

Corporaties schrappen € 13 miljard aan investeringen

De komende vijf jaren schrappen corporaties circa € 13 miljard aan investeringen

Als gevolg van de verhuurdersheffing in het regeerakkoord Rutte II gaan corporaties de komende vijf jaar circa € 13 miljard aan investeringen schrappen. 31% van de bestuurders en managers schrapt niet in het investeringsprogramma. Daar staat tegenover dat 15% van de corporaties meer dan € 50 miljoen aan investeringen schrapt de komende vijf jaar.

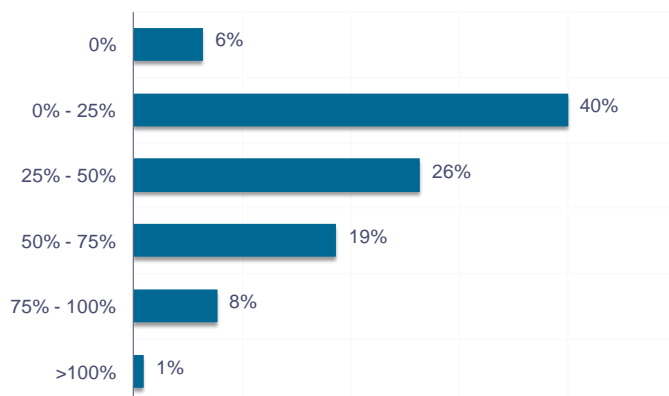
Corporatiesector schrapt € 13 miljard aan investeringen

Omvang corporatie	Minder investeren
< 2.500	€ 1,6 miljard
2.500 – 5.000	€ 1,4 miljard
5.000 – 10.000	€ 3,5 miljard
10.000 – 20.000	€ 2,8 miljard
> 20.000	€ 3,5 miljard
Totaal	€ 12,8 miljard

Corporaties maken onvoldoende gebruik van de optie om de huren extra te laten stijgen

Kabinet Rutte II heeft de verhuurdersheffing ten opzichte van het 'Lente-akkoord' verhoogd. Ter compensatie biedt het kabinet corporaties de mogelijkheid om de huren de komende jaren harder te laten stijgen dan inflatie. De corporatiebestuurders geven aan slecht in beperkte mate gebruik te gaan maken van de compensatiemaatregel. Hierdoor compenseert slechts 9% de heffing nagenoeg helemaal. Driekwart van de corporaties verwacht minder dan de helft van de heffing te compenseren met hogere huren.

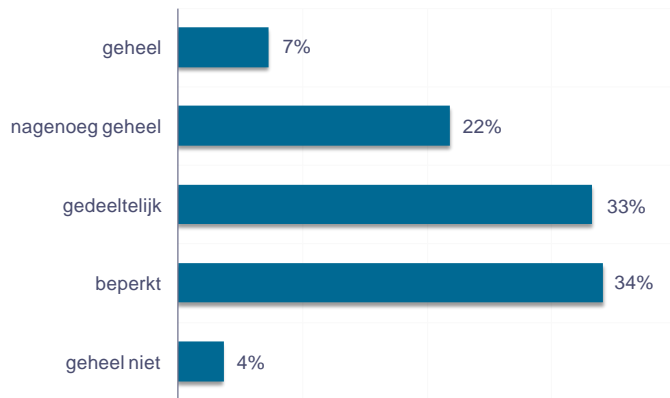
Corporaties vangen verhuurdersheffing beperkt op



