



-TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY 2012 EDITIE II-

In de tiende Corporatie Survey spreken 180 financieel bestuurders en managers zich uit over de verwachting in de corporatiesector voor de komende twaalf maanden. De Corporatie Survey is door het onderzoeks- en adviesbureau Finance Ideas uitgevoerd in de laatste twee weken van maart 2012 en laat duidelijke trends zien. In deze toelichting gaan we nader in op de opvallendste resultaten.

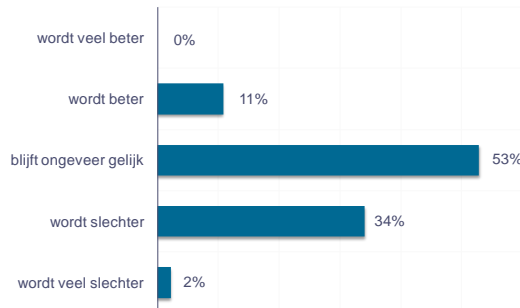
Dalende trend in vertrouwen zet door

De dalende trend in het vertrouwen in het financieel resultaat de komende twaalf maanden, ingezet in Q4 2011, zet door. Liefst 36% van de corporaties verwacht dat het financieel resultaat de komende twaalf maanden zal dalen. In Q1 2012 was dit nog slecht 30%. Het FI Vertrouwensindex bevindt zich echter nog ruimschoots boven het laagste niveau uit Q2 2010.

FI Vertrouwensindex: Dalende trend in vertrouwen zet door



Verwachting van financieel resultaat corporaties

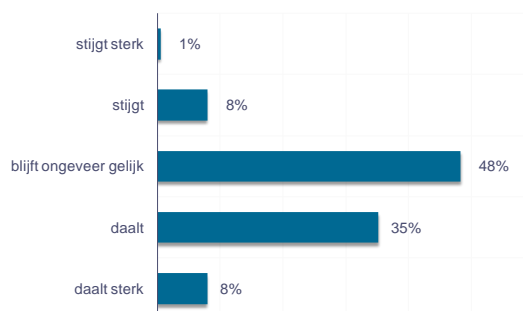


Het aantal verkopen bevindt zich op een historisch dieptepunt. Opvallend is dat de dalende trend van de FI Verkoopindex gelijk loopt met de FI Vertrouwensindex. Bij beide indexen is dit ingezet in Q4 2011. De daling van het aantal verkopen is toe te schrijven aan corporaties met minder dan 10.000 eenheden. Corporaties met meer dan 10.000 eenheden geven aan meer te gaan verkopen ten opzichte van de vorige periode.

FI Verkoopindex: Aantal verkopen op historisch dieptepunt



Verwachting ontwikkeling verkopen corporaties





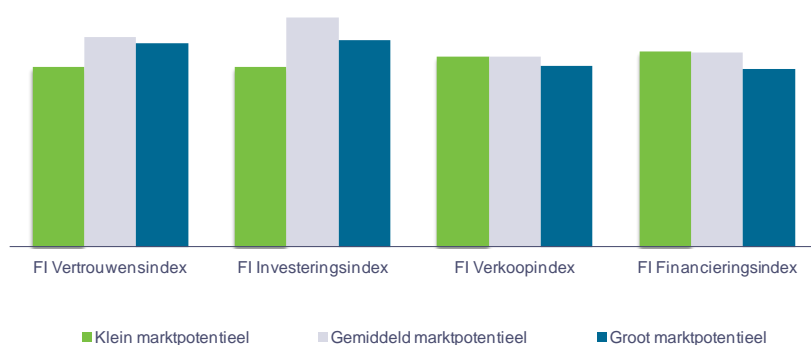
Vertrouwen varieert per marktpotentie

Corporaties met een klein marktpotentieel¹ hebben minder vertrouwen in de toekomst, waardoor ze de komende twaalf maanden minder gaan investeren in vergelijking tot het gemiddelde van de sector. Opvallend is wel dat corporaties met een klein marktpotentieel meer verwachten te verkopen.

Corporaties met een groot marktpotentieel zijn negatiever over de toekomst in vergelijking tot het gemiddelde van de sector. De corporaties verwachten de komende twaalf maanden minder te investeren en minder te verkopen. Daarnaast verwachten zij dat het verkrijgen van financiering moeilijker is dan corporaties met een klein of gemiddeld marktpotentieel.

Opmerkelijk is dat corporaties met een gemiddeld marktpotentieel juist positiever zijn over de toekomst ten opzichte van het sectorgemiddelde. Met name het aantal verwachte investeringen en verkopen is hoger dan gemiddeld.

FI Indexen naar marktpotentie



Herziening Woningwet en politieke discussie verklaren verdere daling in vertrouwen

De politieke discussie over de woningmarkt en de herziening woningwet zijn met stip de twee belangrijkste thema's en verklaren ongetwijfeld de verdere daling in het vertrouwen in de corporatiesector. Tevens drukt volgens de corporaties de heffing huurtoeslag een negatieve stempel op het vertrouwen in de sector. Daarom is de heffing huurtoeslag ook de belangrijkste stijger binnen de thema's.

