

## -TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY 2011 EDITIE IV-

### **Verlaging van de overdrachtsbelasting heeft geen effect**

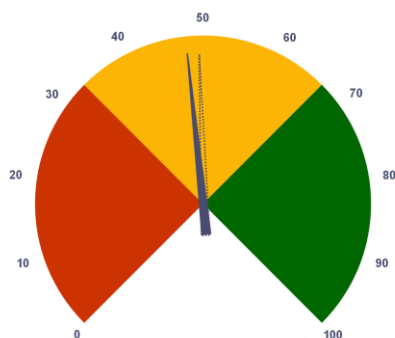
70% van de corporatiebestuurders geeft aan dat verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% geen effect heeft op het aantal verkopen en de prijzen. Daarnaast geeft 22% aan dat zij meer bestaand bezit verkopen. Slechts een klein deel geeft aan dat ze bestaand bezit tegen betere prijzen verkopen. Minder verkopen nieuwbouw en lagere prijzen van nieuwbouw wordt door de respondenten niet gezien als effect van verlaging van de overdrachtsbelasting.

### **Vertrouwen in financieel resultaat daalt na periode van stijging**

Vanaf het eerste kwartaal van dit jaar is een stijging ingezet in het vertrouwen van het financieel resultaat. Echter, Q4 breekt met deze trend. De trendbreuk valt met name te constateren bij kleine en middelgrote corporaties. Waren beide groepen vorig kwartaal nog positiever over de financiële toekomst, zij zijn nu negatief. Grote corporaties (meer dan 10.000 eenheden) braken vorige periode al met de trend en zijn nu nog negatiever geworden.

## FI Vertrouwensindex

Q4—2011



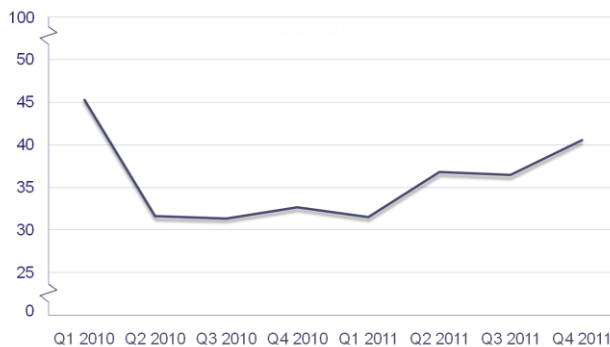
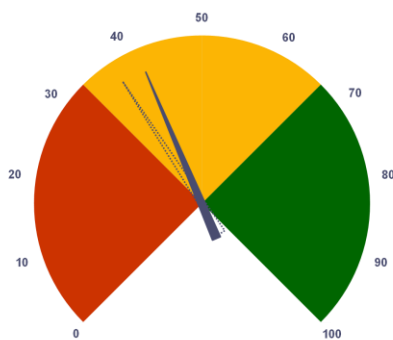
### **Het verkrijgen van financiering wordt veel gemakkelijker**

Corporatiebestuurders zijn veel positiever geworden over het verkrijgen van financiering. Gaf vorige periode nog 54% van de respondenten aan dat het verkrijgen van financiering moeilijker werd, nu is dit gedaald naar 33%. Met name corporaties met meer dan 10.000 eenheden zijn positiever geworden.

De negatieve trend in het verwachte verschil tussen geborgde en ongeborgde financiering zet zich voort. Gelijk aan Q3 2011 verwachten de respondenten dat de renteopslag toe zal nemen. Het aantal ondervraagden dat een renteopslag verwacht tussen de 0% en 0,5% is ruim gehalveerd. Met name het aantal ondervraagden dat een renteopslag verwacht tussen de 1,0% en 1,5%, is toegenomen.

## FI Financieringsindex

Q4—2011

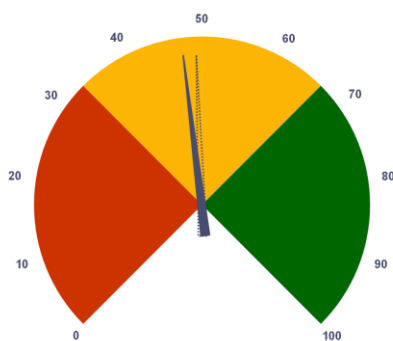


### Negatieve trend in investeringsindex zet zich door

De FI Investeringsindex laat zien dat de negatieve trend ingezet in Q3 2011 zich doorzet. Het evenwicht tussen corporatiebestuurders die meer en minder gaan investeren verschuift hiermee. Met name corporaties met meer dan 10.000 eenheden verwachten een daling in het aantal en de omvang van de investeringen. Corporaties met minder dan 10.000 eenheden verwachten dat hun investeringen ongeveer gelijk zullen blijven aan de verwachtingen in Q3 2011.

