

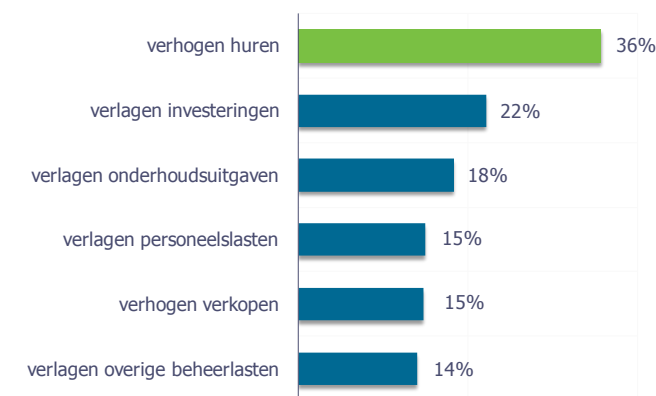
Huurders betalen verhuurderheffing

Uit de Corporatie Survey onder zeshonderd corporatiebestuurders -en managers blijkt dat corporaties de inkomensafhankelijke huurverhoging als het voornaamste middel zien om de verhuurderheffing op te vangen. Huurders zullen hiermee het grootste deel van de verhuurderheffing gaan betalen. Verder snijden de corporaties in eigen vlees door beheer en personeelslasten te verlagen en verminderen ze de investeringen. Opvallend is dat juist op investeringen in energiebesparende maatregelen niet wordt bezuinigd.

Huurverhoging voornaamste middel om verhuurderheffing op te vangen

De verhuurderheffing is eind 2013 goedgekeurd door de Eerste Kamer en is daarmee definitief. Uit de zeventiende Corporatie Survey blijkt dat corporaties het verhogen van de huren als voornaamste middel zien om de verhuurderheffing op te vangen. Na huurverhoging beschouwen ze het verlagen van investeringen en onderhoudsuitgaven als de belangrijkste middelen ter dekking van de heffing.

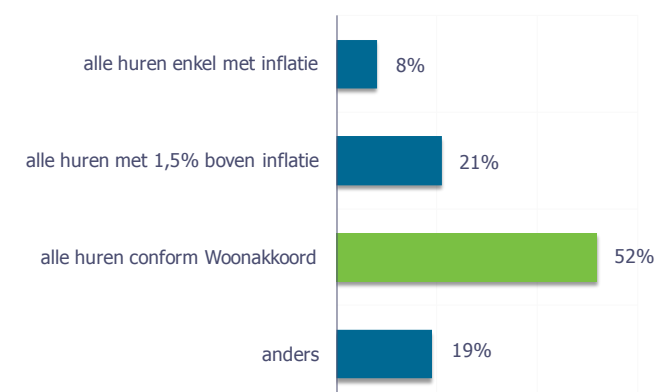
Verhogen huren middel om verhuurderheffing op te vangen



Corporaties verhogen huren met meer dan inflatie

Het kabinet biedt corporaties de mogelijkheid om de huren te verhogen ter compensatie van de verhuurderheffing. Maar liefst 52% van de 381 corporaties gaat *alle* huren verhogen conform het Woonakkoord. Dit betekent dat per 1 juli 2014 circa 660.000 huishoudens een huurverhoging krijgen van minimaal 4,5%. In slechts 8% van de gevallen stijgt de huur enkel met inflatie.

52% verhoogt alle huren conform het Woonakkoord



Betaalbaarheid staat onder druk

Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging stijgen de woonlasten. De betaalbaarheid staat als gevolg hiervan bovenaan de agenda van bestuurders en managers van corporaties. Daarnaast blijven de komende twaalf maanden kostenbeheersing en organisatieontwikkeling belangrijke thema's binnen de corporatiesector.

Betaalbaarheid is belangrijkste thema

Q1 2014	Q4 2013	Q2 2013	Q1 2013
Betaalbaarheid	Kostenbeheersing	Kostenbeheersing	Verhuurderheffing en saneringsteun
Kostenbeheersing	Herziening Woningwet (novelle)	Herziening Woningwet (novelle)	Huurbeleid
Organisatie-ontwikkeling	Organisatie-ontwikkeling	Verhuurderheffing en saneringsteun	Politieke discussie woningmarkt

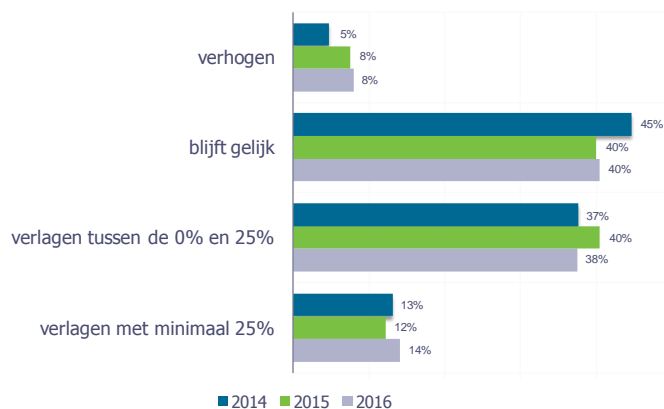
Belangrijkste thema's de komende 12 maanden



Terecht zorgen over investeringscapaciteit

De Tweede Kamer heeft haar zorgen geuit over de investeringsruimte van corporaties als gevolg van de verhuurderheffing. Uit de Corporatie Survey blijkt dat 51% van de corporaties haar investeringsambities met betrekking tot nieuwbouw van sociale huurwoningen naar beneden heeft bijgesteld ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting. Eenderde verlaagt de investeringen in sociale huurwoningen jaarlijks met minimaal 5%. Maar liefst 13% verlaagt de investeringen met minimaal 25% per jaar.

