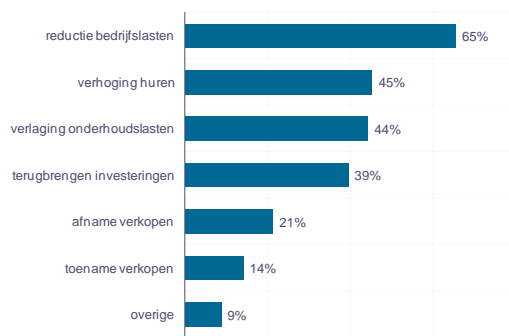


## Corporaties bereiden zich voor op afspraken uit regeerakkoord

### Consequenties voor begroting 2013: kostenbesparing en huurverhoging

In reactie op het regeerakkoord van Rutte II gaan maar liefst 65% van de corporaties haar bedrijfslasten reduceren. Daarnaast gaat 45% de huren verhogen en 44% geeft aan te gaan snijden in de onderhoudslasten. Nog eens 39% van de corporaties gaat als gevolg van het nieuwe kabinetsbeleid minder investeren.

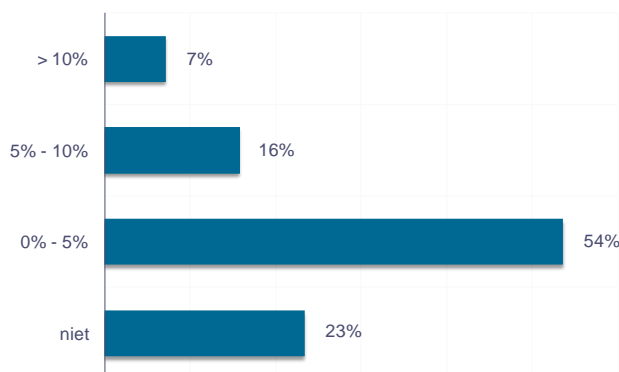
Reductie bedrijfslasten en verhogen huren belangrijkste thema's in begroting 2013



### 23% van de corporaties kan minimaal 5% besparen op operationele lasten

23% van de bestuurders en managers van corporaties geeft aan minimaal 5% te kunnen besparen op de operationele lasten zonder dat dit negatieve consequenties heeft voor de dienstverlening. Met name corporaties met meer dan 10.000 woningen verwachten meer dan 5% te kunnen besparen. Opvallend is dat in dezelfde periode vorig jaar maar liefst 36% van de corporaties toen verwachtten minimaal 5% te kunnen besparen zonder negatieve consequenties voor de huurders.

Mogelijke daling operationele kosten, zonder negatieve gevolgen dienstverlening

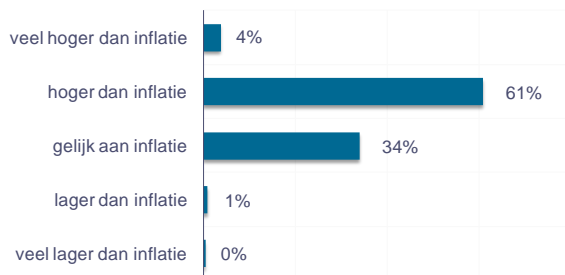


Een besparing van 5% lijkt veel, maar is in vergelijking met de verhuurderheffing beperkt. Om de verhuurderheffing van kabinet Rutte II op te vangen moeten corporaties op lange termijn maar liefst 27% besparen op de lasten. De verhuurderheffing bedraagt in 2017 namelijk in totaal € 1.990 miljoen. Per woning komt hiermee de heffing neer op circa € 886<sup>1</sup> per jaar en de operationele lasten per verhuurbare eenheid bedragen circa € 3.230<sup>2</sup> per woning.

### Huren stijgen hoger dan inflatie

Naast kostenbesparingen zullen de corporaties ook de opbrengsten moeten verhogen om onder andere de verhuurderheffing te bekostigen. Eén van de mogelijkheden die het kabinetbeleid biedt is het verhogen van de huren hoger dan inflatie. Uit het jongste Corporatie Survey, Q4 2012, blijkt dat 65% van de corporaties gebruik gaat maken van deze mogelijkheid. In het begin van dit jaar, Q1 2012, verwachtte nog 50% van de corporaties de huren hoger te laten stijgen dan inflatie.

