

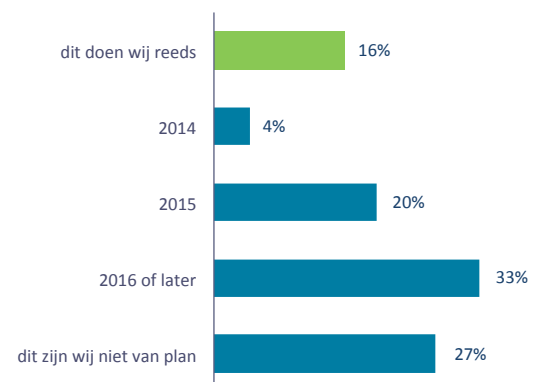
HELFT CORPORATIES HEEFT INZICHT IN MARKTWAARDE SOCIAAL BEZIT

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal vroegen wij corporatiebestuurders en -managers naar hun financiële sturing en met name het (interne) beoordelingskader dat ze hanteren. Aanleidingen hiervoor zijn de verplichting om op marktwaarde te gaan waarden en de nieuwe beoordelingskaders van het WSW en CFV. Uit het onderzoek volgt dat corporaties het financiële kader afstemmen op die van het WSW en CFV en dat nog niet alle corporaties inzicht hebben in de marktwaarde van het gehele bezit.

45% CORPORATIES HEEFT INZICHT MARKTWAARDE SOCIAAL BEZIT

Het waarden op marktwaarde is een actueel onderwerp binnen de sector. Minister Blok verplicht corporaties hun bezit op marktwaarde te waarden. Bijna de helft (45%) van de corporaties heeft inzicht in de marktwaarde van hun sociale bezit. Daar staat tegenover dat een aanzienlijk deel (48%) geen inzicht heeft. 16% van de corporaties waardeert reeds op marktwaarde en 24% verwacht dit voor 2016 te doen. Opvallend is dat circa 40% van de corporaties met minder dan 5.000 verhuurbare eenheden niet van plan is te gaan waarden op marktwaarde.

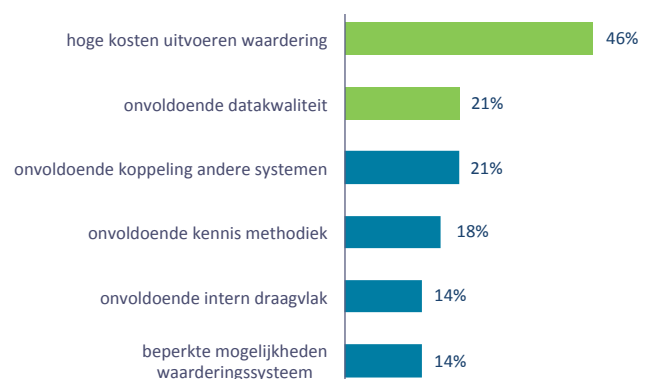
Het verslagjaar waarin corporaties het volledige bezit op marktwaarde gaan waarden



DE HOGE KOSTEN VAN HET WAARDEREN OP MARKT- WAARDE VORMEN HET GROOTSTE KNELPUNT

Corporaties ervaren meerdere knelpunten die gepaard gaan met het waarden op marktwaarde. De hoge kosten worden als grootste knelpunt ervaren. Daarnaast zijn onvoldoende kennis van de methodiek en onvoldoende datakwaliteit de belangrijkste knelpunten binnen de sector. De corporaties die nog niet op marktwaarde waarden verwachten veelal tegen dezelfde knelpunten aan te lopen. Een klein deel van de bestuurders en -managers (8%) geeft aan geen problemen te ervaren.

Knelpunten die corporaties ervaren ten aanzien van het waarden op marktwaarde



HELFT CORPORATIES HEEFT INZICHT IN MARKTWAARDE SOCIAAL BEZIT

EEN DERDE VAN DE CORPORATIES ZIET GEEN VOORDELEN IN WAARDEREN OP MARKTWAARDE

Ondanks de knelpunten zien corporaties ook de voordelen van het waarderen op marktwaarde. Volgens minister Blok bevordert waarderen op marktwaarde de transparantie en leidt het tot een betere vergelijking met andere investeerders. De sector onderschrijft dit. Een meer objectieve waardering en betere vergelijking noemen bestuurders en managers als belangrijkste voordelen. Opvallend is dat ruim een derde van de corporaties geen voordelen ziet in het waarderen op marktwaarde.

