

## CORPORATIES PAKKEN NIEUWE WONINGWET VOORTVAREND OP

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal staat de Herzieningswet Toegelaten Instellingen centraal, of wel de nieuwe Woningwet die recent is vastgesteld in de Tweede Kamer. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers naar hun oordeel over de nieuwe wet en de verwachte impact. Ondanks dat de wet niet is wat men er van gehoopt had, geeft een ruime meerderheid de wet een voldoende. Men verwacht bovendien dat de uiteindelijke impact op de investeringsmogelijkheden meevalt.

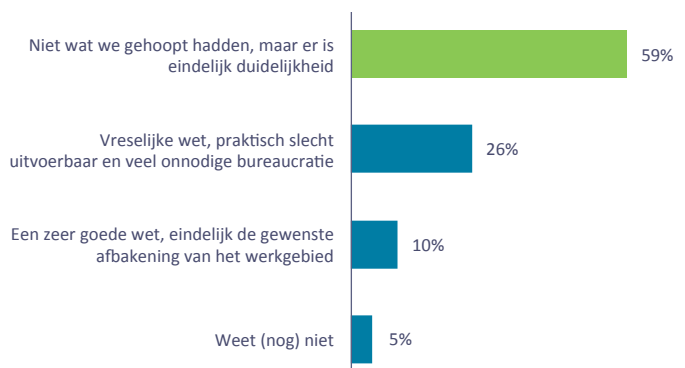
**60% GEEFT DE NIEUWE WET EEN VOLDOENDE, GEMIDDELD RAPPORTCIJFER LIGT LAGER: 5,4**

“Niet wat we gehoopt hadden, maar er is eindelijk duidelijkheid en met de laatste aanpassingen van de Tweede Kamer is de impact op de investeringsmogelijkheden te overzien”, zegt 60% van de corporaties. Toch vindt ruim een kwart het een vreselijke wet. Ook het aantal positieve uitschieters is beperkt: 10% vindt het een zeer goede wet die zorgt voor de lang gewenste afbakening van het werkgebied. Al met al geeft 60% van de corporaties de wet een voldoende, het gemiddelde rapportcijfer blijft steken op een 5,4.

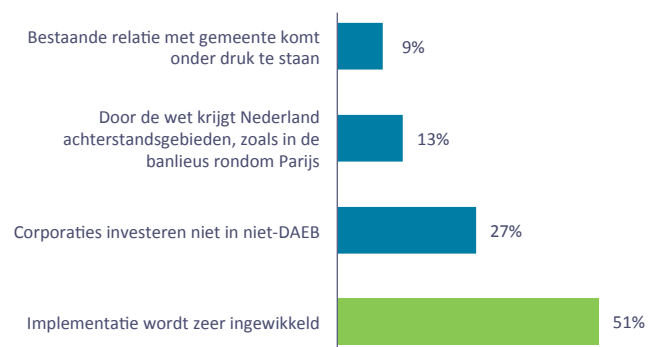
**NOG WEL ZORGEN OVER DE IMPLEMENTATIE VAN DE WET IN DE ORGANISATIE...**

Dat men na jaren wachten eindelijk weet waar men aan toe is, is het dominante sentiment. Maar er zijn ook zorgen. Er dient de komende tijd onder andere een scheidingsplan voor de DAEB en niet-DAEB portefeuille te worden opgesteld. De hiervoor noodzakelijke implementatie van de wet binnen de corporatie wordt door 51% als (zeer) ingewikkeld ervaren. De aloude vrees dat corporaties in de toekomst niet meer investeren in niet-DAEB bezit blijft daarnaast bij 27% van de respondenten bestaan.

*Wat is uw oordeel over de Herzieningswet?*



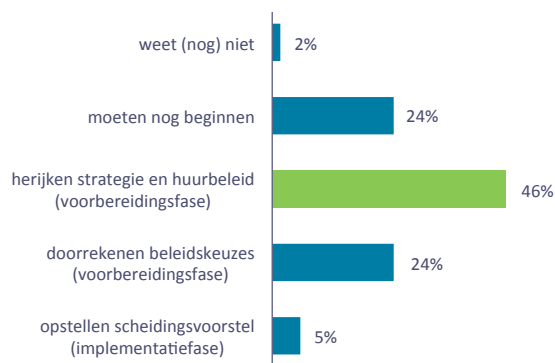
*Waar maakt u zich de grootste zorgen om?*



## ...TOCH IS 75% AL BEGONNEN MET DE IMPLEMENTATIE

Hoewel de Eerste Kamer nog over de wet moet stemmen, is het overgrote deel van de corporaties al op enigerlei wijze bezig met de implementatie. 24% moet hiermee nog starten. In het kader van de voorbereiding is 45% bezig met het herijken van de strategie en het huurbeleid en 24% van de corporaties is de haalbaarheid van mogelijke beleidskeuzes al aan het doorrekenen. Een voortvarende 5% is al bezig met het opstellen van het scheidingsplan dat uiterlijk per 1 januari 2017 dient te zijn ingediend bij de toezichthouder.

