



Corporatie Survey - 2010 -

Utrecht, mei 2010

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 periodiek de vinger aan de pols houden van de financiële ontwikkelingen in de corporatiesector. Hiermee wordt inzicht verschaft in de trends op basis van de meningen en verwachtingen van centrale spelers in de sector
- 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 specifieke corporatie betreffende 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 13 vragen
- De dataverzameling heeft plaatsgevonden in de maanden maart en april 2010
- De onderzoeksgroep voor deze Survey zijn directieleden en managers financiën bij woningcorporaties

Agenda

Achtergrond

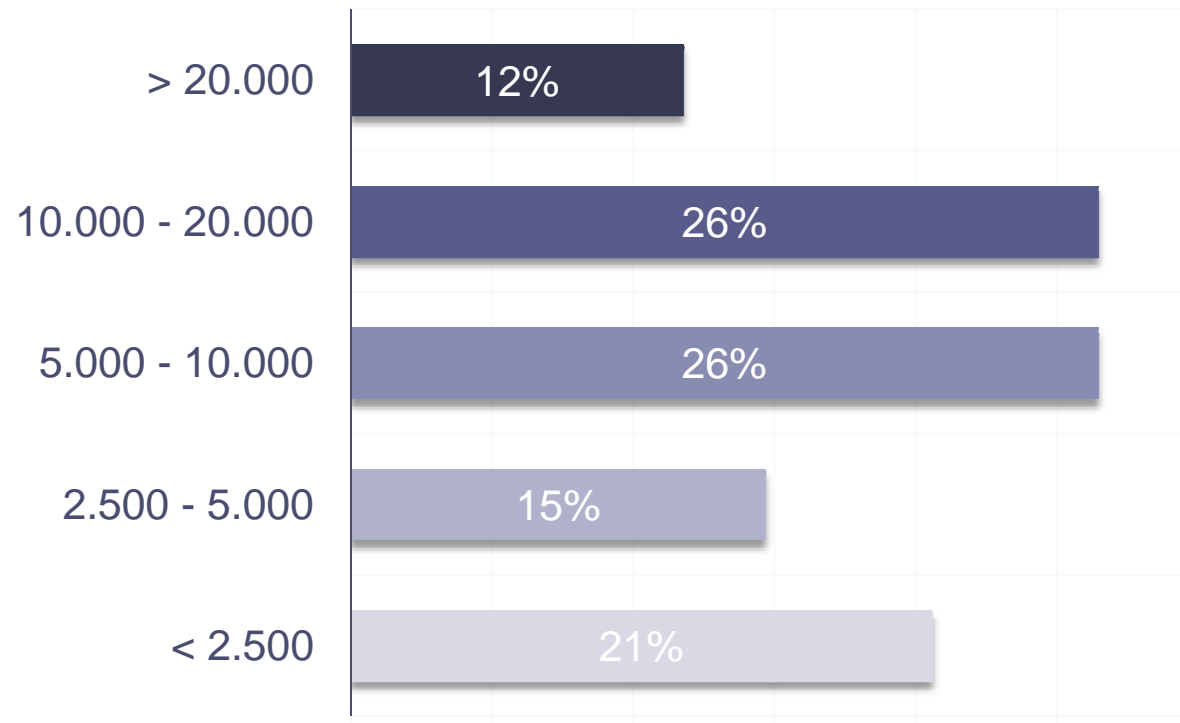
Resultaten

Samenvatting

- 59% van de corporatie verwacht in 2010 een slechter resultaat dan in 2009
- 58% van de respondenten verwacht dat het arrangeren van financiering moeilijker wordt (dit was 21% in het eerste kwartaal van 2010)
- 35% van de corporaties verwacht de investeringen te vertragen als gevolg van de Europese beschikking, vooral in dure huurwoningen, bedrijfspvastgoed en verzorgen verpleeghuizen
- 64% van de corporaties verkrijgt een korting op haar grondprijs
- Belangrijkste thema's voor het tweede kwartaal van 2010 zijn:
 - Europese beschikking
 - Bezuinigingen
 - Investeringsbeslissingen
- 35% van de 200 benaderde corporatiedirecteuren of managers heeft de vragenlijst ingevuld

Verdeling omvang corporatie in Survey

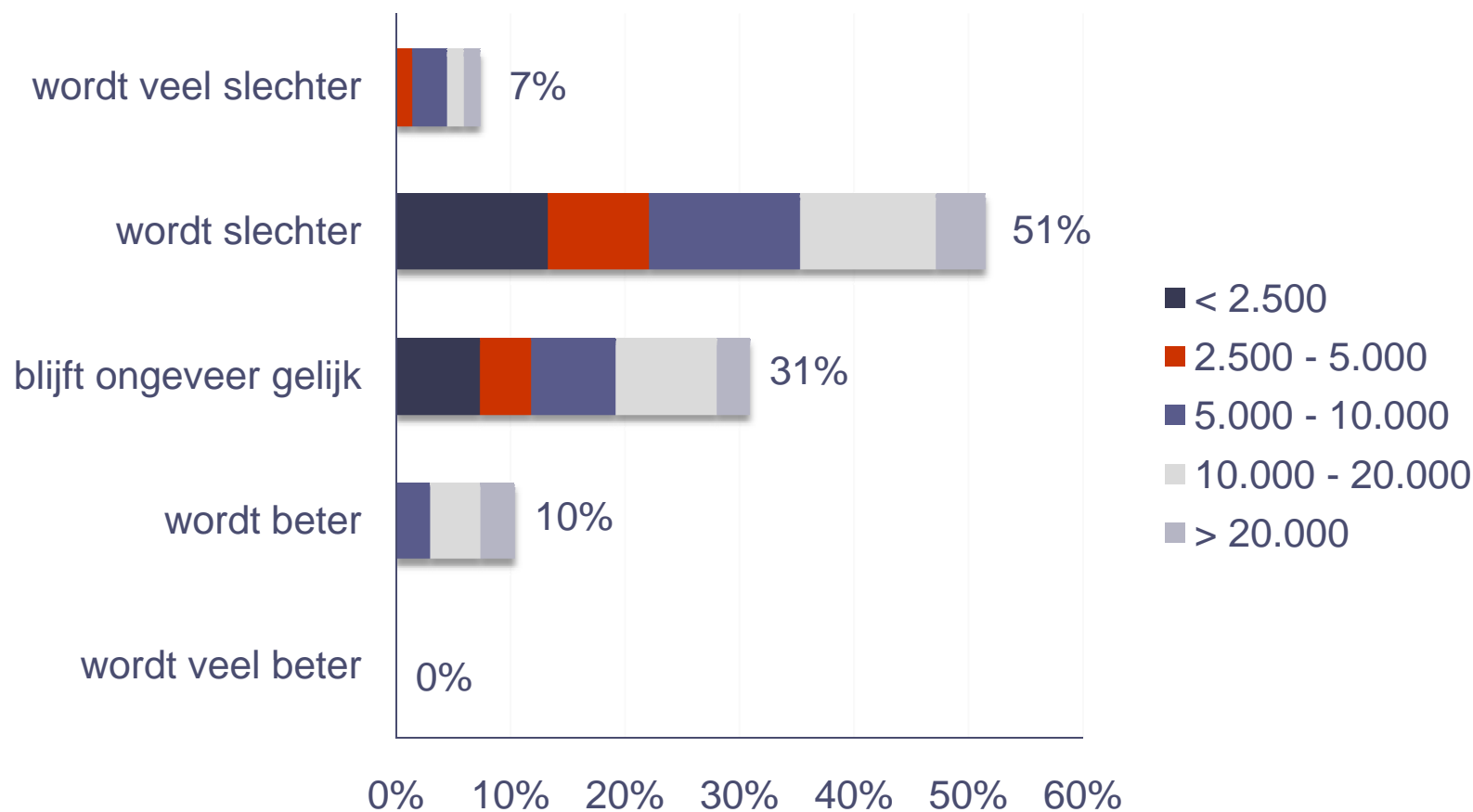
Omvang corporatie van respondenten*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Verwachting resultaat naar rato van verdeling omvang corporatie in Survey

