

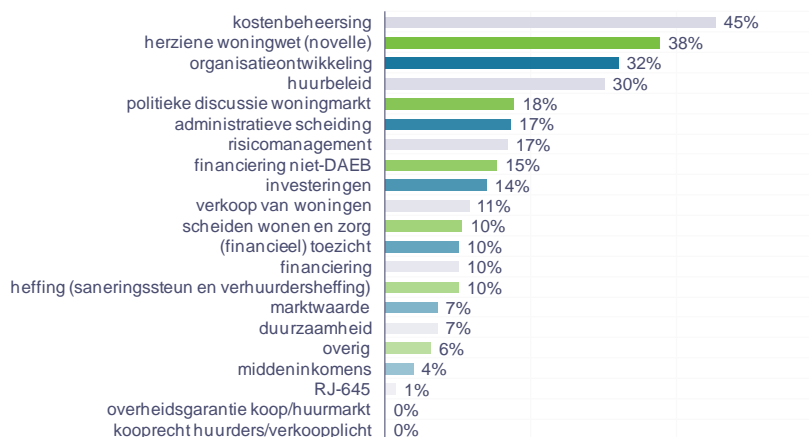
## Nieuw beoordelingskader WSW en focus op asset management

**Nagenoeg de gehele corporatiesector is op de hoogte van het onlangs gepresenteerde nieuwe beoordelingskader van het WSW. Verder blijkt dat grote corporaties zeer actief zijn met de implementatie van asset management. Andere belangrijke thema's die op dit moment in de sector spelen zijn kostenbeheersing, organisatie-ontwikkeling en huurbeleid. Om toch te kunnen blijven investeren, proberen corporaties de komende maanden meer woningen te verkopen.**

Kostenbeheersing wordt belangrijker thema

Q4 2013	Q3 2013	Q2 2013	Q1 2013
Kostenbeheersing	Herziening Woningwet (novelle)	Kostenbeheersing	Verhuurdersheffing en saneringsteun
Herziening Woningwet (novelle)	Kostenbeheersing	Herziening Woningwet (novelle)	Huurbeleid
Organisatie-ontwikkeling	Politieke discussie woningmarkt	Verhuurdersheffing en saneringsteun	Politieke discussie woningmarkt
Huurbeleid	Verhuurdersheffing en saneringsteun	Politieke discussie woningmarkt	Herziening Woningwet (novelle)
Politieke discussie woningmarkt	Financiering	Organisatie-ontwikkeling	Kostenbeheersing

Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



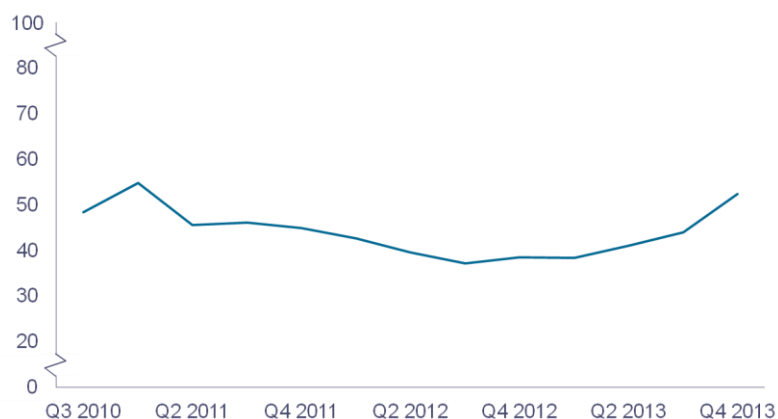
### Om te kunnen investeren willen corporaties meer woningen verkopen

Het genereren van voldoende investeringsruimte blijft voor corporaties lastig. 52% van de corporaties verwacht dat het financiële resultaat de komende twaalf maanden zal verslechteren. Om toch te kunnen blijven investeren, hebben de corporaties het voornemen om de komende 12 maanden meer woningen te verkopen. De stijgende trend van de FI verkoopindex is één jaar geleden ingezet (Q4 2012) en het voornemen om te verkopen stijgt dus al enige tijd. Kanttekening die hierbij geplaatst kan worden is hoe het toegenomen voornemen zich tot daadwerkelijke transacties zal verhouden.

Uit informatie van het CFV en Aedes blijkt dat corporaties de afgelopen jaren tussen de 15.000 en 20.000 woningen per jaar verkopen. Het is de vraag of het onder de huidige marktomstandigheden

mogelijk is deze aantallen sectorbreed substantieel te verhogen. Hoe en aan wie de woningen kunnen worden verkocht en wat het effect van het (verwachte) grotere aanbod van corporatiewoningen is op de transactieprijs, zijn hierbij belangrijke issues.

Stijgende trend in de verkoop zet door



### **Nagenoeg de gehele corporatiesector is op de hoogte van het nieuwe beoordelingskader WSW**

De afgelopen maanden organiseerde het WSW een voorlichtingscampagne voor vertegenwoordigers van de sector om haar nieuwe (risico)beoordelingssysteem toe te lichten. Het WSW geeft aan met het nieuwe beoordelingskader tot een objectieve risicobeoordeling van corporaties te willen komen gebaseerd op professionele standaarden uit de financiële sector.

Liefst 97% van alle bestuurders en managers van corporaties is inmiddels op hoofdlijnen op de hoogte van het nieuwe beoordelingskader. Bijna tweederde (62%) kan zich erin vinden. Zo'n 9% van de corporaties meent dat er inderdaad een nieuw beoordelingskader nodig is, maar dat de huidige uitwerking niet de juiste vorm is.