Kabinetsbeleid heeft enorme gevolgen voor volkshuisvesting

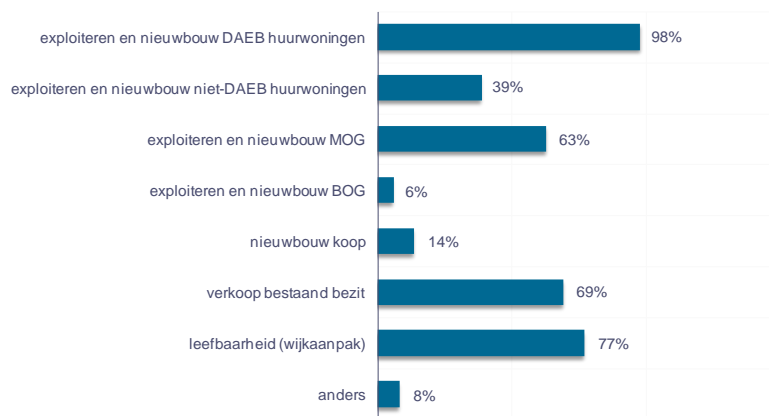
Slechts 29% van de corporaties kan haar volkshuisvestelijke taak nagenoeg tot geheel blijven uitvoeren. Met name voor kleine corporaties, minder dan 2.500 eenheden, en grote corporaties, meer dan 20.000 eenheden, is het moeilijk om de volkshuisvestelijke taak te blijven uitoefenen.

Corporaties kunnen beperkt hun volkshuisvestelijk taak blijven uitvoeren



De minister voor Wonen & Rijksdienst heeft terughoudend over de rol van corporaties bij leefbaarheid¹. 77% van de corporatiebestuurders vindt dat leefbaarheid (wijkaanpak) wel degelijk tot de kerntaken van de sector behoort.

Leefbaarheid (wijkaanpak) behoort tot de kerntaken van een corporatie



Vertrouwen daalt tot historisch dieptepunt

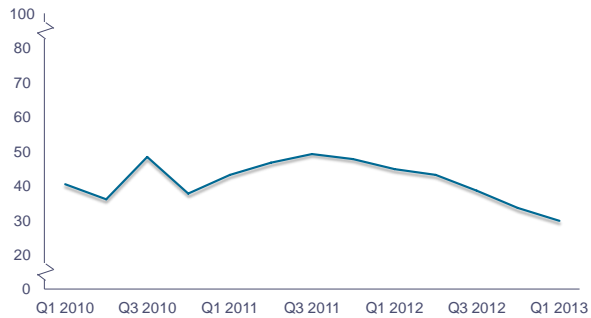
Naast het feit dat de corporaties hun volkshuisvestelijke taak minder goed uit kunnen voeren daalt het vertrouwen in de financiële toekomst onder corporatiebestuurders. Het vertrouwen is gedaald naar een historisch dieptepunt.

Maar liefst 68% van de respondenten geeft aan dat zij verwachten dat het financiële resultaat de komende 12 maanden zal verslechteren. Slechts 5% verwacht een beter financieel resultaat. Met name de corporaties met een klein en gemiddeld marktpotentieel zijn veel negatiever gestemd ten opzichte van het afgelopen kwartaal².

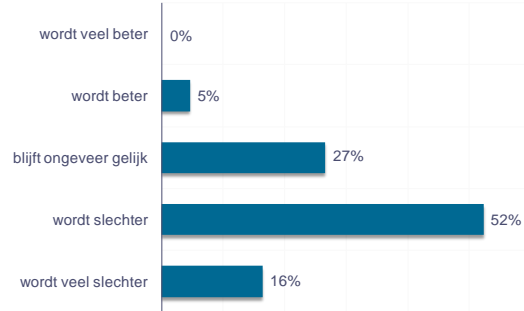
¹ Aedes magazine (2012) 'Kabinetsbeleid', 12: 9-13

² 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).

FI Vertrouwensindex: Vertrouwen corporatiesector tot dieptepunt gedaald



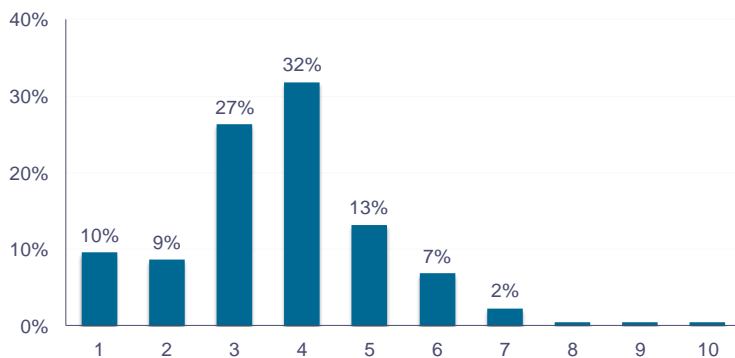
Verwachting van financieel resultaat corporaties