## FI Investeringsindex

Q4—2011

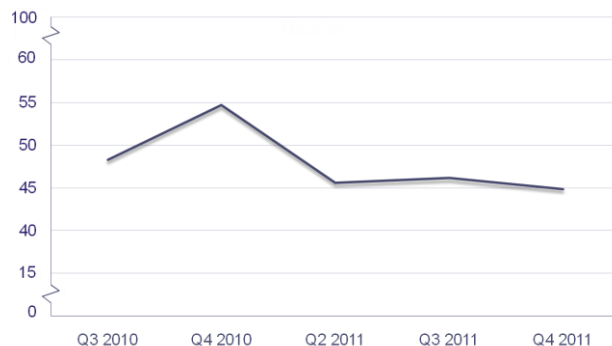
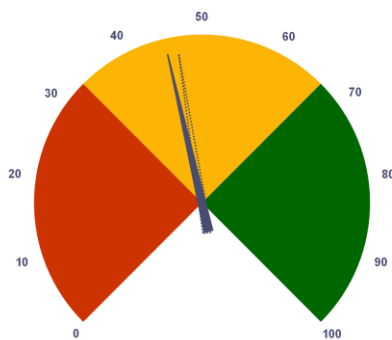


## Verkoopindex blijft gelijk ondanks verlaging overdrachtsbelasting

Slechts 15% van de respondenten geeft aan dat zij een stijging verwacht in de ontwikkeling van het aantal verkopen de komende periode. 33% van de bestuurders geeft aan dat zij verwacht dat de verkopen zullen dalen. Hiermee blijft de FI Verkoopindex op het niveau van Q2 en Q3 2011, het laagste niveau tot nu toe. Hiermee geven de corporatiebestuurders aan dat zij geen stijging zien in het aantal verkopen de komende 12 maanden naar aanleiding van verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%.

## FI Verkoopindex

Q4—2011



## Circa 90% is op de hoogte van de nieuwe Governancecode

Het merendeel van de corporatiedirecteuren, namelijk 88%, geeft aan op de hoogte te zijn van de nieuwe Governancecode. Echter beschikt bijna de helft, 48%, niet over het vereiste investeringsstatuut. Het zijn voornamelijk corporaties met minder dan 2.500 eenheden die niet over een investeringsstatuut beschikken. Van de 47% die een investeringsstatuut heeft, geeft 72% aan dat zij goedkeuring heeft gekregen van de Raad van Commissarissen voor het investeringsstatuut. 30% van de ondervraagde is nog van plan om het investeringsstatuut voor te leggen aan de RvC.

57% van de directeuren geeft aan dat investeringen worden beoordeeld op basis van maximale onrendabele top. Daarnaast worden de investeringen vooral beoordeeld door middel van rendement op basis van bedrijfswaarde en IRR. Slechts 7% van de respondenten geeft het interne kennisniveau over het besluitvormingsproces rondom investeringen een onvoldoende. Het gemiddelde rapportcijfer is een 6,9.

## Bedrijfswaarde is en blijft leidende waarderingsgrondslag

Van de ondervraagde corporatiebestuurders en directieleden geeft 53% aan de bedrijfswaarde als leidende waarderingsgrondslag te zien op dit moment. Dit geldt met name voor corporaties met 2.500 tot 10.000 eenheden. Daarnaast geeft 43% aan de historische kostprijs te zien als leidende waarderingsgrondslag.

Ten opzichte van Q1 2011 is er een verschuiving te constateren in de leidende waarderingsgrondslag over 5 jaar. Volgens 46% van de respondenten is de bedrijfswaarde de leidende waarderingsgrondslag, waar in Q1 2011 nog 37% het hier mee eens was. Verder is marktwaarde in verhuurde staat gedaald van 35% naar 28% en percentage van WOZ-waarde is gedaald van 19% naar 12%. Tot slot geeft 52% van de respondenten aan dat ze op de hoogte is van de marktwaarde

# finance ideas<sup>f</sup>

Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

in verhuurde staat van het bezit. Vooral de corporaties met minder dan 2.500 eenheden zijn niet op de hoogte van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de belangrijkste thema's heeft zich een nivellering voorgedaan. Stond afgelopen periode financieren nog op de tweede plaats, nu bevindt zich het thema op plaats acht. RJ-645 komt met stip binnen op plaats twee, op de voet gevolgd door administratieve scheiding. Tot slot is de enorme daling van het thema EU-beschikking opvallend. Gaf vorige periode nog 25% van de ondervraagde aan EU-beschikking te zien als belangrijk thema, op dit moment is dat nog slechts 12%.

## **Over de Corporatie Survey**

Ieder kwartaal doet Finance Ideas onderzoek naar de ontwikkelingen op financieel gebied in de corporatiesector. De vragen achter de FI Corporatie Barometer worden elk kwartaal gesteld om een trend te kunnen weergeven. Daarnaast worden een aantal actuele thema's belicht. Dit onderzoek wordt gedaan onder directieleden en de managers financiën van geselecteerde corporaties.

## **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](mailto:info@finance-ideas.nl). Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijsexemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas