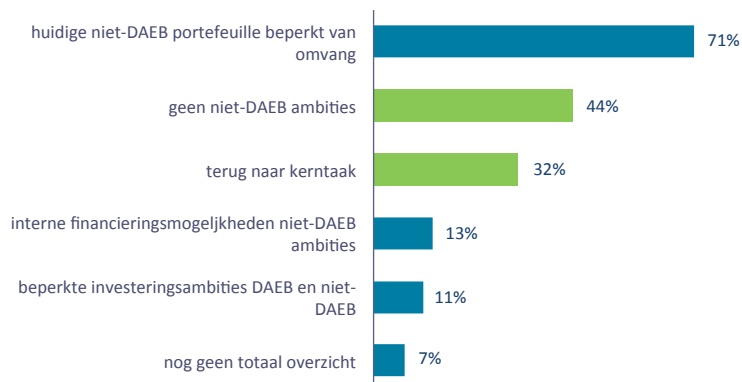
CORPORATIES WILLEN  
TERUG NAAR KERNTAAK

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal stond de naderende invoering van de herziene Woningwet centraal. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers naar de verwachte consequenties en (bijgestelde) voornemens als gevolg van de implementatie van de herziene Woningwet bij hun corporatie. Uit het onderzoek blijkt dat de kerntaak van corporaties weer hoog op de agenda staat en dat de werkdruk als gevolg van de implementatie van de wet corporaties grote zorgen baart.

75% VAN DE CORPORATIES KIEST VOOR  
ADMINISTRatieve SCHEIDING

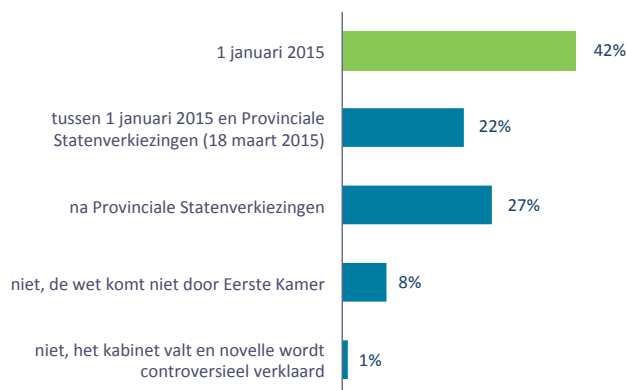
Corporaties willen weer terug naar hun kerntaak; het bouwen, verhuren en beheren van huurwoningen voor mensen met een laag inkomen. Driekwart van de corporaties kiest mede hierom voor administratieve scheiding, waarbij de commerciële activiteiten flink beperkt worden. Eenderde van de corporaties gaat bij het opstellen van de nieuwe begroting haar niet-DAEB activiteiten bijstellen of stopt zelfs volledig met commerciële investeringen. Ruim 60% van de corporaties is niet van plan haar niet-DAEB voornemens in de nieuwe begroting aan te passen.

## Corporaties kiezen voor administratieve scheiding om diverse redenen

TWEEDERDE CORPORATIES VERWACHT OP KORTE  
TERMIJN INVOERING HERZIENE WONINGWET

Ruim 40% van de ondervraagde corporaties verwacht dat de herziene Woningwet per 1 januari 2015 wordt ingevoerd. Daarnaast verwacht 22% dat de wet na 1 januari 2015, maar voor de Provinciale Statenverkiezingen op 18 maart 2015 wordt ingevoerd. Opvallend genoeg verwacht bijna 10% van de ondervraagde corporaties dat de herziene Woningwet helemaal niet wordt ingevoerd, omdat deze niet door de Eerste Kamer komt of de wet controversieel wordt verklaard na een val van het kabinet.

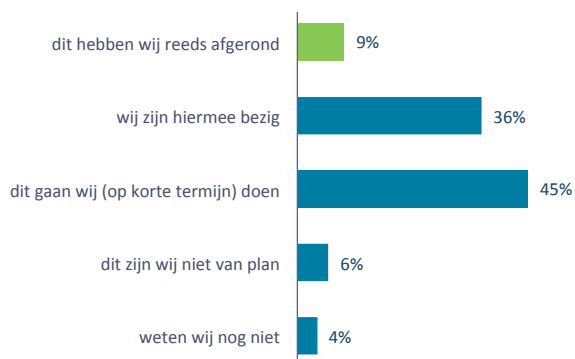
## Termijn waarop de herziene Woningwet wordt ingevoerd



### 9% VAN DE CORPORATIES HEEFT REEDS EEN PLAN VAN AANPAK OPGESTELD

Ondanks de verwachting dat de herziene Woningwet op korte termijn wordt ingevoerd, heeft minder dan de helft van de corporaties de consequenties reeds in kaart gebracht. Van de corporaties die de consequenties nog niet in kaart hebben gebracht verwacht 60% dit alsnog te doen in het laatste kwartaal van 2014. Tot op heden heeft slechts 9% van de corporaties een plan van aanpak opgesteld. 35% van de corporaties is hier nog mee bezig en nog eens 45% gaat dit op (korte) termijn doen.