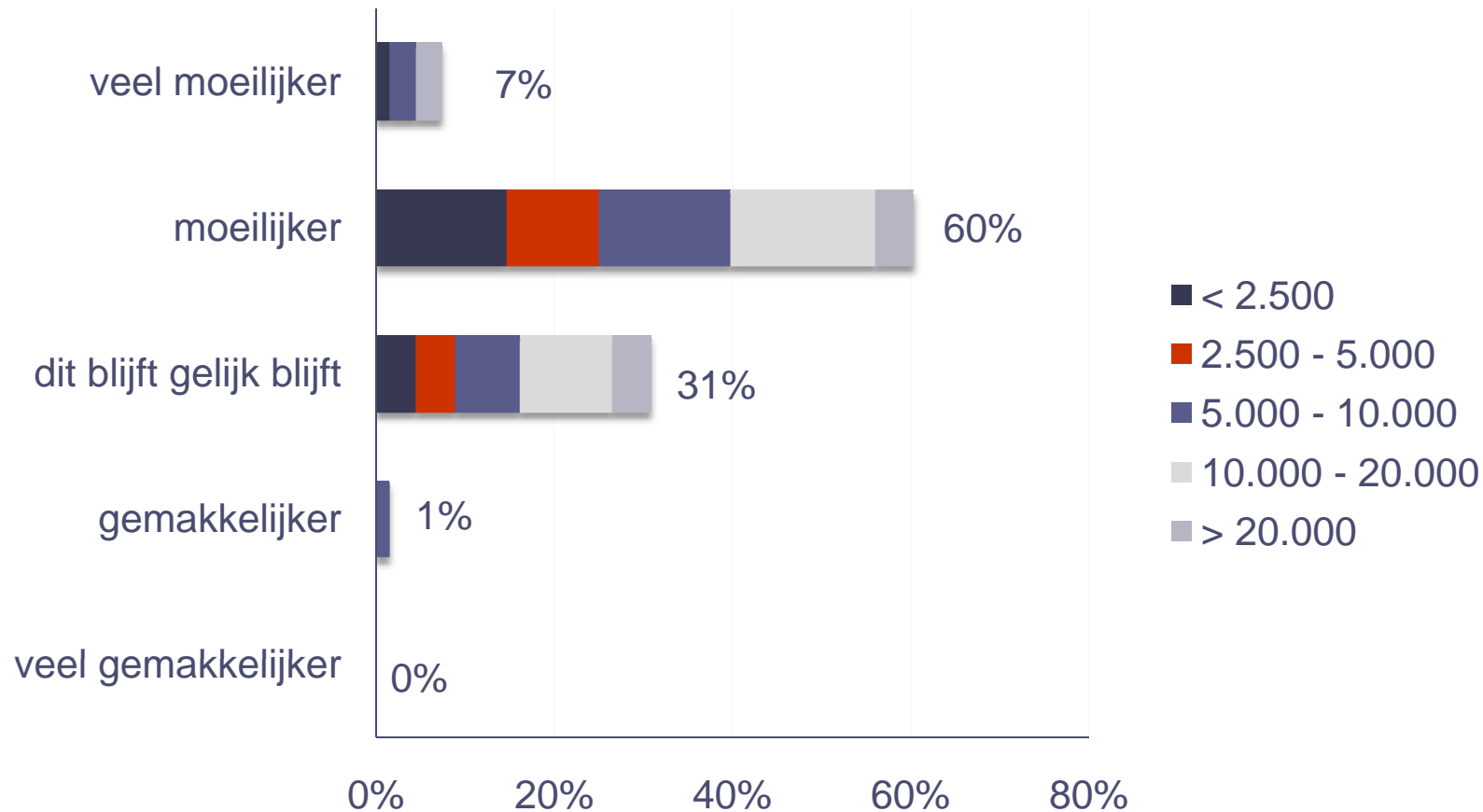
Omvang corporatie en verwachting resultaat*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Verwachting ten aanzien van verkrijgen van financiering

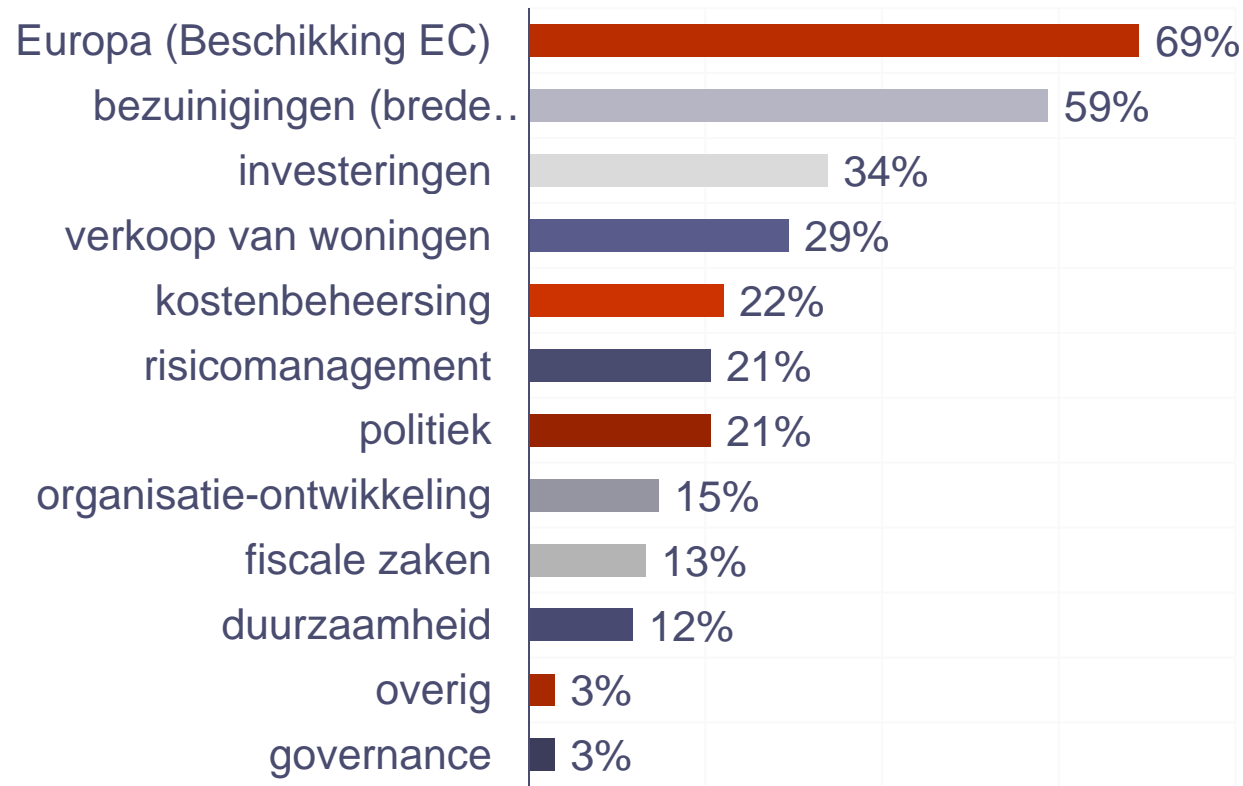
Omvang corporatie en verwachting verkrijging financiering*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Belangrijkste thema's van 2010

