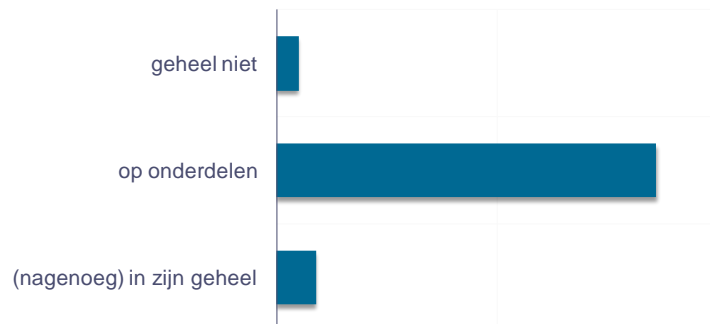


## Corporaties rekenen op implementatie WONEN 4.0

### WONEN 4.0 eerste stap bij doorbreken impasse op woningmarkt

Liefst 86% van de bestuurders en managers van corporaties (hierna te noemen 'de respondenten') verwacht dat WONEN 4.0 op hoofdlijnen wordt overgenomen in het regeerakkoord van een nieuwe coalitie. Daarnaast verwacht 9% dat dit initiatief van de Nederlandse Woonbond, Vereniging Eigen Huis, Aedes, en de makelaarsorganisaties NVM, VBO en VastgoedPro geheel wordt overgenomen door een nieuwe coalitie.

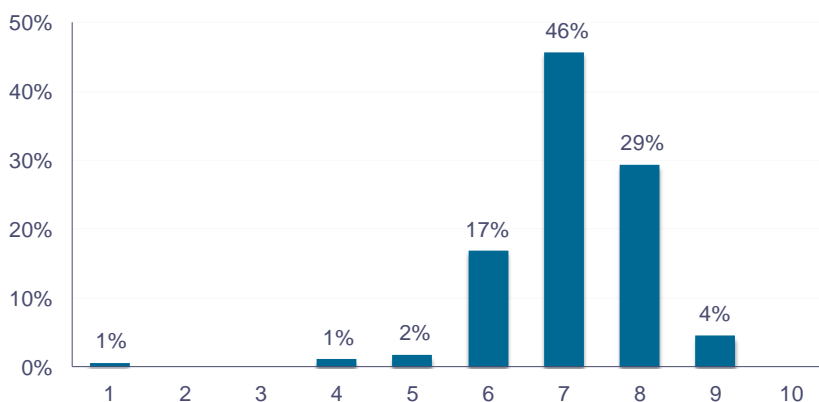
WONEN 4.0 op hoofdlijnen in een nieuw regeerakkoord



### Corporatiesector geeft WONEN 4.0 rapportcijfer 7,1

De corporatiesector beoordeelt WONEN 4.0 met een ruime voldoende, namelijk een 7,1. Met name corporaties met meer dan 20.000 woningen zijn positief over het initiatief. Zij geven gemiddeld een 7,7. Daarentegen zijn middelgrote corporaties, 5.000 - 10.000 eenheden, het minst positief. Opvallend is ook dat corporaties met relatief lage huren ten opzichte van de waarde van de woningen, de corporaties met een zogenoemd klein marktpotentieel<sup>1</sup>, minder positief zijn dan gemiddeld. Zij geven WONEN 4.0 een 6,8.

Corporatiesector geeft WONEN 4.0 rapportcijfer 7,1



<sup>1</sup> 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).

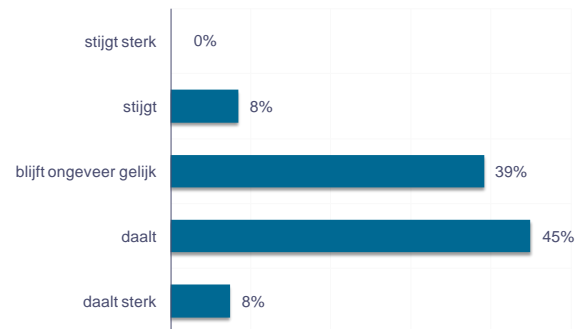
### Vooruitzichten zeer ongunstig

Het aantal verkopen bevindt zich op een historisch dieptepunt. De negatieve trend die is ingezet in het vierde kwartaal van vorige jaar zet door. Opvallend is dat middelgrote corporaties, 5.000 - 10.000 eenheden, desondanks meer verwachten te verkopen. Mogelijke redenen hiervoor zijn het vergroten van de verkoopportefeuille en het inzetten van verkoopstimulerende producten.

FI Verkoopindex: Aantal verkopen op historisch dieptepunt



Verwachting ontwikkeling verkopen corporaties

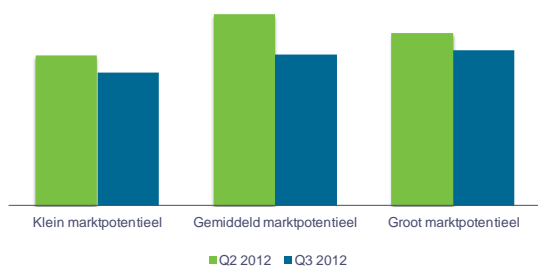


Uit *'Sectorbeeld voornemens woningcorporaties 2012'* van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) volgt dat de nieuwbouwplannen van corporaties voor de periode 2012-2016, met 15% afnemen ten opzichte van de vorige twee prognosejaren. Deze Corporatie Survey bevestigt deze neerwaartse ontwikkeling. Met name corporaties met een gemiddeld marktpotentieel geven aan minder te gaan investeren.