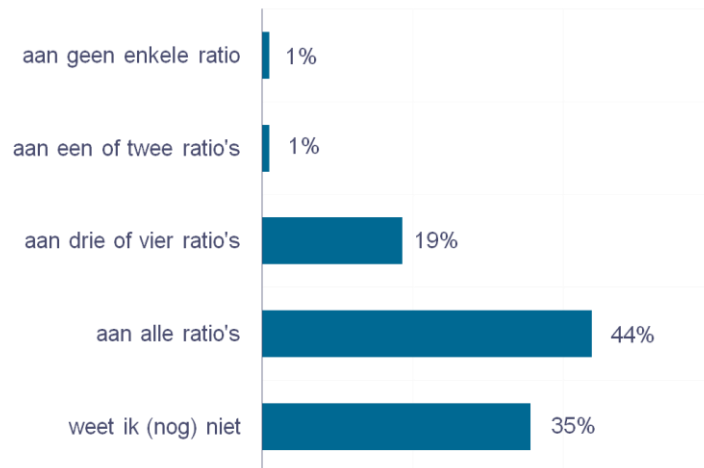
### **Groot deel corporaties denkt te voldoen aan nieuwe ratio's**

Zo'n 44% van de corporaties denkt te kunnen voldoen aan alle vijf de ratio's van het nieuwe beoordelingskader van het WSW. De ratio's bestaan uit de *Interest Coverage Ratio* (ICR), *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR), *Loan to Value* (LTV) en solvabiliteit.

19% van de corporaties geeft aan op dit moment aan drie of vier ratio's te voldoen en slechts 1% denkt aan geen enkele van de nieuwe ratio's van het WSW te kunnen voldoen. 35% van de corporaties geeft aan nog niet te weten of voldaan wordt aan de nieuwe ratio's.

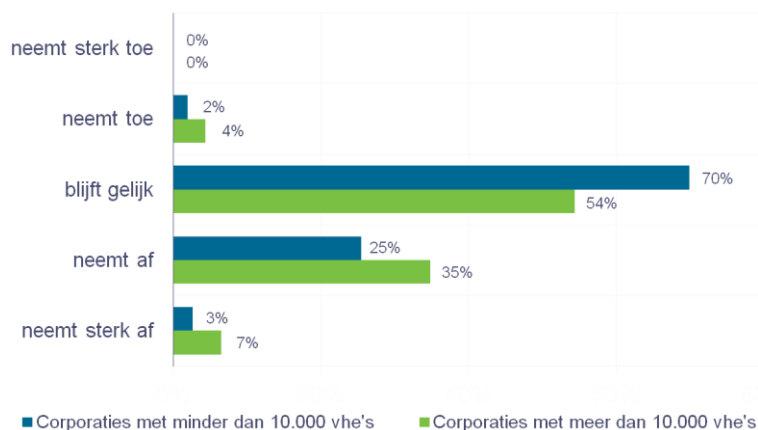
Driekwart van de corporaties zegt rekening te gaan houden met de gevraagde ratio's bij de beoordeling van de prospectieve informatie (DPI-opgave aan WSW en CFV).

44% voldoet aan alle vijf ratio's



Zowel grote als kleine corporaties zijn in meerderheid van mening dat het nieuwe beoordelingskader geen invloed zal hebben op de omvang van de toekomstige investeringen. Wel is onder de grote corporaties (>10.000 vhe's) de verwachting dat toekomstige investeringen afnemen als gevolg van het nieuwe beoordelingskader hoger dan bij kleine corporaties.

Invloed van het nieuwe beoordelingskader op toekomstige investeringen

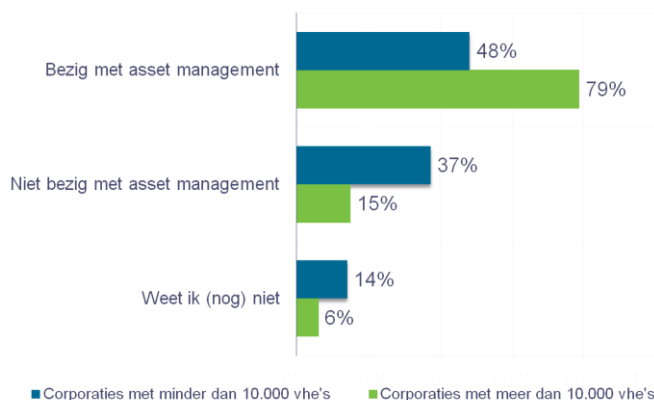


### Grotere corporaties zeer actief met implementatie asset management

54% van de corporaties is bezig is met het inrichten van een systeem van asset management. Doel hiervan is onder meer een betere sturing op financiële prestaties van het bezit (71%), het beter kunnen nemen van investeringsbeslissingen (57%) en inzicht in de kosten (23%).

Grotere corporaties zijn zeer actief met de implementatie van asset management. Van de corporaties met meer dan 10.000 eenheden gaat het om 79% van de corporaties tegen 48% van de corporaties met minder dan 10.000 eenheden.

Aantal corporaties bezig met het inrichten van asset management



De kennis en kunde van het personeel en de beschikbaarheid en kwaliteit van de data van het bezit blijken belangrijke knelpunten bij de invoering van asset management.

Ook de huidige waarderingssystematiek binnen de corporatie wordt door een deel van de respondenten (17%) als een knelpunt ervaren. Met de stelling dat: *alleen met inzicht in de marktwaarde van het bezit goed asset management mogelijk is*, is dan ook 66% van de respondenten het eens.

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. In deze zestiende Corporatie Survey die is uitgevoerd in oktober 2013, spreken 223 respondenten zich uit over de verwachtingen in de corporatiesector voor de komende twaalf maanden. De Corporatie Survey is een initiatief van adviesbureau Finance Ideas.