

VLUCHTELINGENOPVANG EN NIEUWE WONINGWET-EISEN HEBBEN CORPORATIES IN HOUDGREEP

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal staat wederom de nieuwe Woningwet centraal. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers naar enkele aspecten rond marktwaardebepaling van het vastgoed en de nieuwe wettelijke regels die daarmee samenhangen. Ook stelden wij enkele vragen over het actuele vraagstuk rondom de huisvesting van vluchtelingen. Het huisvesten van vluchtelingen in zogenoemde 'alternatieve locaties' is bij nader inzien nog niet zo simpel als het lijkt. Wettelijke regels, zoals het Bouwbesluit, of de beperkingen die de nieuwe Woningwet oplegt aan de dienstverlening door corporaties, staan een snelle uitvoering in de weg. De druk op de sociale huurvoorraad neemt hierdoor toe, met langere wachtlijsten als gevolg, zo geven de woningcorporaties aan.

Maar ook aan de implementatie van de nieuwe Woningwet hebben de corporaties hun handen nog wel even vol. Op 1 november aanstaande moeten zij hun bod uitbrengen voor de invulling van de prestatie-afspraken met de gemeente, maar slechts de helft geeft aan dit te gaan halen. Ook de herwaardering van vastgoed volgens de nieuwe regels is een klus van jewelste. En dan is er nog de intermediaire verhuur, bijvoorbeeld via zorginstellingen: als die niet bijtijds goed is ingeregeld, kan dit grote financiële gevolgen hebben voor de corporatie. Er zijn al grote stappen gezet, maar met alle deadlines in het vizier is er nog erg veel werk te verzetten.

OPVANG VAN VLUCHTELINGEN ZAL VOORNAMELIJK IN BESTAANDE SOCIALE WONINGEN PLAATSVINDEN, MET LANGERE WACHTLIJSTEN TOT GEVOLG

De opvang en huisvesting van vluchtelingen door middel van nog aan te passen kantoorgebouwen of tijdelijke (container-) woningen is zeker niet het eerste waaraan woningcorporaties denken: meer dan de helft van de corporaties verwacht hiervoor bestaande sociale huurwoningen aan te moeten wenden. Dat daarbij de wachtlijsten van reeds ingeschreven woningzoekenden verder zullen oplopen zien velen van hen (61%) als een direct gevolg.

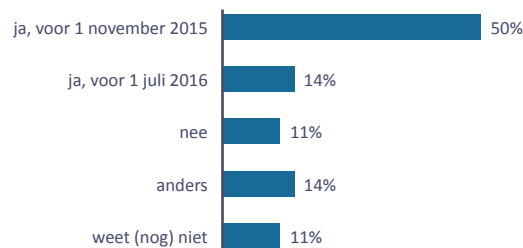
SLECHTS DE HELFT VAN DE WONINGCORPORATIES GEEFT AAN VOOR 1 NOVEMBER EEN BOD UIT TE BRENGEN VOOR PRESTATIE-AFSPRAKEN MET DE GEMEENTE

De wetgever heeft bepaald dat woningcorporaties voor 1 november een bod moeten uitbrengen voor prestatie-afspraken met de gemeente. Het is opvallend dat slechts de helft (!) van de respondenten in onze survey aangeeft dit ook werkelijk te doen; zij volgen dus niet de wet. De vraag is nu hoe de Autoriteit Woningmarkt hierop zal reageren.

Hoe denkt uw organisatie vluchtelingen op te gaan vangen?



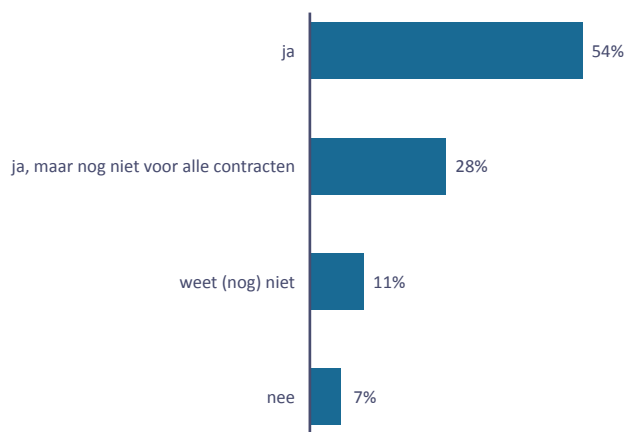
Conform de Woningwet dient u een bod uit te brengen voor prestatie-afspraken met de gemeente(n) in uw werkgebied. Gaat u per 1 november een bod uitbrengen?



