

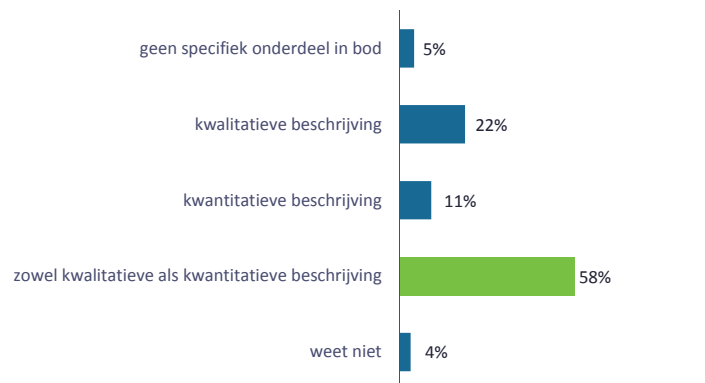
DAEB-SCHEIDING EN VERDUURZAMING: DE HERNIEUWDE CORPORATIE WORDT STEEDS CONCRETER

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staan zowel duurzaamheid als de scheiding van de DAEB/niet-DAEB portefeuille centraal. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers onder andere naar de investeringen die hiermee verband houden. Daarbij kwam vanzelfsprekend ook het vraagstuk van de financiering aan bod. De hernieuwde woningcorporatie zoals geschetst in de Woningwet neemt steeds concretere vormen aan. Verduurzaming van de woningvoorraad blijkt daarbij een belangrijke plaats in te nemen. De overgrote meerderheid van de corporaties heeft bij het bod, als antwoord op de gemeentelijke woonvisie, veel aandacht besteed aan de invulling ervan. Man en paard worden genoemd waar het gaat om aantallen en de mate van verbetering. Een ander belangrijk aspect van die hernieuwde woningcorporatie komt tot uitdrukking in de scheiding van de DAEB/niet-DAEB portefeuille. Nu is het moment om te bepalen welke woningen uit de bestaande voorraad in de niet-DAEB tak thuishoren en op welke woningen de woningcorporatie zich wil focussen in het kader van de sociale taakstelling.

DUURZAAMHEIDSDOELSTELLINGEN WORDEN CONCRETER GEMAAKT

In het bod dat woningcorporaties hebben uitgebracht in aansluiting op de gemeentelijke woonvisie, speelt ook het element duurzaamheid een rol. Hierbij kunnen zowel op kwantitatief vlak (bijvoorbeeld het aantal te verduurzamen woningen) als op kwalitatief vlak (bijvoorbeeld een minimaal energielabel C) doelstellingen worden geformuleerd. Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat bijna twee derde van de woningcorporaties de ambities zowel kwalitatief als kwantitatief wil bepalen.

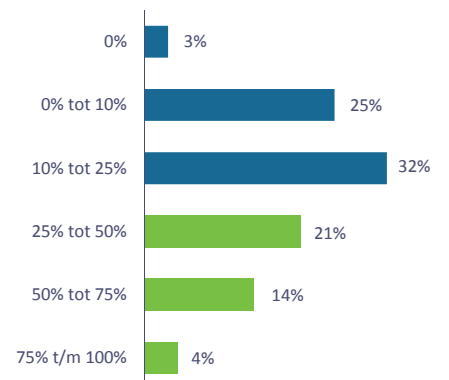
In welke mate maakt duurzaamheid onderdeel uit van uw bod aan de gemeente?



RENOVATIES EN INVESTERINGEN IN DUURZAAM- HEID: HET BEELD IS DIVERS

Verduurzaming van de woningvoorraad vergt grote investeringen. Dit terwijl de sector ook op andere gebieden nog flinke uitdagingen heeft, zoals nieuw te bouwen woningen, het verbeteren van betaalbaarheid en de opvang van statushouders. Uit de antwoorden van onze respondenten blijkt dat de prioritering van verduurzaming een divers beeld oplevert. Zo denkt circa 40% meer dan 25% van de totale investeringen hieraan te besteden, terwijl meer dan de helft van de respondenten daar onder denkt te blijven.