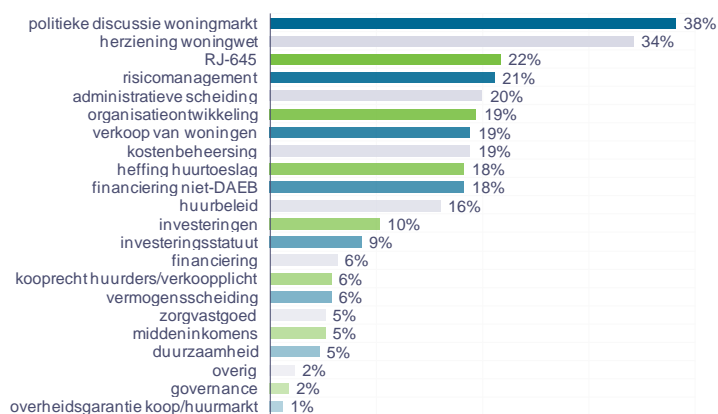
¹ Volgens definitie van Centraal Fonds Volkshuisvesting: Groot marktpotentieel is lage huur ten opzichte van WOZ-waarde (bijvoorbeeld Amsterdam, Den Bosch en omstreken). Klein marktpotentieel is hoge huur ten opzichte van WOZ-waarde (bijvoorbeeld provincies Zeeland en Limburg).



Politieke discussie woningwet en herziening Woningwet belangrijkste thema's

Q2 2012	Q1 2012	Q4 2011	Q3 2011
Politieke discussie woningmarkt	RJ-645	Kostenbeheersing	Kostenbeheersing
Herziening Woningwet	Kostenbeheersing	RJ-645	Financiering
RJ-645	Herziening woningwet	Administratieve scheiding	Risicomangement
Risicomangement	Kooprecht huurders	Risicomangement	Investeringsen
Administratieve scheiding	Risicomangement	Investeringsen	Administratieve scheiding

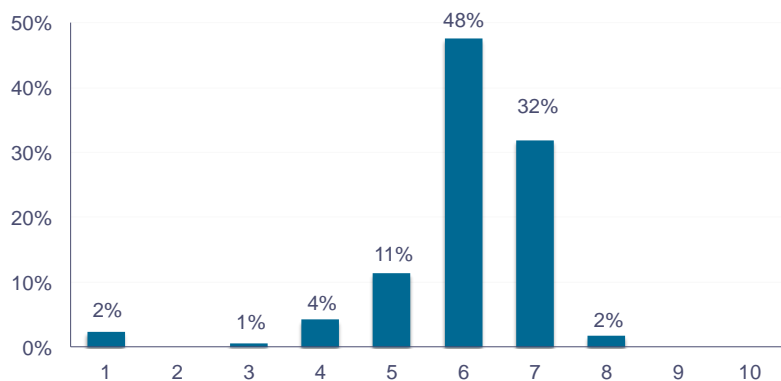
Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



Concept herziening Woningwet krijgt rapportcijfer 6,0

Financieel bestuurders en managers van corporaties geven het concept van de herziening Woningwet gemiddeld een 6,0. Corporaties die in detail op de hoogte zijn van het concept geven met een 5,5 net een voldoende.

Corporatiesector geeft concept herziening woningwet rapportcijfer 6,0

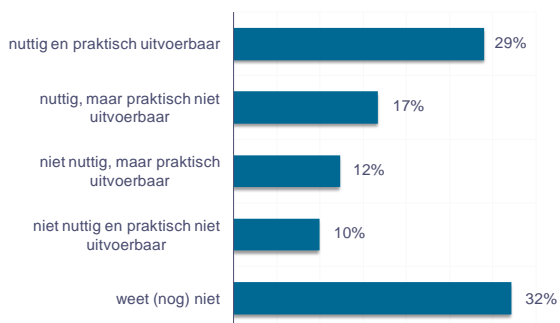


Maar liefst 43% van de corporaties, die inhoudelijk op de hoogte zijn van het externe toezicht zoals geformuleerd in het concept van de herziening Woningwet, vindt de versterking zowel nuttig als praktisch uitvoerbaar. Daarentegen vindt 15% het externe toezicht niet nuttig en tevens niet praktisch

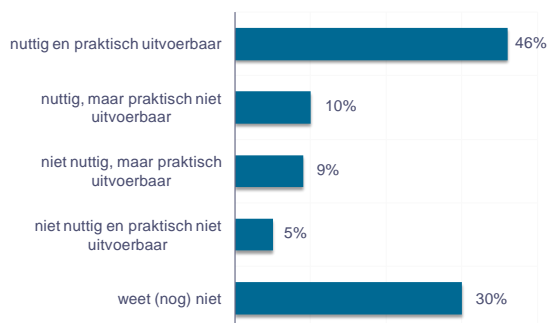


uitvoerbaar. De rol van het interne toezicht, zoals geformuleerd in het concept, vindt tweederde nuttig en praktisch uitvoerbaar. Slecht 7% vindt de rol van het intern toezicht niet nuttig en niet praktisch uitvoerbaar.