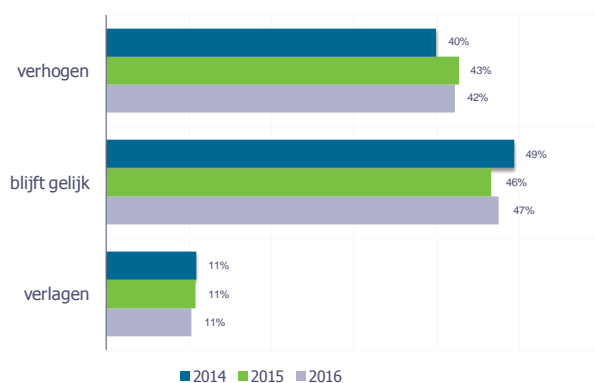
Investeringen nieuwbouw huur DAEB ten opzichte van vorige meerjarenprognose



Meer investeren in energiebesparende maatregelen

Corporaties verleggen de focus van investeren in nieuwbouw naar investeren in bestaand bezit. Ten opzichte van de vorige meerjarenprognose gaat 42% van de corporaties de investeringen in energiebesparende maatregelen verhogen. Circa 20% van de corporaties ziet de omvang van de investeringen in energiebesparende maatregelen stijgen met meer dan 10%.

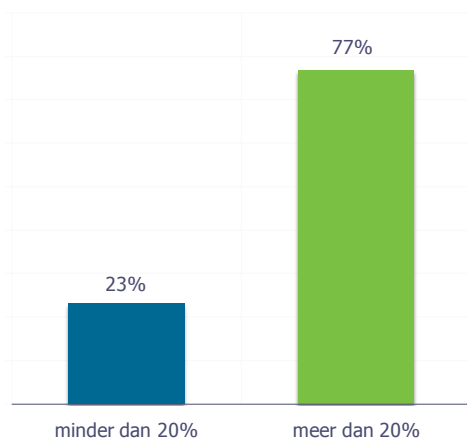
Investerings in energiebesparende maatregelen ten opzicht van vorige meerjarenprognose



Streven naar reductie van bedrijfslasten met 20% lijkt haalbaar

Minister Blok is van mening dat de bedrijfslasten van corporaties moeten dalen. Aedes voorzitter Marc Calon acht een lastenverlaging met 20% haalbaar, blijkt uit eerdere berichten. Maar liefst 77% van de corporaties verwacht door middel van besparingen op personeel en overige beheerlasten het streefpercentage te realiseren. Hierbij geven corporaties aan dat de besparing geen tot beperkte gevolgen heeft voor de dienstverlening aan huurders.

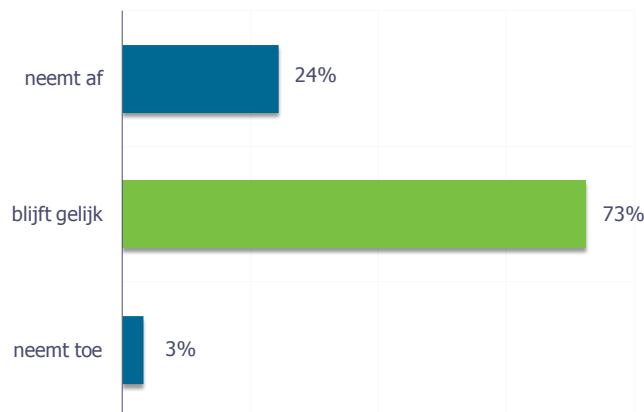
77% van corporaties verwacht bedrijfslasten met minimaal 20% te verlagen



Kwaliteit bezit staat niet onder druk

77% van de managers en bestuurders van corporaties gaat ten opzichte van de vorige meerjarenprognose besparen op onderhoud. Bijna een kwart gaat de onderhoudskosten jaarlijks verlagen met minimaal 10%. De gevolgen van de besparing op onderhoud zijn volgens corporaties zeer beperkt. Slecht 24% verwacht een afname van de kwaliteit van het bezit.

De kwaliteit van huurwoningen staat niet onder druk



Vertrouwen in financiële toekomst stijgt

In het eerste kwartaal van het vorige jaar (Corporatie Survey Q1 2013) bevond het vertrouwen in de financiële resultaten zich op een dieptepunt. De stijgende trend in het vertrouwen is ingezet in Q2 2013 en zet door, waardoor het vertrouwen zich op dit moment bevindt op het niveau van Q4 2011. De stijgende trend in het aantal woningverkopten (FI Verkoopindex) zet zich niet door. Dit is terug te zien in het feit dat corporaties ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting niet meer verwachten te gaan verkopen.

FI Vertrouwensindex: Stijgende trend zet door



De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. In deze zeventiende Corporatie Survey die is uitgevoerd in januari 2014, spreken 234 respondenten zich uit over de verwachtingen in de corporatiesector voor de komende twaalf maanden. De Corporatie Survey is een initiatief van adviesbureau Finance Ideas.