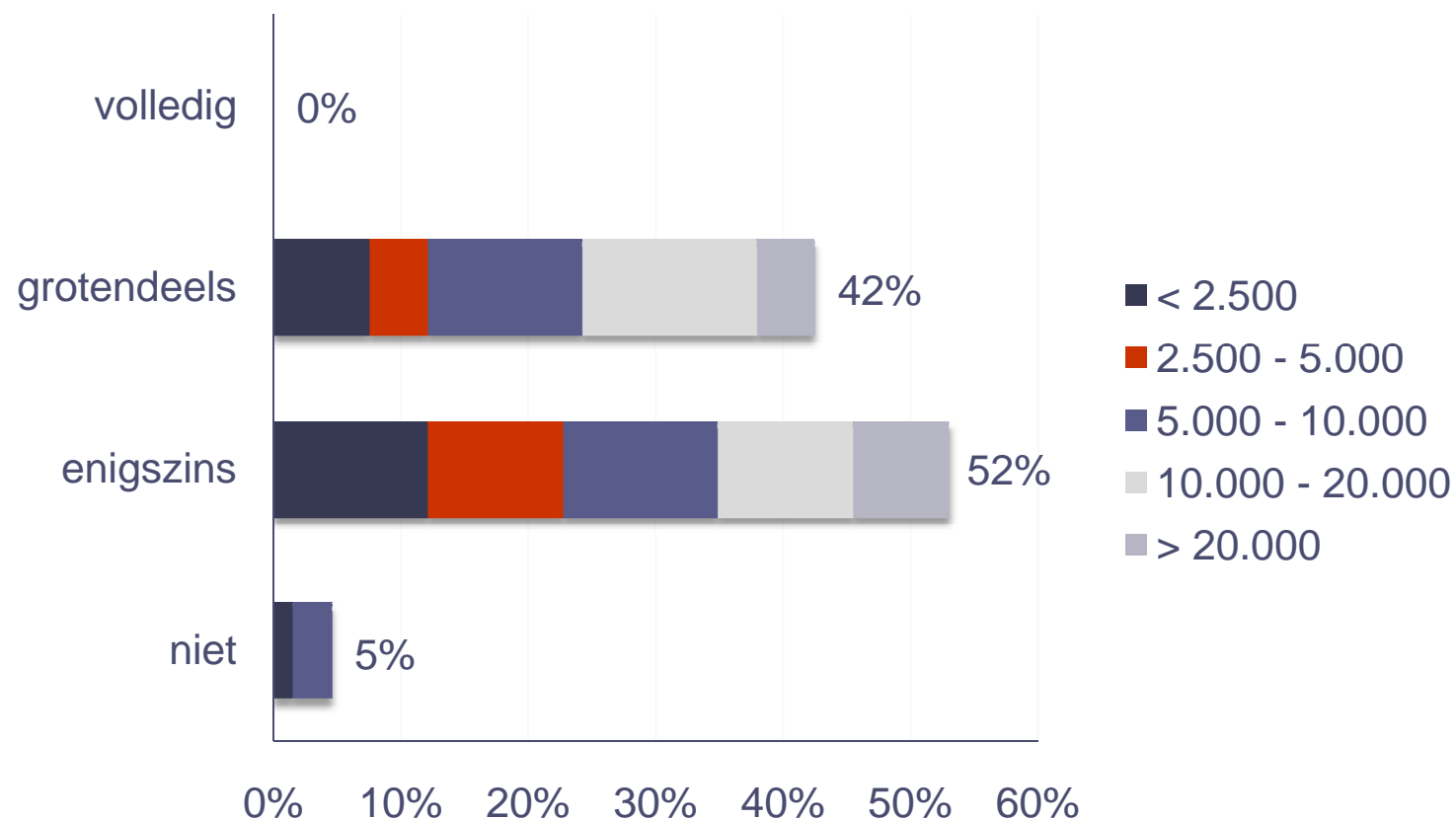
Belangrijkste thema's van 2010



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

In welke mate zijn de gevolgen van de Europese beschikking te overzien?

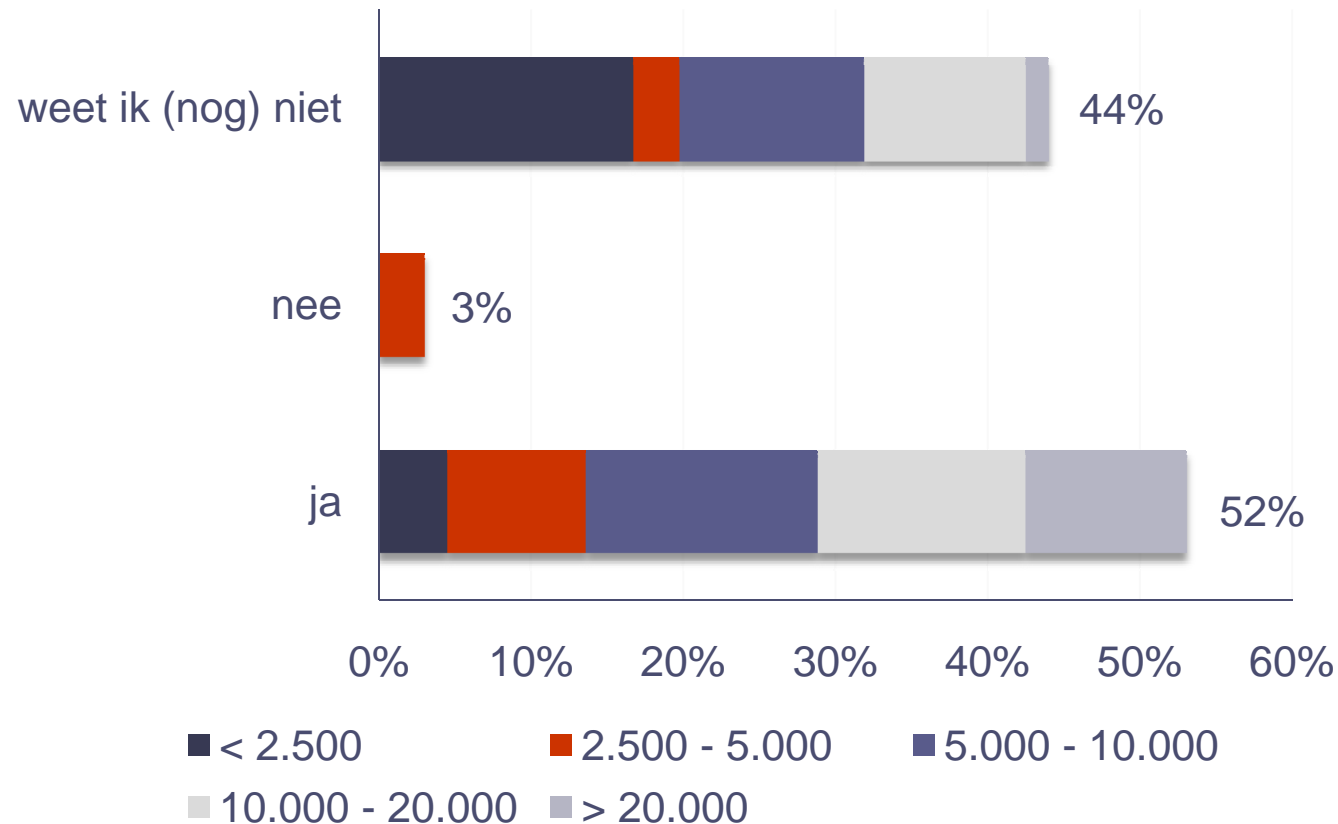
Omvang corporatie en overzien gevolgen beschikking*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Is de corporatie in staat de benodigde maatregelen te nemen?