IETS MEER DAN 50% VAN DE RESPONDENTEN ZEGT INZICHT TE HEBBEN BIJ WELKE INTERMEDIAIRE VERHUURDERS EEN INKOMENSTOETS NOODZAKELIJK IS

Wanneer corporatievastgoed wordt verhuurd door een andere partij, zoals een zorginstelling, spreken we van intermediaire verhuur. Het passend toewijzen per 1 januari is ook hierop van toepassing, maar de toetsing daarvan kan verschillen: bij verhuurcontracten van voor 18 mei 2013 volstaat de 'inspanningsverplichting'. Bij jongere overeenkomsten moet bij toewijzingen echter een goede inkomensregistratie beschikbaar zijn. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de woningcorporatie. Het is dus belangrijk om hierin tijdig inzicht te hebben en procedures vast te leggen. Uit de resultaten blijkt dat bijna de helft van de woningcorporaties dit nog niet scherp heeft, terwijl de deadline steeds dichterbij komt.

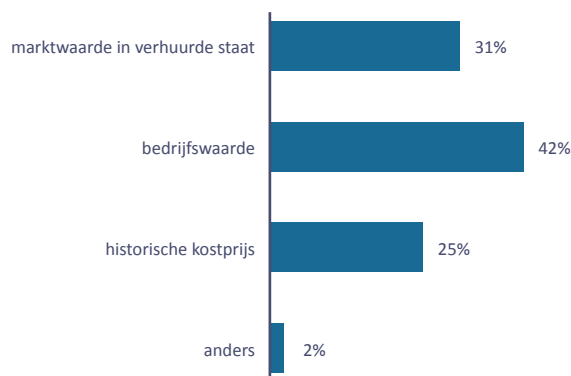
Bij verhuur via zogenoemde intermediairs (bijvoorbeeld in de zorg) bent u als corporatie in veel gevallen verantwoordelijk voor een correctie registratie en toewijzing. Heeft u inzicht bij welke intermediairs wel een inkomstenstoets noodzakelijk is en bij welke niet?



VOOR DE JAARREKENING 2015 WORDT NOG MEER DAN TWEEDERDE VAN HET DAEB-BEZIT NIET TEGEN MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEWAARDEERD

Vanaf 1 januari dient al het DAEB-bezit gewaardeerd te zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat. Uit de Corporatie Survey blijkt dat een derde van de corporaties dit inmiddels voor de jaarrekening 2015 toepast. Als we de cijfers vergelijken met de antwoorden over 2014 dan is er ook een beweging in die richting zichtbaar. Tegelijkertijd valt op dat nog zeker een kwart van het corporatiebezit tegen historische kostprijs in de boeken staat. Er is dus nog veel werk te verzetten in een relatief korte tijd, met daarbij de nodige dynamiek op de balans.

Een impactvol element in de transitie naar de nieuwe Woningwet is de waardering van bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat. Op welke manier heeft u uw DAEB bezit voor de jaarrekening 2015 gewaardeerd?



EEN DERDE VAN DE WONINGCORPORATIES GAAT BIJ OPPERVLAKTEBEPALING UIT VAN HET WWS-OPPERVLAK, TERWIJL DIT VANAF 1 JANUARI NIET MEER IS TOEGESTAAN

Om de juiste marktwaarde te bepalen moet de gebruiksoppervlakte (GBO) op een correcte manier worden berekend, dat wil zeggen volgens de NEN (met eventueel de BAG-gegevens als tijdelijke tussenoplossing). Toch zegt een aanzienlijk deel van de respondenten onverkort uit te blijven gaan van de WWS-oppervlaktebepaling, terwijl de wetgever dit uitdrukkelijk verbiedt.