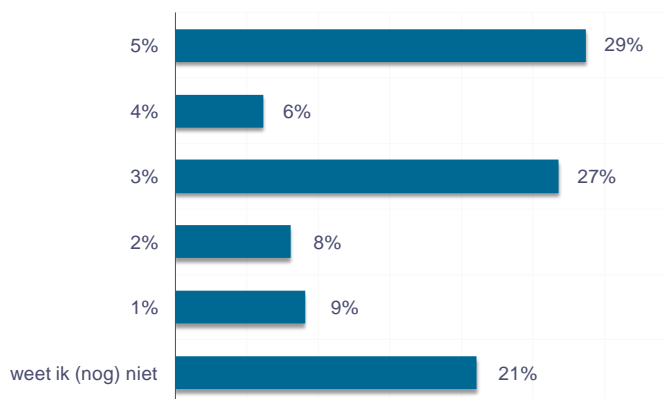
Huur stijgen hoger dan inflatie



### Verdeeldheid in corporatiesector over hoogte saneringssteun

Binnen de corporatiesector is nog veel verdeeldheid over de hoogte van de saneringssteun die het Centraal Fonds Volkshuisvesting op gaat leggen. 29% van de bestuurders en managers verwacht dat de heffing 5% van de huurinkomsten gaat bedragen. 44% verwacht dat de heffing maximaal 3% gaat bedragen.

De hoogte van de saneringssteun is nog erg onzeker



<sup>1</sup> Berekening op basis van heffing Lenteakkoord. Bron: RTL nieuws, 'Verhuurdersheffing kost woningcorporaties miljarden', 20 november 2012.

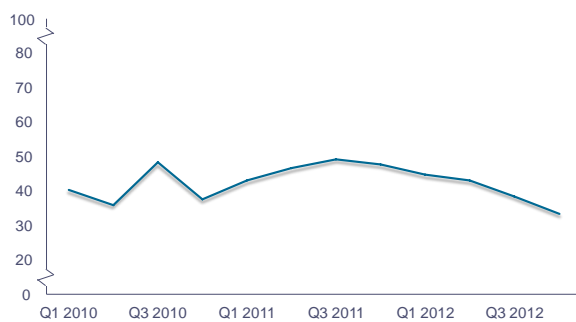
<sup>2</sup> Bron: Corporatie in perspectief 2011. Totale onderhoud plus netto bedrijfslasten geïndexeerd naar 2017 op basis van 3,0% kostenstijging.

### Vertrouwen corporaties tot dieptepunt gedaald

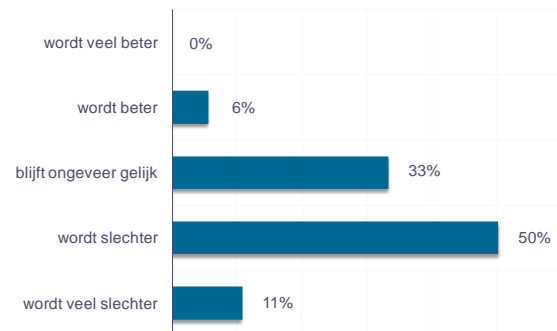
Het vertrouwen voor het financiële resultaat is in het vierde kwartaal 2012 tot een absoluut dieptepunt gedaald. Maar liefst 61% van de respondenten geeft aan dat zij verwachten dat het financiële resultaat de komende 12 maanden zal verslechteren. Slechts 6% verwacht een beter financieel resultaat.

Met name de corporaties met minder dan 5.000 woningen en de corporaties met een klein marktpotentieel zijn veel negatiever gestemd dan het afgelopen kwartaal<sup>3</sup>.

FI Vertrouwendindex: Vertrouwen corporatiesector tot dieptepunt gedaald



Verwachting van financieel resultaat corporaties



### Belangrijkste thema's zijn politieke discussie, heffingen en herziene woningwet

De centrale thema's voor de komende periode in de corporatiesector zijn de politieke discussie, de heffingen en de herziene woningwet. Het gaat hierbij om resultaten van voor het regeerakkoord, waardoor de discussie rondom de verhuurderheffing naar verwachting een nog grotere stempel zal drukken op de sector.

Verhuurdersheffing en saneringssteun direct het belangrijkste thema

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

<sup>3</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).

#### Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



In deze twaalfde Corporatie Survey spreken 220 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 maand oktober 2012.