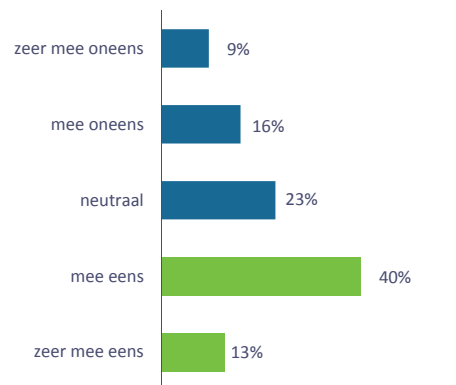
In welke mate maken renovaties en investeringen in duurzaamheid onderdeel uit van de totale investeringen zoals uiteengezet in uw bod aan de gemeente?



VERHUURDERHEFFING GERELATEERD AAN HOOGTE DUURZAAMHEIDSVANESTERINGEN

Meer dan de helft van de woningcorporaties is van mening dat de verhuurderheffing in relatie zou moeten staan met de investeringen rondom duurzaamheid. Dit sluit aan bij de bevindingen uit de Corporatie Survey in de eerste editie van dit jaar. Daarin kwam de businesscase als grootste struikelblok naar voren bij de duurzaamheidsambities. Het verlagen van de verhuurderheffing bij investeringen in duurzaamheid zou hierbij kunnen helpen.

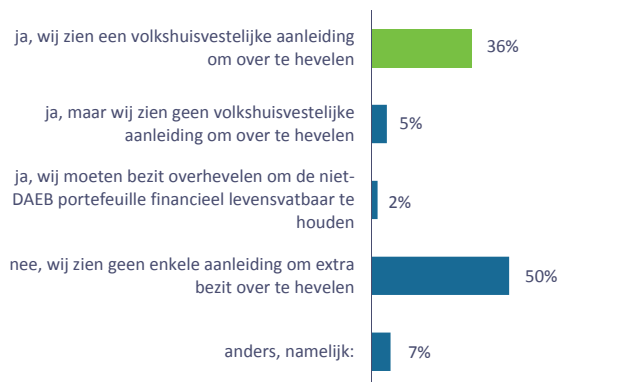
In welke mate bent u het eens met de stelling dat de verhuurdersheffing meer afhankelijk zou moeten worden van investeringen in duurzaamheid om verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren?



EEN DERDE VAN DE WONINGCORPORATIES HEVELT TE LIBERALISEREN WONINGEN OVER

Het kan voor woningcorporaties aantrekkelijk zijn om direct bij het inrichten van de scheiding, woningen in de niet-DAEB tak onder te brengen. Dit gaan om woningen die op de nominatie staan om in de nabije toekomst geliberaliseerd te worden maar dat nog niet zijn. Op het moment van scheiding mogen deze woningen namelijk tegen 40% van de waarde worden overgeheveld. Is de scheiding eenmaal een feit, dan vervalt deze voordelige mogelijkheid. Meer dan een derde van de woningcorporaties heeft serieuze plannen in deze richting.

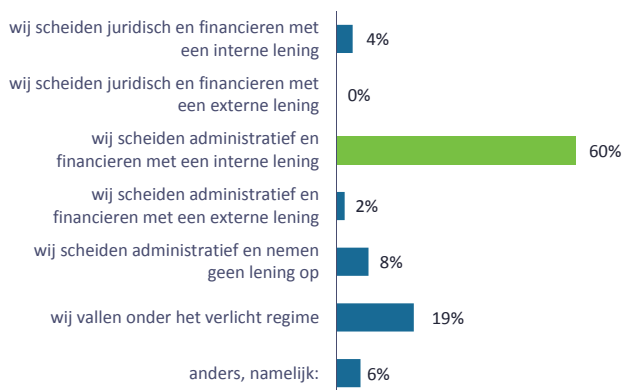
Bij de scheiding van DAEB en niet-DAEB mogen corporaties nog extra te liberaliseren woningen overhevelen naar de niet-DAEB portefeuille. Gaat u ook bezit overhevelen?