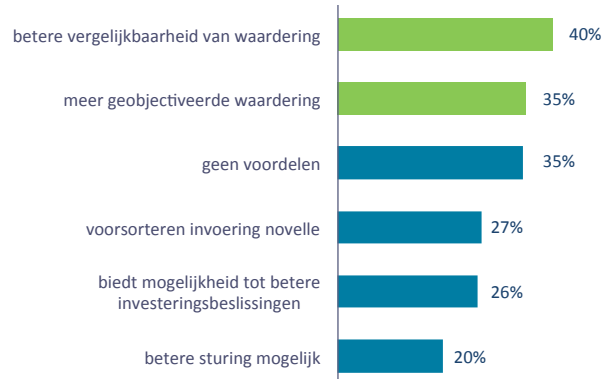
CORPORATIES STEMMEN INTERN FINANCIËEL KADER AF OP BEOORDELINGSKADERS WSW EN CFV

Naast de beoordelingsratio's van het WSW en het CFV bevat het interne beoordelingskader van 46% van de corporaties tevens eigen beoordelingsratio's. Van de corporaties die nog niet beschikken over eigen beoordelingsratio's is bijna 20% niet van plan andere ratio's dan die van het WSW en CFV te hanteren. De belangrijkste reden hiervoor is dat de ratio's van het WSW en het CFV voldoende zijn. Corporatiebestuurders en -managers beschouwen de liquiditeitsratio's en de solvabiliteit van het WSW en de solvabiliteit van het CFV als de belangrijkste ratio's binnen het interne beoordelingskader.

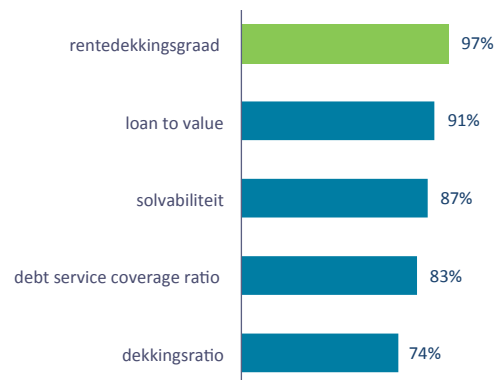
CORPORATIES INHOUDELIJK OP DE HOOGTE BEOORDELINGSKADERS WSW EN CFV

Nagenoeg alle bestuurders en managers van corporaties (97%) zijn inhoudelijk op de hoogte van het beoordelingskader van het WSW en het CFV. Ruim 40% van de corporaties is in detail bekend met het beoordelingskader van het WSW. Bij het beoordelingskader van het CFV bedraagt dit 11%. Opvallend is dat ruim 60% van de corporaties het gevoel heeft in beperkte mate te kunnen sturen op de solvabiliteit zoals bepaalt door het CFV. Ruim 10% geeft aan het gevoel te hebben helemaal niet te kunnen sturen op de solvabiliteit.

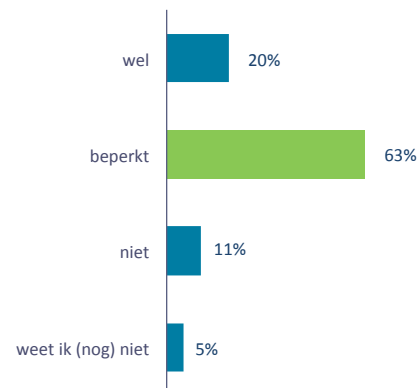
De voordelen van het waarderen op marktwaarde volgens corporaties



Ratio's van het WSW die onderdeel uitmaken van het interne beoordelingskader



Mogelijkheid tot sturen van het volkshuisvestelijk vermogen conform definitie CFV



VERTROUWEN CORPORATIESECTOR BLIJFT ONVERMINDERD HOOG

Bestuurders en managers van corporaties verwachten dat het aantal verkopen en investeringen verder zal aantrekken. Hierdoor zet de stijgende trend in de Verkoopindex zich door en bevindt deze zich op het hoogste punt in vier jaar. De stijging is tevens terug te zien in de Investeringsindex die zich op het hoogste niveau in drie jaar bevindt. Beiden zorgen ervoor dat het vertrouwen in de financiële toekomst onveranderd hoog blijft.

Vertrouwensindex: stijgende trend zet onverminderd door



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde Corporatie Survey's

BETAALBAARHEID BELANGRIJKSTE THEMA

De betaalbaarheid blijft hoog op de agenda van corporaties staan. Daarnaast blijft mede door de publicatie van minister Blok de herziening van de Woningwet één van de belangrijkste thema's in de corporatiesector. Ook

de daarmee samenhangende verplichte juridische of administratieve scheiding heeft prioriteit. Daarnaast zijn kostenbeheersing en ontwikkeling van de organisatie thema's die hoog op de agenda staan.

| 2014 kwartaal 2 | | 2014 kwartaal 2 | | 2013 kwartaal 3 | |
|--------------------------------------|-------|--------------------------------------|-------|--|-------|
| betaalbaarheid | (43%) | Herziene Woningwet | (38%) | Herziene Woningwet | (65%) |
| Herziene Woningwet | (36%) | betaalbaarheid | (37%) | kostenbeheersing | (37%) |
| administratieve/juridische scheiding | (25%) | kostenbeheersing | (30%) | politieke discussie woningmarkt | (28%) |
| kostenbeheersing | (24%) | administratieve/juridische scheiding | (22%) | heffingen (saneringssteun en verhuurdersheffing) | (26%) |
| organisatieontwikkeling | (21%) | parlementaire enquête | (20%) | organisatieontwikkeling | (19%) |

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in juni 2014, hebben 194 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de negentiende keer dat het onderzoek is uitgevoerd.