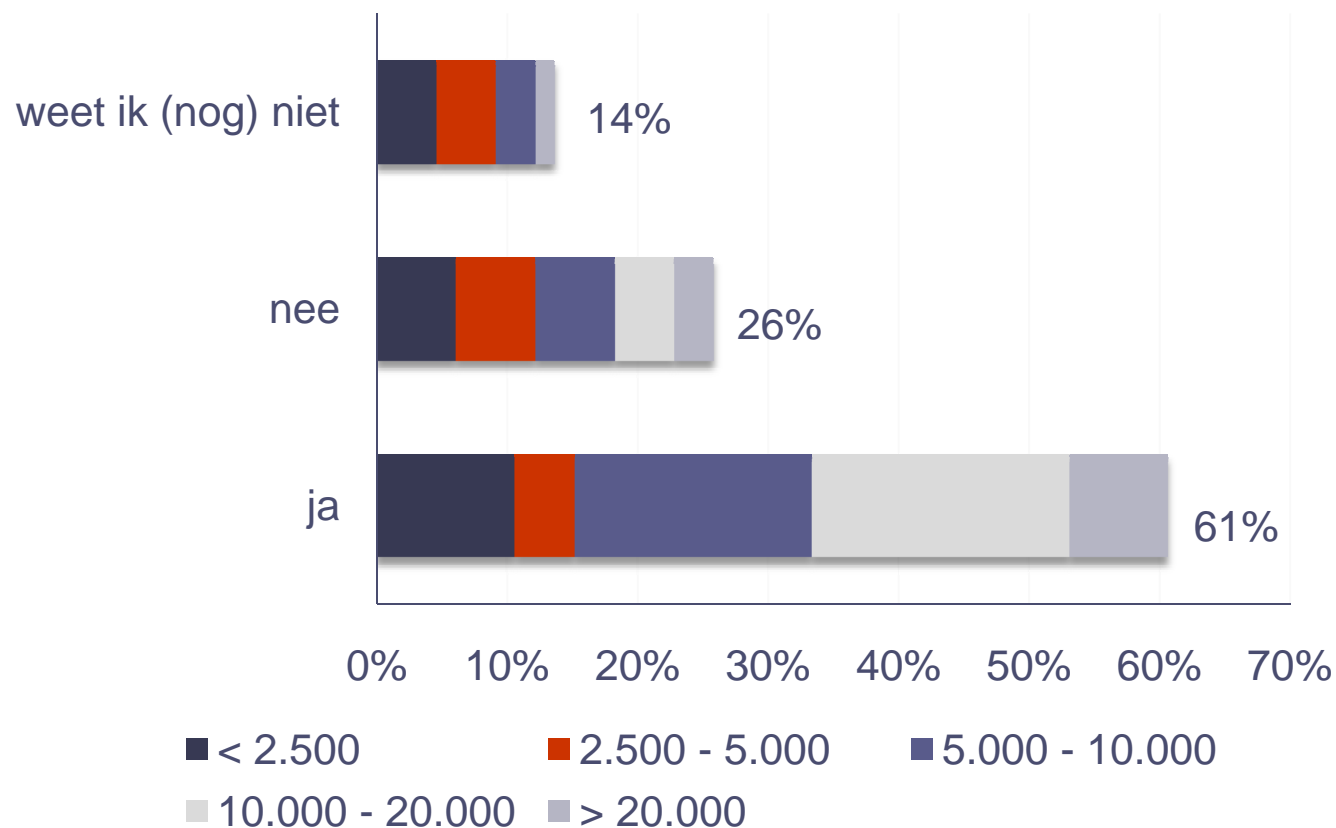
Omvang corporatie en aankunnen eisen beschikking*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Verwachting van corporaties te voldoen aan het 90% toewijzingscriterium

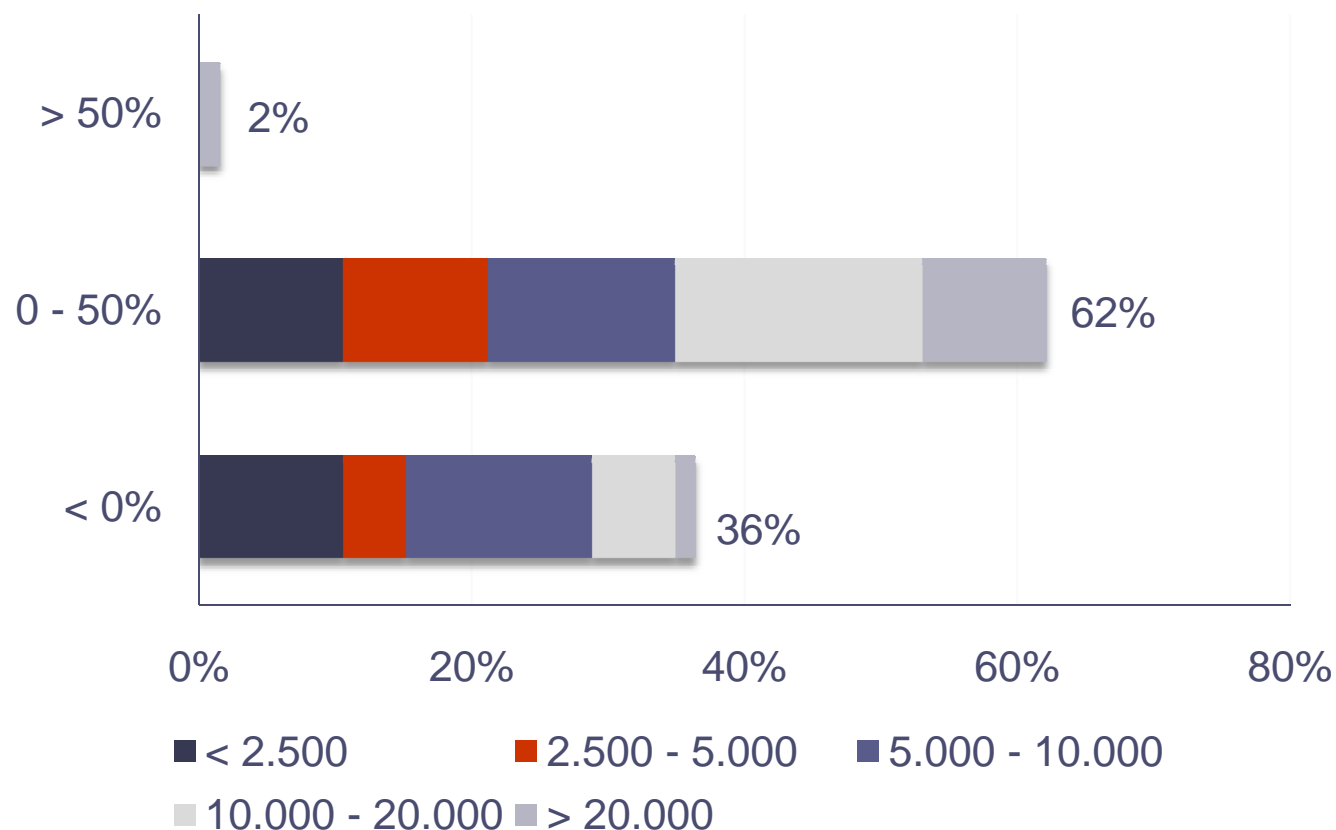
Omvang corporatie en realiseren toewijzingscriterium*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Verkrijging korting grondprijs t.o.v. marktprijs