### Voortgang plan van aanpak implementatie herziene Woningwet



### WERKDRUK OP DE ORGANISATIE IS HET GROOTSTE KNELPUNT

Corporaties voorzien een flink aantal knelpunten die gepaard gaan met de invoering van de herziene Woningwet. De toenemende werkdruk als gevolg van de implementatie van de wet wordt als grootste knelpunt aangemerkt. Ook de financierbaarheid van zowel de DAEB als niet-DAEB portefeuille en waarden op marktwaarde zijn potentiële knelpunten. Bijna 30% van de corporaties maakt zich tevens zorgen om de levensvatbaarheid van de DAEB en niet-DAEB portefeuille.

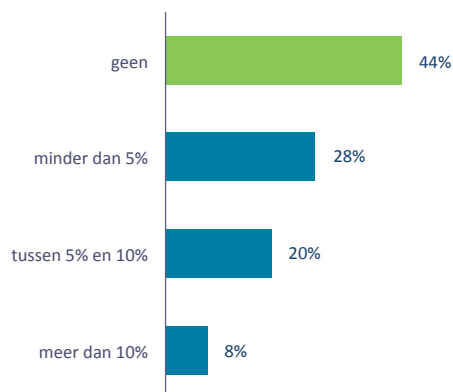
### Knelpunten ten aanzien van het implementeren van de herziene Woningwet



### OVERHEVELING TE LIBERALISEREN DAEB WONINGEN NAAR DE NIET-DAEB PORTEFEUILLE BLIJFT BEPERKT

Bijna 45% van de corporaties wil geen te liberaliseren DAEB woningen overhevelen naar de niet-DAEB portefeuille. Van de corporaties die wel voornemens zijn sociaal bezit over te hevelen verwacht 27% dat dit minder dan 5% zal zijn. Een kwart van de ondervraagde corporaties gaat tussen de 5% en 10% overhevelen. Slechts 8% van de corporaties heeft aangegeven dat zij meer dan 10% van het sociale bezit gaat overhevelen naar de niet-DAEB portefeuille.

### Mate waarin corporaties sociaal bezit naar niet-DAEB portefeuille overhevelen



**CORPORATIES BLIJVEN INVESTEREN ONDANKS  
VERWACHTE PROBLEMEN MET HET VERKRIJGEN  
VAN FINANCIERING**

De financierbaarheid van de DAEB en niet-DAEB portefeuille baart de bestuurders en managers zorgen. Zij verwachten dat het verkrijgen van financiering het komende jaar moeilijker wordt. Ondanks deze verwachting stijgt de investeringsindex voor de zevende achtereenvolgende keer, naar het hoogste niveau in vier jaar. Ook het vertrouwen in het financiële resultaat blijft onveranderd hoog.

*Investeringsindex: op hoogste niveau in vier jaar*

\* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde Corporatie Survey's

**HERZIENING WONINGWET BELANGRIJKSTE THEMA**

De naderende invoering van de herziene Woningwet houdt de corporaties in zijn greep. Als gevolg hiervan heeft de verplichte administratieve of juridische scheiding ook dit kwartaal prioriteit. Daarnaast blijft de betaalbaarheid één

van de belangrijkste thema's in de corporatiesector. Ook staan kostenbeheersing en het beoordelingskader van het WSW en CFV hoog op de agenda.

*Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden*

2014 kwartaal 4		2014 kwartaal 3		2014 kwartaal 2	
herziene Woningwet	(54%)	betaalbaarheid	(43%)	herziene Woningwet	(38%)
betaalbaarheid	(43%)	herziene Woningwet	(36%)	betaalbaarheid	(36%)
administratieve/juridische scheiding	(40%)	administratieve/juridische scheiding	(25%)	kostenbeheersing	(30%)
kostenbeheersing	(19%)	kostenbeheersing	(24%)	administratieve/juridische scheiding	(22%)
beoordelingskader WSW/CFV	(19%)	organisatieontwikkeling	(21%)	parlementaire enquête	(19%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd 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 september 2014, hebben 175 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de twintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.