FI Investeringsindex: Corporaties gaan minder investeren



FI Investeringsindex naar marktpotentie

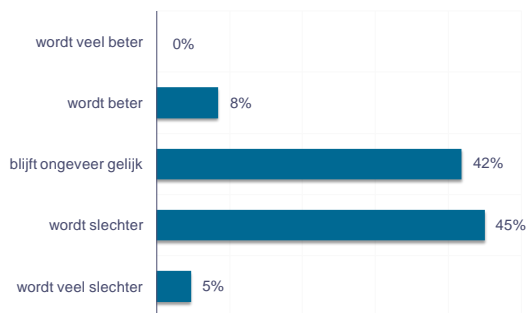


Het vertrouwen van de respondenten in het financieel resultaat daalt voor het vierde kwartaal op rij. De verloop van de vertrouwensindex komt nagenoeg overeen met de verkoop- en investeringsindex.

FI Vertrouwensindex: Dalende trend in vertrouwen zet verder door



Verwachting van financieel resultaat corporaties



### Aantal A1-oordelen daalt met 29 corporaties

85% van de respondenten heeft een voorlopig A1-oordeel van het CFV ontvangen. Hiermee lijkt een daling van het aantal A1-oordelen ingezet. Als de 85% representatief is dan daalt het aantal A1-oordelen met 29. Als gevolg hiervan stijgen de aantallen van de andere oordelen. Het aantal A2-oordelen stijgt van 21 naar 34, de B1-oordelen van 2 naar 12 en tenslotte de B2-oordelen van 6 naar 12.

Vooruitzichten continuïteitsoordeel 2012 negatief

	Q3 2012*	Q2 2012**	CFV 2011***
A1-oordeel	340	378	369
A2-oordeel	34	12	21
B1-oordeel	12	5	2
B2-oordeel	12	3	6
<b>Totaal</b>	<b>398</b>	<b>398</b>	<b>398</b>

\* Verdeling gebaseerd op de vraag: ontvangen voorlopig continuïteitsoordeel 2012 Corporatie Survey Q3 2012

\*\* Verdeling gebaseerd op de vraag: ontvangen continuïteitsoordeel 2011 Corporatie Survey Q2 2011

\*\*\* Verdeling continuïteitsoordeel 2011 zoals gepubliceerd in Jaarverslag 2011 door Centraal Fonds Volkshuisvesting

Uiteraard is bovenstaande analyse slechts een indicatie. Echter doordat het antwoord van de respondenten van de vorige Corporatie Survey (2012 editie II) met betrekking tot het verkregen

continuïteitsoordeel 2011 nagenoeg overeen kwam met de cijfers die het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft gepubliceerd in haar jaarverslag, suggereert dit dat de analyse betrouwbaar is.

De helft van de corporaties gaat bedrijfswaarde gebruiken als waarderingsgrondslag voor de jaarrekening 2012. Daarnaast maakt 23% gebruik van historische kostprijs en 13% van reële waarde. Als corporaties te maken krijgen met extra saneringssteun, dan gaan ze dat financieren door het terugbrengen van de investeringen, het reduceren van de bedrijfslasten en het verhogen van de huren.

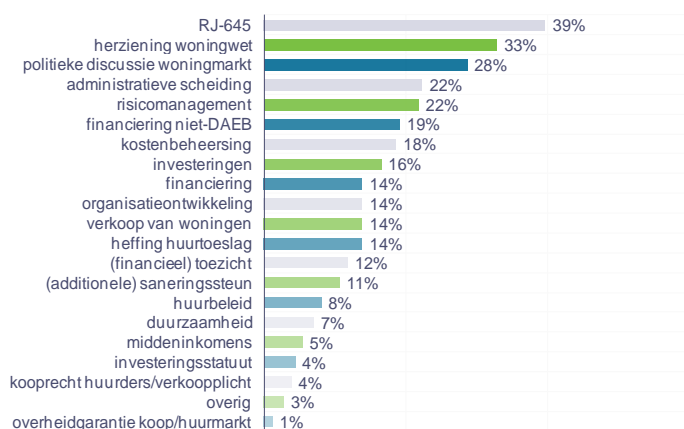
### Herziening Woningwet en politieke discussie blijven belangrijke thema's

Waar in de vorige periode RJ-645 het op twee na belangrijkste thema was, is het voor de komende 12 maanden het belangrijkste thema. Daarnaast blijven de politieke discussie over de woningmarkt en de herziening woningwet belangrijke thema's, zeker met de aankomende verkiezingen.

RJ-645 en herziening Woningwet belangrijkste thema's

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

Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



*In deze elfde Corporatie Survey spreken 203 bestuurders en managers zich uit over de verwachting in de corporatiesector voor de komende twaalf maanden. De Corporatie Survey is door het onderzoeksbureau Finance Ideas uitgevoerd in de maand juli 2012.*