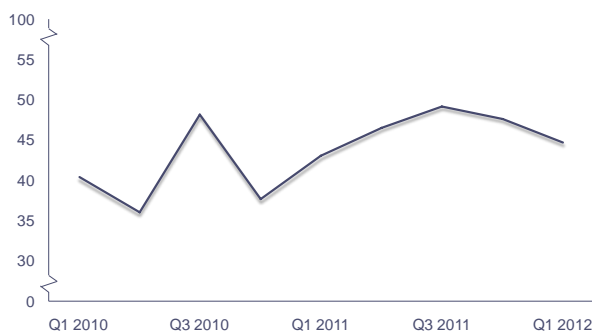


-TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY 2012 EDITIE I-

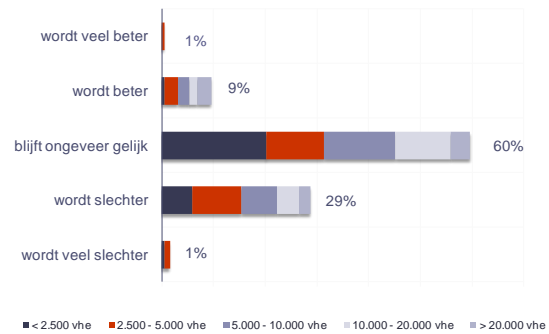
Het onderzoeks- en adviesbureau Finance Ideas heeft in het eerste maand van 2012 onderzocht wat de financiële bestuurders en managers in de corporatiesector voor de komende twaalf maanden verwachten. Omdat het onderzoek reeds acht keer werd gehouden, zijn er duidelijke trends waar te nemen. Van de zeshonderd aangeschreven bestuurders en managers hebben er 188 aan het laatste onderzoek meegewerkt. In deze toelichting gaan we nader in op de opvallendste resultaten.

Vertrouwen in financieel resultaat daalt voor tweede kwartaal op rij

FI Vertrouwensindex: Verwachting van financiële resultaat van corporaties

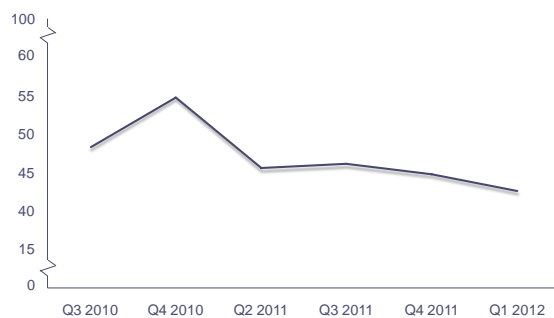


Verwachting van financieel resultaat van corporaties

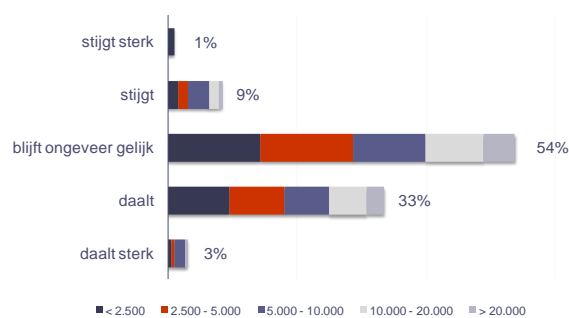


Slechts 10% van de corporaties verwacht dat het financieel resultaat de komende 12 maanden toe zal nemen. Met name grote corporaties, met meer dan 10.000 verhuureenheden (vhe), zijn positiever ten opzichte van de vorige periode. Kleine en middelgrote corporaties, tot 10.000 eenheden, zijn juist negatiever over het financieel resultaat.

FI Verkoopindex: Verwachting ontwikkeling verkopen door corporaties



Verwachting ontwikkeling verkopen door corporaties



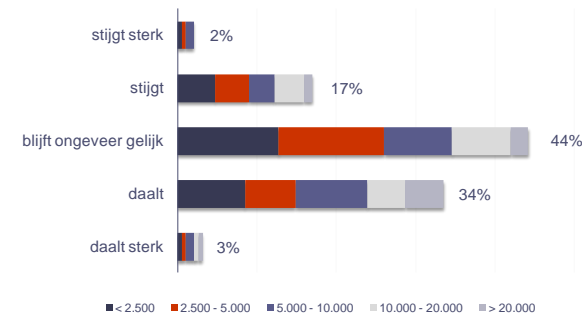
De daling van het vertrouwen volgt onder meer uit de verwachte afname van het aantal verkopen. Uit de Corporatie Survey blijkt dat het aantal verkopen vermoedelijk daalt naar het laagste punt in de afgelopen twee jaar.

Corporaties passen als gevolg van de daling in het vertrouwen hun investeringsprogramma aan. Volgens de Corporatie Survey ziet 37% van de corporatiebestuurder en -managers de omvang van de investeringen dalen. In vergelijking tot Q4 2011, waar nog slechts 28% de omvang zag dalen, stijgt het aantal pessimistische corporaties met een derde.