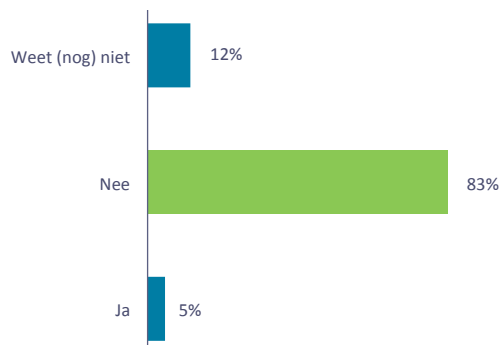
### Hoe ver is uw corporatie met de implementatie van de herzieningswet?



## GEEN GROTE PROBLEMEN VOORZIEN DOOR REGIONALISERING

Een naar verwachting complexe operatie voor corporaties en gemeenten is de (her)indeling van het werkgebied van corporaties naar de nieuwe woningmarktregio's. Sommige corporaties mogen hierdoor straks in een (substantieel) deel van het huidige werkgebied vrijwel geen nieuwbouwinvesteringen meer doen. Opvallend is dat 83% van de corporaties in het vaststellen van het nieuwe werkgebied evenwel geen grote problemen ziet. Wel zijn grotere corporaties (>10.000 vhe) wat sceptischer dan kleine corporaties.

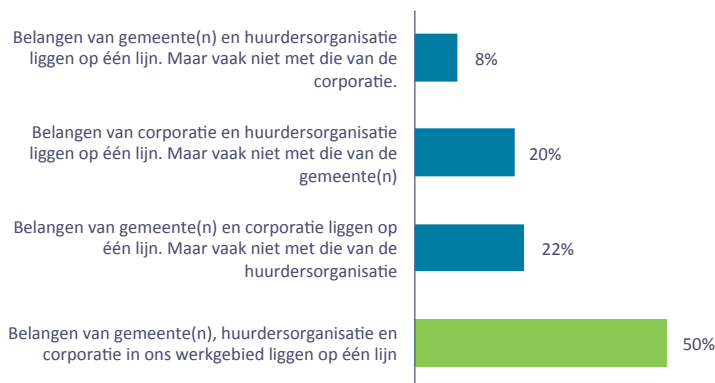
### Verwacht u grote problemen met het vaststellen van uw nieuwe (geografische) werkgebied?



## MET HUURDERSORGANISATIES OP ÉÉN LIJN KOMEN IS HET MEEST INGEWIKKELD

In de nieuwe wet krijgen zowel huurdersorganisaties als gemeenten meer zeggenschap en een grotere rol bij onder meer prestatieafspraken. 50% van de corporaties ziet dit positief in en verwacht dat de belangen van alle partijen op één lijn (blijven) liggen. Daar waar de belangen uit elkaar lopen, zal dat naar verwachting het vaakst met de huurdersorganisaties aan de orde zijn. 22% van de corporaties verwacht dat de belangen van huurdersorganisatie zullen afwijken van die van de corporatie en de gemeente.

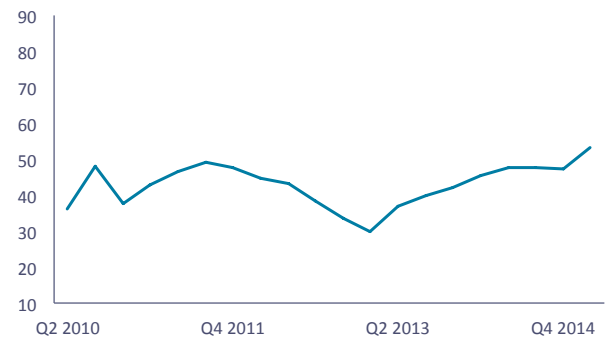
### Meer zeggenschap voor gemeenten en huurdersorganisaties. Verandert dit de verhoudingen?



## CORPORATIES IN VIJF JAAR NIET ZO OPTIMISTISCH OVER TOEKOMSTIGE FINANCIËLE RESULTATEN

Het vertrouwen van corporaties in hun financiële resultaten staat op een recordhoogte sinds de start van de meting in 2010. De vertrouwensindex staat op 53 punten, een stijging van zes punten ten opzichte van het vorige kwartaal. Deze stijging is ook goed terug te zien in de investeringsindex. Corporaties zien het verkrijgen van financiering optimistischer in. Opvallend is dat corporaties wel somberder zijn over het verwachte aantal woningverkoppen.

Vertrouwensindex: vertrouwen corporaties in financiële prestaties op recordhoogte



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

## BETAALBAARHEID HET BELANGRIJKSTE THEMA

In tegenstelling tot de vorige meting is de herzieningswet niet meer het belangrijkste thema. Corporaties zien voor de komende 12 maanden betaalbaarheid als belangrijkste

thema. Maar liefst 56% vinkt dit aan, een signaal dat woonlastenproblematiek van huurders stevig op de agenda staat.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2015 kwartaal 1		2014 kwartaal 4		2014 kwartaal 3	
betaalbaarheid	(56%)	herziene Woningwet	(54%)	betaalbaarheid	(43%)
herziene Woningwet	(45%)	betaalbaarheid	(43%)	herziene Woningwet	(36%)
administratieve/juridische scheiding	(24%)	administratieve/juridische scheiding	(40%)	administratieve/juridische scheiding	(25%)
kostenbeheersing	(23%)	kostenbeheersing	(19%)	kostenbeheersing	(24%)
huurbeleid	(21%)	beoordelingskader WSW/CFV	(19%)	organisatieontwikkeling	(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 januari 2015, hebben 217 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de eenentwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.