Extern toezicht is nuttig en praktisch uitvoerbaar

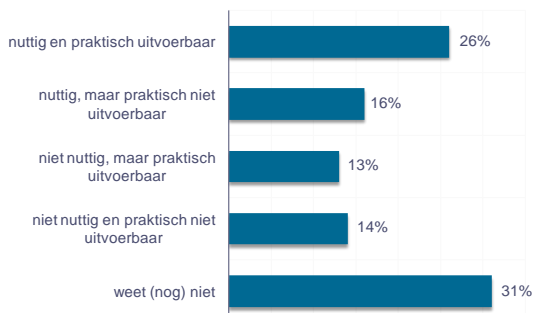


Rol van het interne toezicht is nuttig en praktisch uitvoerbaar

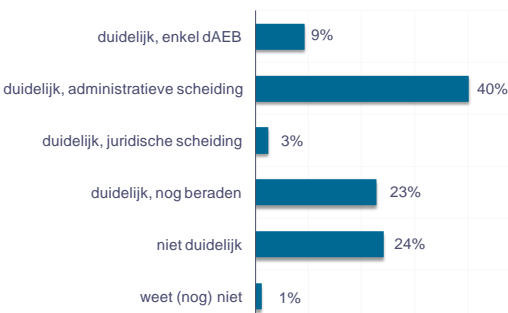


Circa 40% van de financieel bestuurders en managers vindt de nieuwe verhouding tussen corporaties en gemeenten zowel nuttig als praktisch uitvoerbaar. Daarentegen vindt 20% het tegenovergestelde. Daarnaast is voor maar liefst 75% van de corporaties duidelijk wat de gevolgen zijn van de scheiding tussen de DAEB en niet-DAEB activiteiten binnen de eigen organisatie. Het overgrote deel, 40%, kiest voor administratieve splitsing. Tenslotte denkt circa 70% dat de parlementaire enquête naar het functioneren van de woningcorporaties negatieve aandacht oplevert voor de sector.

Nieuwe verhouding corporaties en gemeenten is nuttig en praktisch uitvoerbaar



Voor 75% van de corporaties is duidelijk wat de scheiding DAEB/niet-DAEB betekent

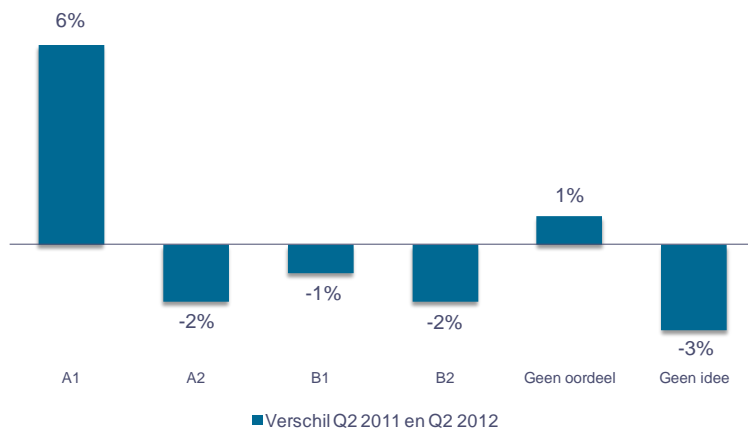


Corporaties positief over komende continuïteitsoordeel

Het continuïteitsoordeel 2011 viel voor 93%² van de corporaties die aan de Corporatie Survey hebben deelgenomen positief uit. Zij ontvangen namelijk een A1-oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV). In dezelfde periode vorig jaar, Q2 2011, verwachtte nog slechts 87% van de corporaties een A1-oordeel te ontvangen. Het verschil tussen het verwachten en werkelijk verkregen oordeel bedraagt 6%.

² Gelijk aan het sectorpercentage zoals gepubliceerd in het jaarverslag 2011 van het CFV.

Vergelijking verwaarden en verkregen continuïteitsoordeel 2011



Opmerkelijk is dat het vertrouwen in de sector daalt maar dat corporaties toch positief zijn over het komende continuïteitsoordeel. Liefst 89% van de corporaties verwacht een A1-oordeel en slecht 2% een B2-oordeel. Daarnaast volgt uit de Corporatie Survey dat het belang dat corporaties en stakeholders hechten aan het continuïteitsoordeel steeds verder toeneemt. 97% van de corporaties geeft aan dat de Raad van Commissarissen (RvC) het continuïteitsoordeel belangrijk tot zeer belangrijk vindt.