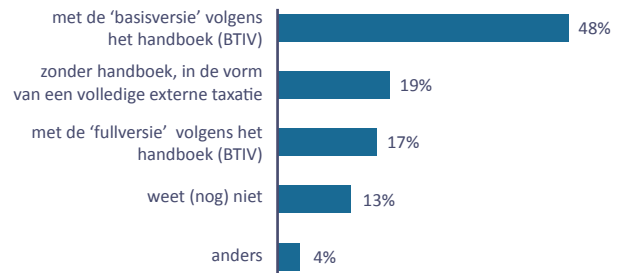
Om tot de juiste marktwaarde te komen mag niet (meer) worden uitgegaan van het oppervlak volgens het WWS, maar moet het GBO worden bepaald. Hoe pakt u dit aan?



BIJNA DE HELFT VAN DE WONINGCORPORATIES GAAT DE MARKTWAARDE VAN BOG, MOG PARKEERVOORZIENINGEN EN INTRAMURAAL ZORGVASTGOED BEPALEN MET DE BASISVERSIE

Het bepalen van de waarde van parkeervoorzieningen, intramuraal zorgvastgoed, bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is op meerdere manieren mogelijk. Verschillende toonaangevende accountants hebben echter al laten weten grote moeite te hebben met waardebeoordeling volgens de zogeheten basisversie.

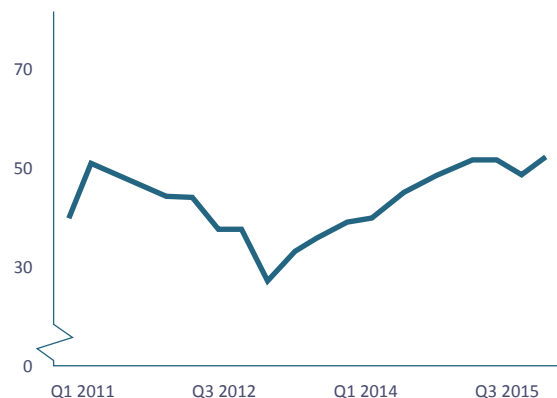
Hoe gaat u de marktwaarde bepalen van uw bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeervoorzieningen en intramuraal zorgvastgoed (voor zover van toepassing)?



INVESTERINGSINDEX CORPORATIES HERVINDT DE STIJGENDE LIJN

De investeringsindex loopt weer significant op. Na het dieptepunt van Q1 2013 (27,5) op bijna het dubbele, 53,6. De financieringsindex blijft gelijk tot licht stijgend. Als we kijken naar de vertrouwensindex dan zien we dat deze even terugzakt naar het niveau van Q2. Wat verder opvalt is dat de verkoopindex zijn dalende lijn sinds Q4 2014 voortzet; deze heeft inmiddels zo'n 9 punten van de 55 ingeleverd. De verkoop van woningen heeft momenteel weinig prioriteit, wat met name de laatste 2 kwartalen te maken zou kunnen hebben met de druk op de voorraad vanuit de vluchtelingeninstroom.

Investeringsindex:



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

HERZIENE WONINGWET HET BELANGRIJKSTE THEMA

Opnieuw wordt de herziene Woningwet gezien als het belangrijkste thema voor de komende 12 maanden volgens meer dan 70% van de corporaties. Maar ook de thema's betaalbaarheid (43%) en vastgoedwaardering (30%) worden veel genoemd.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

	2015 kwartaal 4	2015 kwartaal 3	2015 kwartaal 2
herziene Woningwet	(61%)	herziene Woningwet (70%)	herziene Woningwet (73%)
betaalbaarheid	(43%)	betaalbaarheid (51%)	betaalbaarheid (57%)
waardering vastgoed	(30%)	waardering vastgoed (34%)	administratieve/ juridische scheiding (28%)
administratieve/ juridische scheiding	(28%)	administratieve/ juridische scheiding (28%)	huurbeleid (26%)
huurbeleid	(23%)	huurbeleid (27%)	waardering vastgoed (25%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas 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 oktober 2015, hebben 165 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de vierentwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.