FI Investeringsindex: Verwachting ontwikkeling investeringen door corporaties



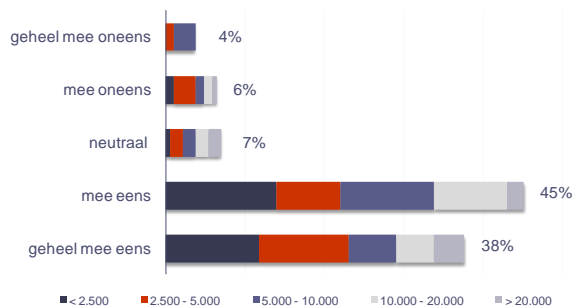
Verwachting ontwikkeling investeringen door corporaties



Corporaties grijpen in door financiële sturing

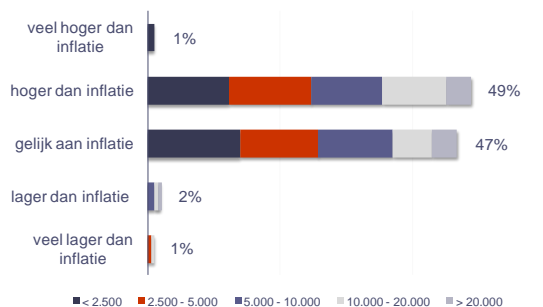
Als reactie op de effecten van de financiële crisis, sturen de corporaties financieel bij. Deze conclusie valt te trekken uit het toenemende belang van financiën bij beslissingen. Maar liefst 83% van de ondervraagde corporatiebestuurders bevestigt dat financiële sturing belangrijker wordt.

Belang financiën bij beslissingen neemt toe

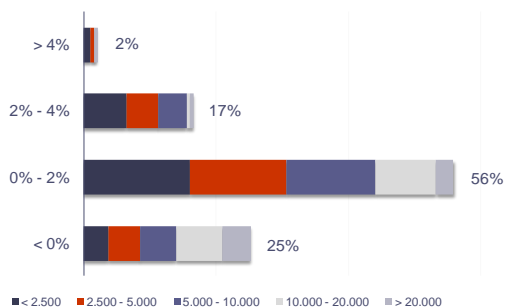


Naast het terugbrengen van het investeringsprogramma, sturen corporaties bij op de operationele lasten en het huurprijsbeleid. Volgens de Corporatie Survey zijn de operationele lasten de belangrijkste financiële sturingsvariabele voor corporaties. 81% van de corporaties geeft aan dat deze minder hard zullen stijgen dan inflatie. Hieruit valt op te maken dat corporaties gaan snijden in de interne kosten. Daarnaast verwacht de helft van de corporatiebestuurders en -managers dat de huren de komende jaren harder stijgen dan inflatie. Een mogelijke verklaring daarvoor is de door de overheid afgedwongen 5% extra huurverhoging voor scheefwoners. Daarnaast rekenen de corporaties op inkomsten uit de verkoop van woningen aan particulieren, al of niet met korting.

Stijging huren de komende jaren volgens corporaties

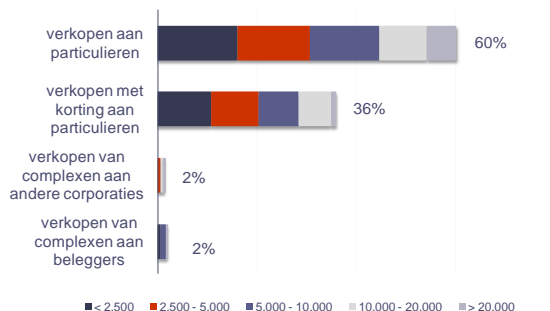


Stijging operationele lasten de komende 12 maanden volgens corporaties



Verkoop van woningen is een belangrijk instrument om de financiën gezond te houden. Corporaties verwachten nog steeds vooral aan particulieren te verkopen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft de regels voor complexgewijze verkoop weliswaar per 1 november 2011 aangepast, maar de regels zijn nog steeds streng. Daardoor overwegen slechts enkele corporaties dit de komende twaalf maanden te doen. Opvallend is dat corporaties met meer dan 20.000 eenheden relatief weinig met korting aan particulieren verkopen.

Afhankelijkheid kasstromen van vormen van verkoop



Klantgerichtheid en governance in tijden van crisis niet van belang

Corporaties vinden RJ-645 verreweg het belangrijkste thema voor de komende 12 maanden. Opvallend is dat corporaties de herziening van de Woningwet en kooprecht huurders/verkoopplicht corporaties als zeer belangrijke thema's beschouwen. Tot slot valt op dat bijvoorbeeld klantgerichtheid in tijden van crisis geheel niet van belang zijn. Het belang van risicomangement is de afgelopen maanden gezakt van een derde plaats in Q3 van 2011 naar een vijfde plaats nu.

Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



Belang risicomangement blijft dalen. Onverminderd aandacht voor kostenbeheersing

Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011	Q2 2011
RJ-645	Kostenbeheersing	Kostenbeheersing	Financiering
Kostenbeheersing	RJ-645	Financiering	Kostenbeheersing
Herziening woningwet	Administratieve scheiding	Risicomangement	Risicomangement
Kooprecht huurders	Risicomangement	Investeringen	Europa (beschikking EC)
Risicomangement	Investeringen	Administratieve scheiding	Investeringen