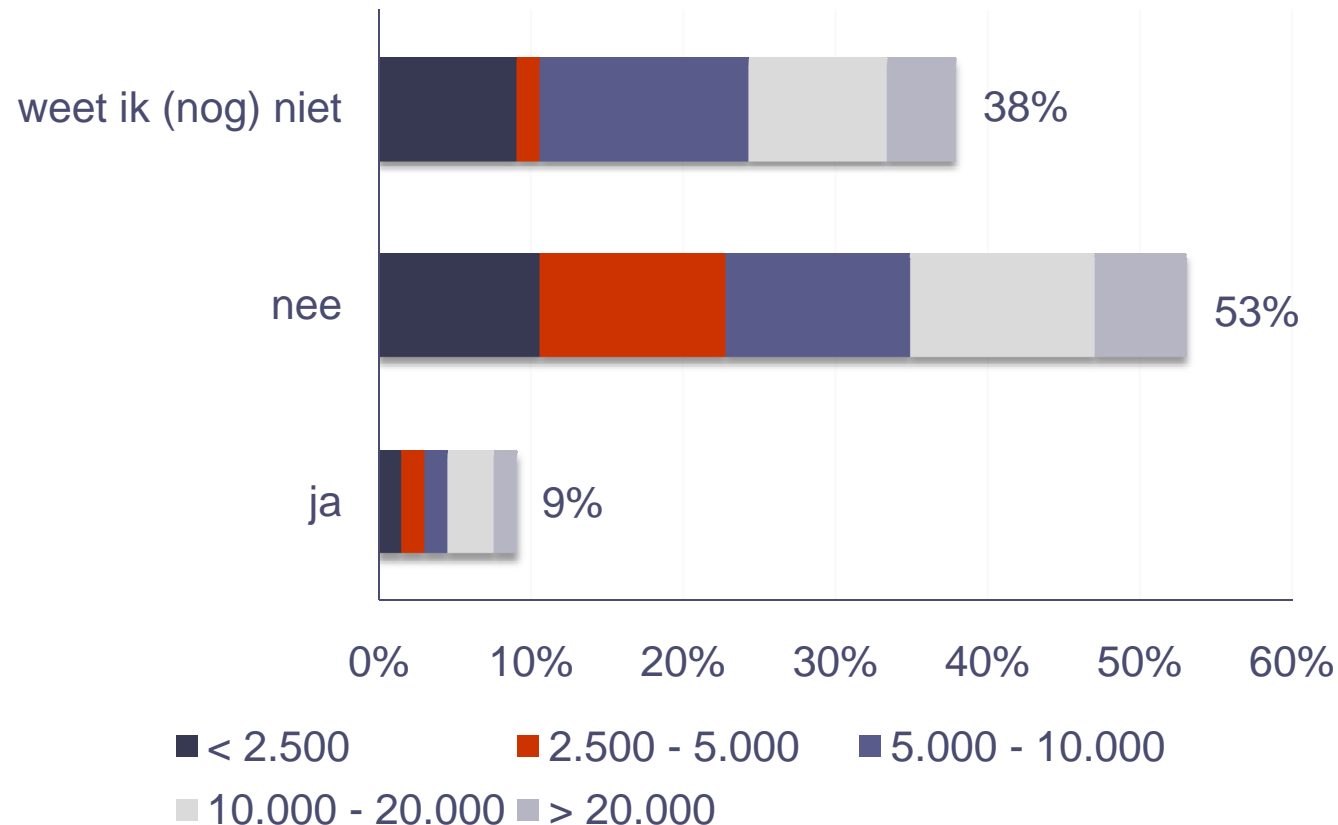
Omvang corporatie en verkrijging korting grondprijs*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Is er sprake van overcompensatie bij corporaties?

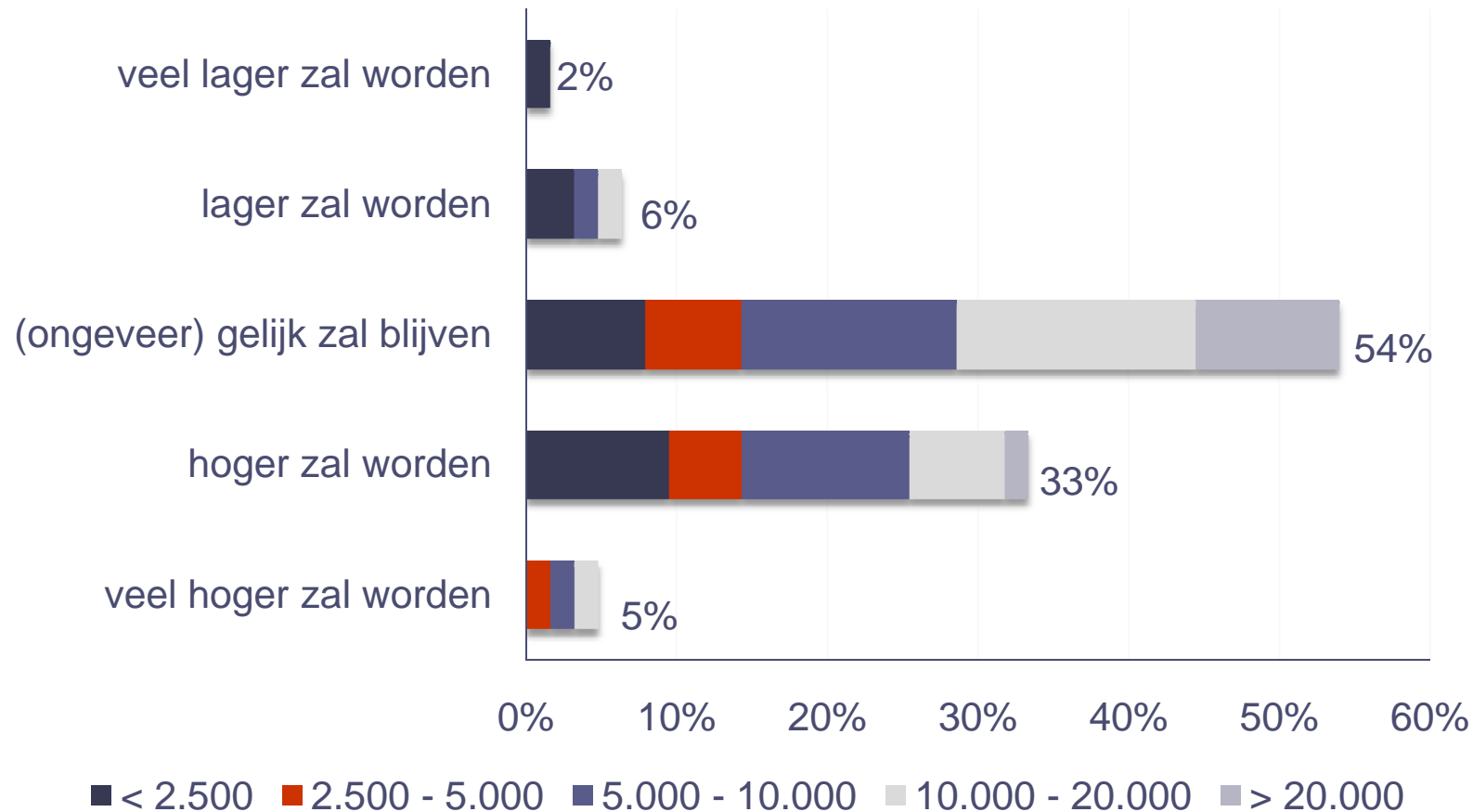
Omvang corporatie en verwachting overcompensatie*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Verwachting ten aanzien van benutting maximale huren (huur als % van max. redelijke huur)

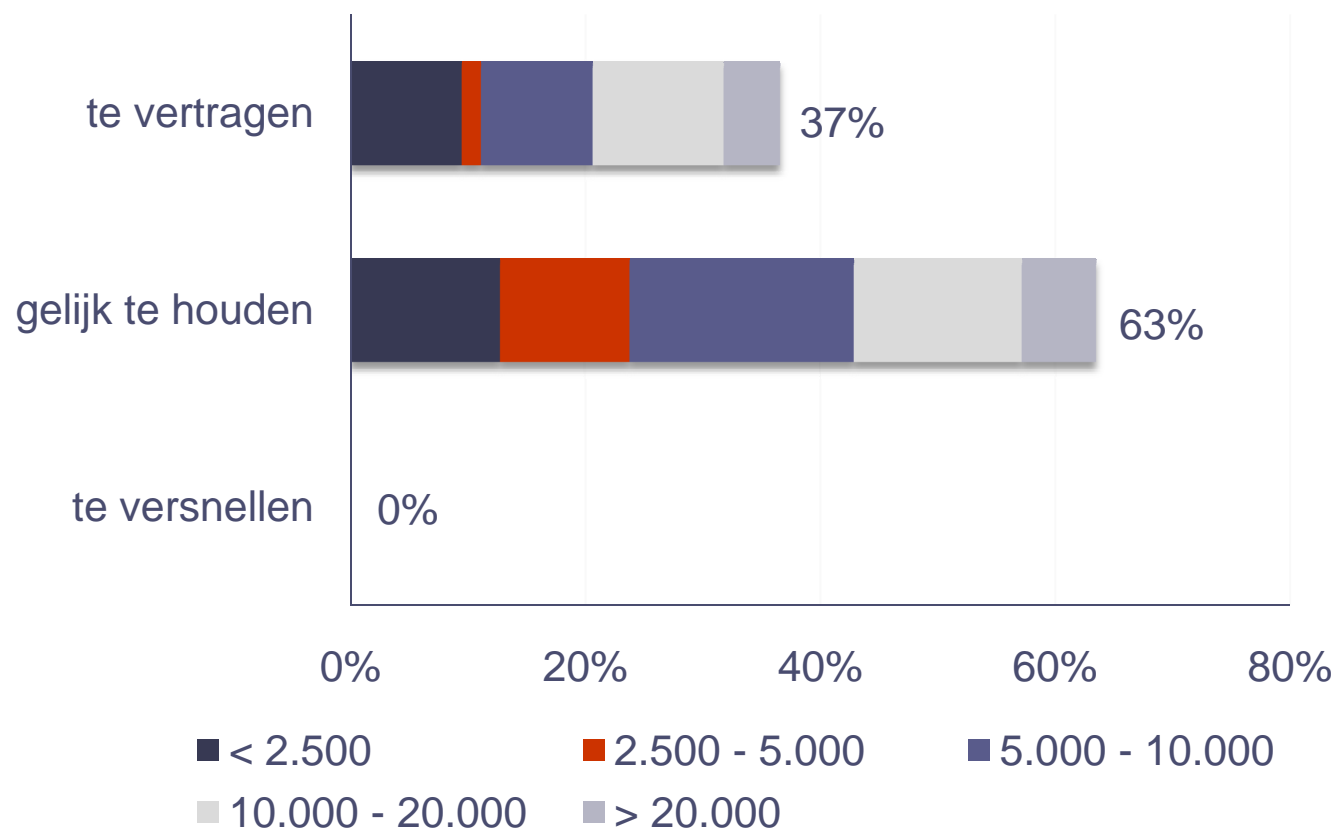
Omvang corporatie en verwachting % maximaal redelijke huren*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Investeringsplannen van corporaties

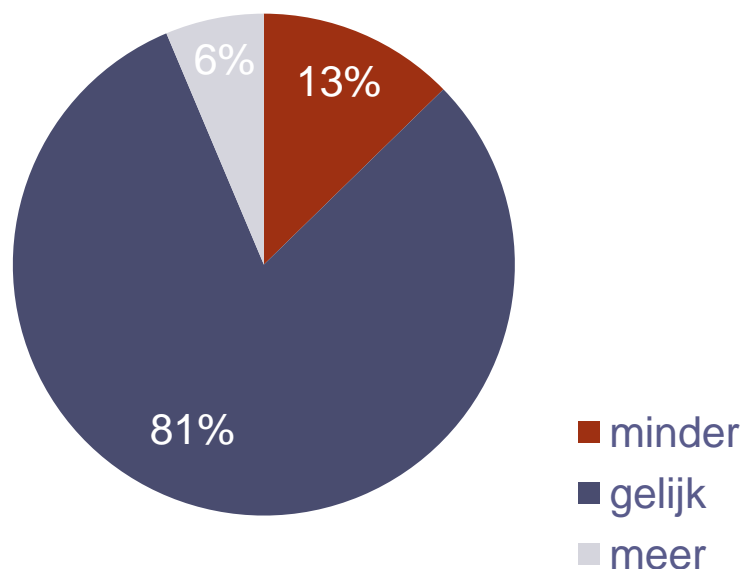
Omvang corporatie en verwachting uitvoering investeringen*



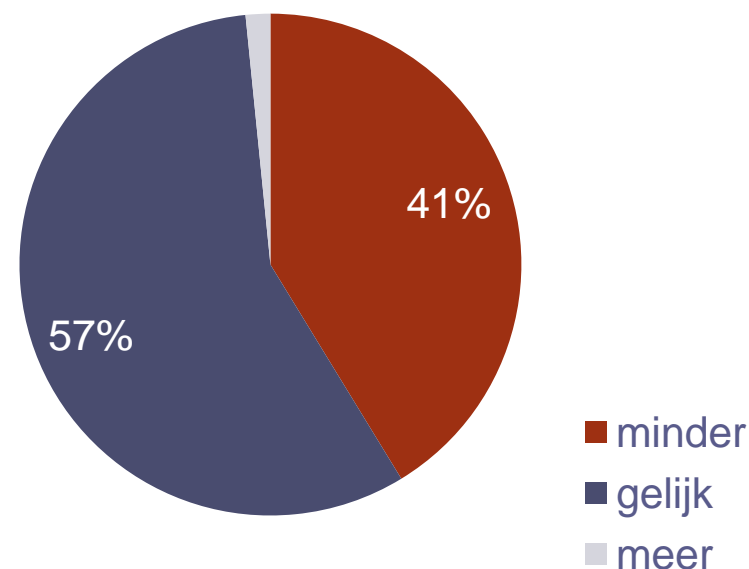
* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Toekomstige investeringen per categorie worden naar verwachting...

Investerings in sociale huurwoningen*



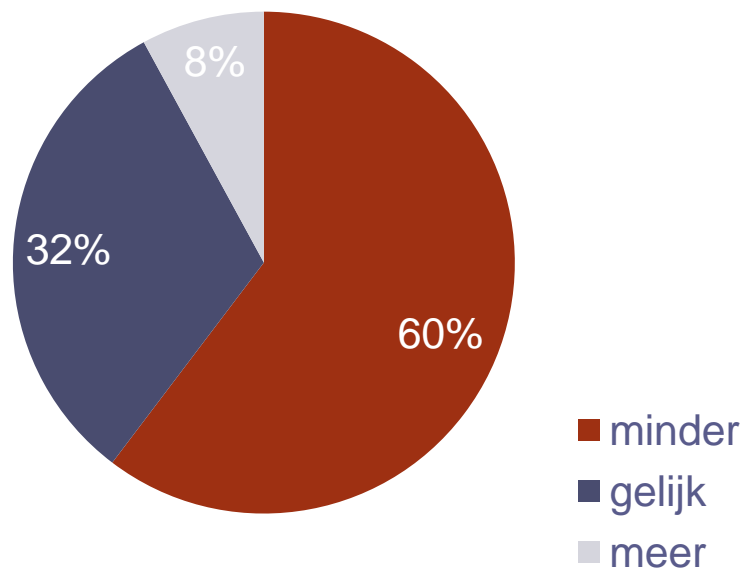
Investerings in maatschappelijk vastgoed*



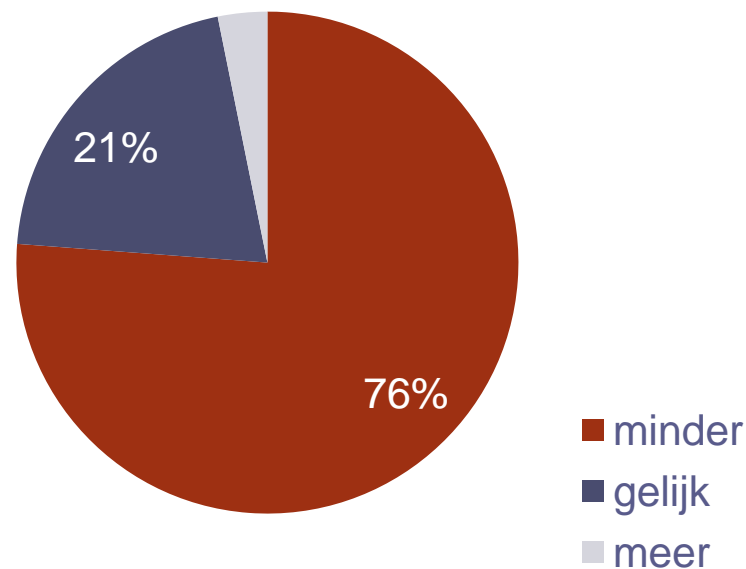
* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Toekomstige investeringen per categorie worden naar verwachting...

