

-PERSBERICHT-

- CORPORATIES VERWACHTEN VERSLECHTERING FINANCIËLE POSITIE -

De Corporatie Survey 2010, gehouden onder 110 corporatiedirecteuren, laat zien dat er een verdere verslechtering van de financiële positie wordt verwacht, maar dat men hierdoor niet direct in de problemen komt.

Highlights uit het onderzoek:

- 90% verwacht een slechter resultaat in 2010 dan in 2009
- 5% verwacht een B oordeel van het CFV
- 35% verwacht een negatieve kasstroom na normatieve aflossing in 2010
- 21% verwacht moeilijker financiering te krijgen
- De belangrijkste thema's zijn: risicomanagement, investeringsbeslissingen en politiek
- Hoge response rate: 51% van 110 deelnemers
- In april 2010 herhaling van Corporatie Survey met nadruk op EC beschikking

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 van 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.

- EINDE PERSBERICHT -

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Finance Ideas
dr. Mark Schweitzer en mr. Wobbe van der Meulen
E: info@finance-ideas.nl
T: 030-2320480
W: www.finance-ideas.nl

- TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY-

90 % verwacht een slechter resultaat in 2010 dan in 2009

Het overgrote merendeel van de corporatiemanagers en directies verwacht over 2010 een resultaat dat slechter is dan het resultaat over 2009. Ook hier zijn er verschillen die samenhangen met de omvang van de corporatie. Circa driekwart van de corporaties met minder dan 20.000 woningen verwacht een slechter resultaat te behalen. Grote uitschieter is de groep corporaties met tussen de 5.000 en de 10.000 woningen. Daar verwacht ruim 90% van de respondenten een minder gunstig resultaat. Bij de corporaties die meer dan 20.000 woningen hebben, zijn de verwachtingen in evenwicht. De ene helft verwacht een beter resultaat en de andere helft een slechter resultaat.

5 % van de corporaties verwacht een B oordeel van het CFV

De meeste corporaties verwachten in 2010 een A oordeel van het CFV. Een opmerkelijke uitkomst, immers in 2009 vielen de CFV oordelen over het algemeen minder gunstig uit dan verwacht. Er was een aanmerkelijke teruggang in het aantal A oordelen waarneembaar. Een groot aantal corporaties werd overvallen door het uiteindelijke continuïteitsoordeel. De in de Survey uitgesproken verwachtingen, doen veronderstellen dat corporaties er van uitgaan in de toekomst beter te kunnen sturen op het te verkrijgen oordeel. De deelnemende corporaties met minder dan 5.000 woningen verwachten allemaal zonder meer een A oordeel. Hoe groter de corporaties worden hoe genuanceerder dit wordt ingeschat. Slechts de helft van de corporaties met meer dan 20.000 woningen verwacht een A oordeel te krijgen in 2010.

35 % van de corporaties verwacht een negatieve kasstroom voor 2010

Voor de komende vijf jaren verwacht ruim driekwart van de corporaties positieve kasstromen (na normatieve aflossing van 2%). Voor 2010 is men wat voorzichtiger. Van alle corporaties verwacht ongeveer een derde dat de kasstromen verslechteren, bijna de helft denkt dat ze gelijk blijven. Ook hier weer verschillen naar corporatiegrootte. Ruim twee derde van de corporaties met minder dan 2.500 woningen en tussen de 5.000 en de 20.000 woningen verwacht voor 2010 positieve kasstromen. Bij de corporaties met tussen de 2.500 en 5.000 woningen en met meer dan 20.000 woningen zijn de verwachtingen minder hoog gespannen. Hier verwacht twee derde respectievelijk de helft van de respondenten *geen* positieve kasstromen voor 2010.

Hiernaast verwachten alle deelnemers dat de solvabiliteit over 2010 ten opzichte van 2009 niet zal verbeteren. Ongeveer een derde van de corporaties verwacht dat de solvabiliteit ongeveer gelijk zal blijven en ongeveer de helft gaat er van uit dat de solvabiliteit zal verslechteren.

20 % van de corporaties verwacht dat het verkrijgen van financiering moeilijker wordt

Het algemene beeld met betrekking tot het verkrijgen van financiering in 2010 is dat dit niet gemakkelijker of minder makkelijk zal gaan dan in 2009. Ruim driekwart van de corporaties geeft aan dat er op dit vlak niets zal veranderen. Vooral bij de wat kleinere corporaties is de angst dat het minder gemakkelijk zal worden om financiering te verkrijgen het grootst. Ruim de helft van de deelnemers verwacht dat ook de rentetarieven niet of nauwelijks zullen veranderen. Een derde van de deelnemers geeft aan te verwachten dat de rente op de leningen zal gaan stijgen. Een opvallende uitkomst, want hoewel een groot deel van de deelnemers niet verwacht dat de rente op de leningen zal aan stijgen, verwacht men wel dat het aandeel van ongeborgde financiering in de markt zal gaan toenemen. Meer dan de helft van de respondenten geeft dat aan. In dat licht is de eerste uitkomst opvallend, aangezien over het algemeen genomen ongeborgd financieren duurder is (door een hogere 'opslag') dan geborgd financieren.

Risico Management, investeringsbeslissingen en politiek de belangrijkste thema's voor 2010

Risicomanagement duiden de meeste managers en directeur-bestuurders aan als het belangrijkste thema voor 2010. Wel is er daarbij een onderscheid zichtbaar tussen de corporaties die meer dan

20.000 woningen hebben en de corporaties die minder woningen hebben. Bij de grotere corporaties is risicomanagement niet het meest belangrijke thema. Daar ligt de nadruk meer op een financieel thema, de investeringsbeslissingen. Naast risicomanagement hebben de kleinere corporaties met name ook de thema's als investeringsbeslissingen, politiek, duurzaamheid en meerjarenbegroting/scenarioanalyse als bepalende thema's voor 2010 bestempeld.

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 van 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

Wilt u deelnemen aan de volgende Corporatie Survey dan kunt u dat kenbaar maken door een e-mail te sturen naar info@finance-ideas.nl.