Corporatiesector geeft kabinet ruime onvoldoende

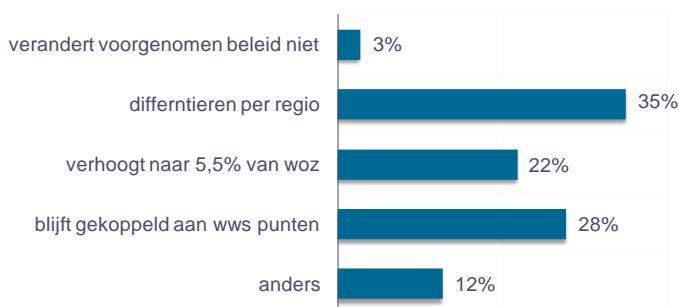
De zorgen van de corporatiebestuurders over de gevolgen van het kabinetsbeleid zijn duidelijk terug te zien in het rapportcijfer voor het nieuwe kabinet. De corporaties geven namelijk gemiddeld een 3,7, wat ruim onvoldoende is. Slechts 10% van de corporaties geeft het kabinetsbeleid een voldoende.

Corporatiesector geeft kabinetsbeleid ruime onvoldoende



In het regeerakkoord heeft Rutte II vastgelegd dat de huur van het gereguleerde bezit maximaal 4,5% van de WOZ-waarde mag bedragen. De afgelopen maanden is gebleken dat dit voor veel corporaties zeer grote financiële gevolgen heeft. Daarom verwacht 97% van de corporaties dat de minister voor Wonen en Rijksdienst de methodiek gaat aanpassen. Differentiëren per regio wordt het meest genoemd als alternatief.

Minister voor Wonen & Rijksdienst beleid omtrent maximale huur aanpassen



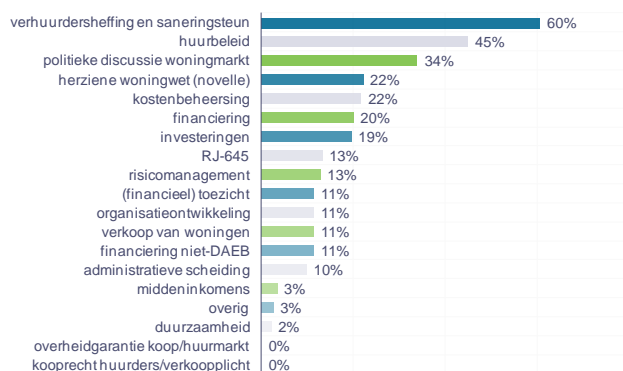
Belangrijkste thema's zijn heffingen, huurbeleid en politieke discussie woningmarkt

Doordat de toekomst voor corporaties, als gevolg van de politieke impasse, zeer onzeker is zijn politieke thema's als de heffingen (verhuudersheffing en saneringsteun) en het huurbeleid de komende 12 maanden de belangrijkste thema's. Overige thema's als RJ-645 en financiering van niet-DAEB worden hierdoor veel minder belangrijk.

Verhuudersheffing en saneringsteun blijft het belangrijkste thema

Q1 2013	Q4 2012	Q3 2012	Q2 2012
Verhuudersheffing en saneringsteun	Verhuudersheffing en saneringsteun	RJ-645	Politieke discussie woningmarkt
Huurbeleid	Politieke discussie woningmarkt	Herziening Woningwet	Herziening Woningwet
Politieke discussie woningmarkt	Herziening Woningwet	Politieke discussie woningmarkt	RJ-645
Herziening Woningwet (novelle)	Kostenbeheersing	Administratieve scheiding	Risicomanagement
Kostenbeheersing	RJ-645	Risicomanagement	Administratieve scheiding

Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



In deze dertiende Corporatie Survey spreken 248 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 januari 2013.