Investerings in dure huurwoningen*



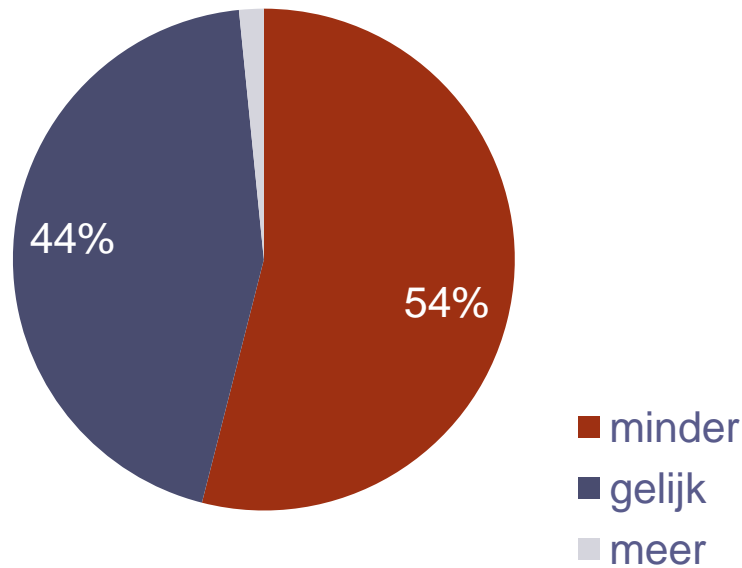
Investerings in bedrijfstvastgoed*



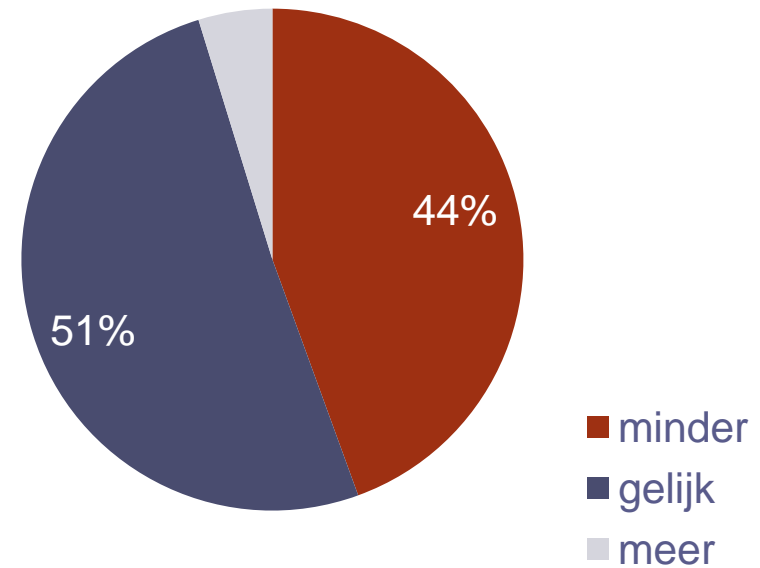
* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Toekomstige investeringen per categorie worden naar verwachting...

Investerings in verpleeg- verzorgingshuizen*



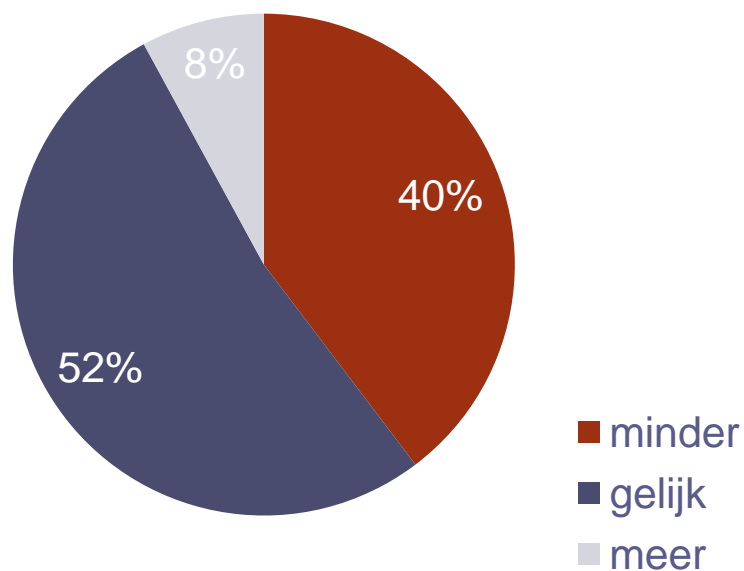
Investerings in nieuwbouw koop*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Toekomstige investeringen per categorie worden naar verwachting...

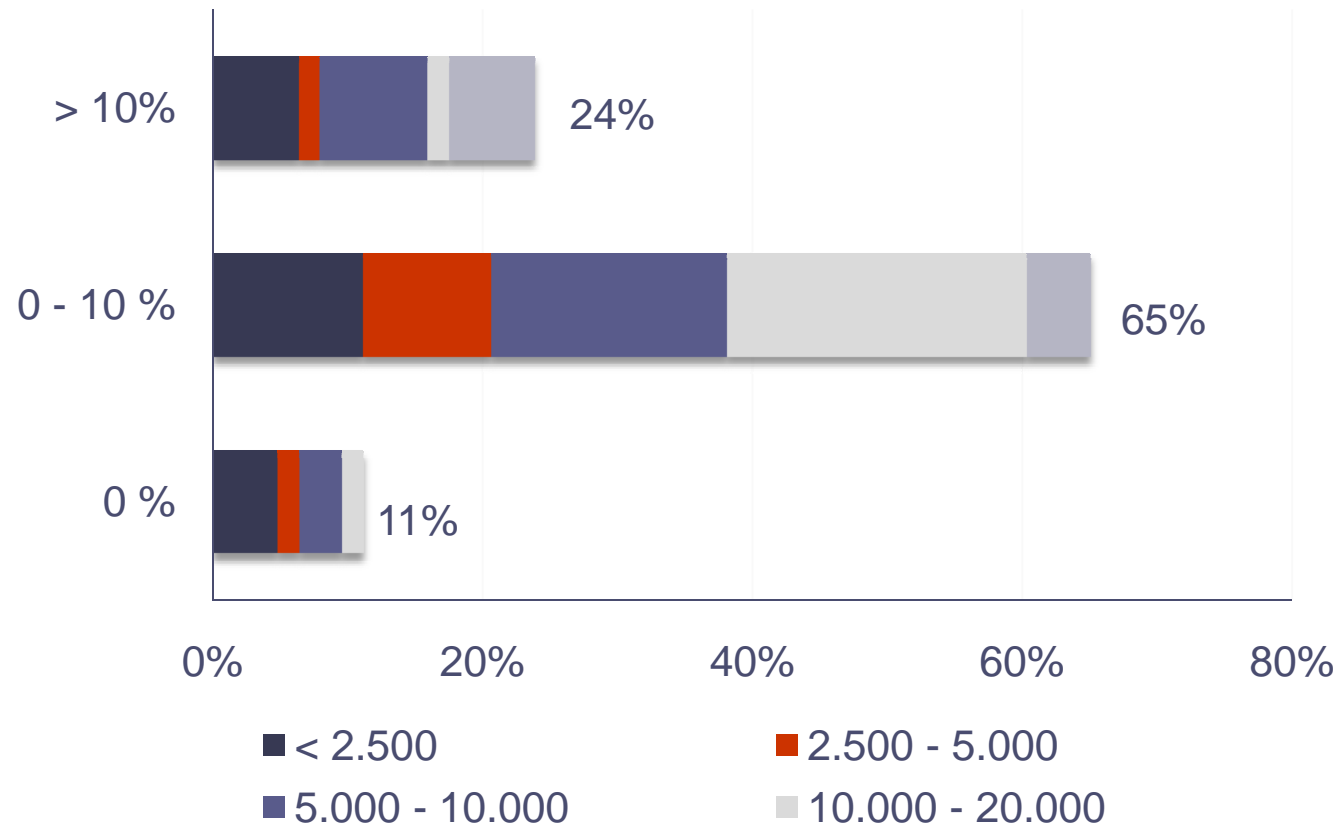
Investeringen in renovatie t.b.v. verkoop*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

Benodigde ongeborgde financiering

Omvang corporatie en benodigde ongeborgde financiering*



* Gebaseerd op de antwoorden van 68 respondenten

- TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY-

- EU BESCHIKKING HEEFT GROTE VOLKSHUISVESTELIJKE IMPACT -

De tweede editie van de Corporatie Survey 2010, gehouden onder circa 70 corporatiedirecteuren, laat zien dat corporaties maatregelen nemen als gevolg van de EU beschikking.

Highlights uit het onderzoek:

- 40% van de corporaties verwacht dat de huur, als percentage van de maximaal redelijke huur, zal stijgen
- ruim 35% van de corporaties verwacht de investeringen te vertragen, vooral in dure huurwoningen, bedrijfstvastgoed en verzorg- en verpleeghuizen
- 70% verwacht dat financiering moeilijker wordt (dit was 20% in eerste kwartaal 2010)
- 25% van de corporaties denkt meer dan 10% ongeborgde financiering te moeten aantrekken
- 60% verwacht een slechter resultaat in 2010 dan in 2009
- In juli 2010 herhaling van Corporatie Survey

10% van de corporaties verwacht een beter resultaat in 2010 dan in 2009

Het merendeel van de corporatiedirecteuren verwacht over 2010 een resultaat dat slechter is dan het resultaat over 2009. Duidelijk is dat er een relatie bestaat tussen de omvang van de corporaties en de verwachte financiële resultaten. Geen enkele corporatie met minder dan 5.000 woningen verwacht een verbetering van de financiële situatie. 60% van alle respondenten verwacht een verslechtering van het resultaat. Hierbij is zichtbaar dat hoe kleiner de omvang, hoe negatiever het resultaat ingeschat wordt. In het eerste kwartaal verwachtte 30% van de corporaties nog dat het resultaat over 2010 beter zou zijn dan in 2009.

Europese beschikking en bezuinigingen (brede heroverweging) zijn de belangrijkste thema's

De Europese beschikking wordt door 70% van de respondenten aangemerkt als het thema voor corporaties voor 2010. Daarnaast is voor 60% van de ondervraagden de bezuinigingen een belangrijk thema. Vooral voor corporaties met minder dan 10.000 woningen zijn de bezuinigingen het belangrijkste thema. Voor corporaties met meer dan 10.000 woningen wordt juist de Europese beschikking als belangrijkste thema aangemerkt. Door de respondenten worden daarnaast ook investeringen en de verkoop van woningen als belangrijke thema's aangegeven. In het eerste kwartaal waren de belangrijkste thema's: risicomanagement, investeringsbeslissingen en de politiek.

40% van de corporaties heeft een duidelijk beeld van de gevolgen van de Europese beschikking

Van alle corporaties overziet ruim 55% de gevolgen van de Europese beschikking niet of enigszins. 5% overziet de gevolgen (nog) niet, terwijl 50% de gevolgen enigszins overziet. Hierbij is er geen significant onderscheid naar rato van omvang zichtbaar. Dit onderscheid is wel zichtbaar op de vraag of respondenten hun corporatie capabel achten om de benodigde maatregelen als gevolg van de Europese beschikking uit te voeren. Ruim 50% van de corporaties is hiervan overtuigd. Corporaties met meer dan 20.000 woningen zijn hiervan sterk overtuigd (90%), terwijl vooral corporaties met minder dan 5.000 woningen hier minder positief over zijn (50%). 45% van alle respondenten weet niet of zijn organisatie de gevolgen van de beschikking kan implementeren, terwijl slechts een zeer klein deel (3%) van de respondenten van mening is dat haar corporatie dit niet aan kan.

60% van corporaties verwacht aan de 90% toewijzingsnorm te kunnen voldoen

Van alle respondenten verwacht 60% te kunnen voldoen aan het toewijzingscriterium van 90%. 25% van de corporaties daarentegen verwacht hier niet aan te kunnen voldoen, terwijl de overige respondenten hier nog geen zicht op hebben. Hierbij is er geen onderscheid tussen de omvang van de corporatie en de verwachting zichtbaar.

Meerderheid corporaties (65%) verkrijgt korting op haar grondprijs

Maar liefst 65% van de corporaties verkrijgt een korting op de grondprijs ten opzichte van de marktprijs. Zichtbaar is dat er een verband bestaat tussen de omvang van een corporatie en het verkrijgen van een korting voor haar grondprijs. 20% van de corporaties met meer dan 10.000 woningen heeft aangegeven dat zij geen korting ontvangen. Dit aandeel ligt voor de corporaties met minder dan 10.000 woningen aanzienlijk hoger, namelijk 45%.

Deel corporaties vreest dat bij hen sprake is van overcompensatie

Hoewel een groot deel van de corporaties (40%) nog geen zicht heeft of zij wel of niet te maken heeft met overcompensatie, is 10% van alle corporaties de mening toegedaan dat bij hen sprake is van overcompensatie. 50% verwacht hier geen nadelige effecten van te ondervinden.

Corporaties verwachten gevolgen voor de huurprijzen en de investeringen

40% van de corporaties verwacht dat de huur die voor een woning wordt gevraagd, als percentage van de maximaal redelijke huur, zal stijgen. Daar tegenover staat dat bijna 10% juist verwacht dat deze verhouding zal dalen. Corporaties met minder dan 10.000 woningen verwachten eerder een stijging van de huurprijzen dan de corporaties met meer dan 10.000 woningen. Daarnaast is meer dan eenderde (35%) van de respondenten van plan als gevolg van de beschikking van de Europese Commissie het tempo van investeringen te verlagen. Geen enkele respondent zal haar investeringstempo opschroeven.

Uitgesplitst naar investeringscategorieën blijkt dat corporaties verwachten in een aantal categorieën fors minder te investeren. De investeringen van corporaties zullen het hardst dalen voor achtereenvolgens bedrijfstvastgoed (75% verwacht hierin minder te investeren), dure huurwoningen (60% verwacht hierin minder te investeren) en verpleeg- en verzorgingshuizen (55% verwacht hierin minder te investeren). Wel is de verwachting dat de investeringen in sociale huurwoningen niet beïnvloed worden door de beschikking. 80% verwacht dat deze niet aangepast wordt, terwijl 5% verwacht dat deze verhoogd zullen worden en 15% dat deze verlaagd worden. Daarnaast verwacht een aanzienlijk deel van de respondenten dat voor de volgende categorieën zij minder zullen

finance ideas[®]

Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

gaan investeren: nieuwbouw koop (45%), maatschappelijk vastgoed (40%) en renovatie ten behoeve van verkoop (40%). Voor elke categorie geldt dat een zeer klein gedeelte verwacht dat de investeringen zullen toenemen als gevolg van de Europese beschikking.

Corporaties zijn verdeeld over de behoefte aan ongeborgde financiering

10% van de respondenten verwacht geen ongeborgde financiering nodig te hebben voor de komende twee jaar als gevolg van de beschikking. Opvallend is dat alle respondenten met meer dan 20.000 woningen wel ongeborgde financiering verwachten aan te trekken. Ruim 55% van hen verwacht zelfs meer dan 10% van haar huidige leningportefeuille ongeborgd te moeten financieren, terwijl voor alle corporaties dit percentage op 25% ligt. Het merendeel van de corporaties (65%) verwacht tussen de 0 en 10% van hun huidige leningportefeuille ongeborgd te moeten financieren.

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 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.