VEEL WONINGCORPORATIES GAAN EEN INTERNE LENING VERSTREKKEN AAN DE NIET-DAEB TAK

Een van de grootste issues bij het invullen van de niet-DAEB tak is de financiering ervan. Twee derde van de woningcorporaties maakt hierbij gebruik van de mogelijkheid om dit te doen door middel van een interne lening vanuit de DAEB-tak. Van externe leningen wordt bijna geen gebruik gemaakt. Daarbij vertrouwt 95% van de woningcorporaties er op dat zij voldoen aan de door de Autoriteit woningcorporaties bepaalde kaders en normen bij de uitwerking van de scheiding.

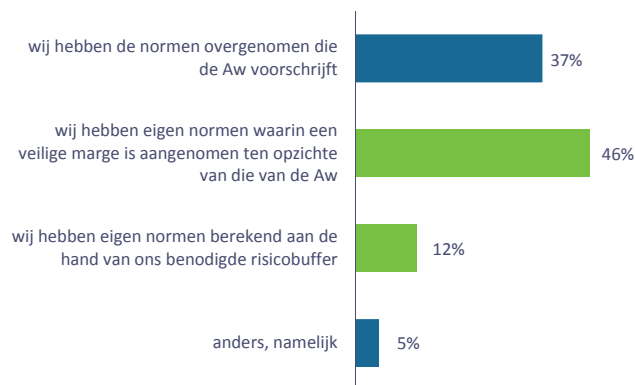
Bij de scheiding van de DAEB en niet-DAEB mogen corporaties een interne lening verstrekken. Welke situatie is op uw corporatie van toepassing? (meerdere antwoorden mogelijk)



MEERDERHEID HOUDT IN BEGROTING EXTRA VEILIGHEIDSMARGE AAN STREEFWAARDEN FINANCIËLE KENGETALLEN

De Autoriteit woningcorporaties heeft normen voorgeschreven waaraan de streefwaarden en kengetallen moeten voldoen. Zoals uit de antwoorden van de respondenten blijkt, heeft bijna twee derde van de woningcorporaties ervoor gekozen om deze niet 1-op-1 over te nemen, maar voor zichzelf eigen normen te definiëren. Zij houden een extra veiligheidsmarge aan ten opzichte van wat de Autoriteit woningcorporaties voorschrijft en kijken bijvoorbeeld naar hun benodigde risicobuffer.

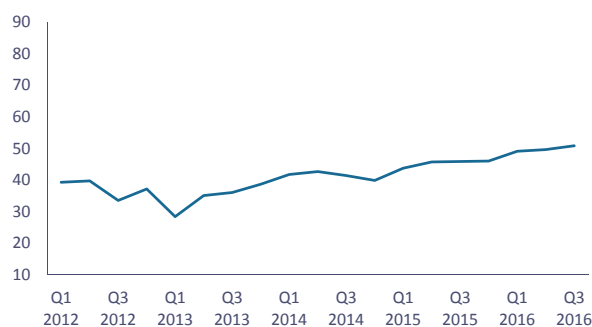
Het financieel reglement schrijft verplicht voor dat u in uw begroting normen opneemt voor streefwaarden van de financiële kengetallen. Hoe bent u tot deze normen gekomen?



FINANCIERINGSINDEX ZET OPMARS SINDE JANUARI 2013 GESTAAG VOORT

Al sinds het eerste kwartaal van 2013 vertoont de financieringsindex -stapje voor stapje en bijna ongemerkt- een stijgende lijn. Een teken dat de branche de mogelijkheden tot het verkrijgen van financiering steeds positiever inschat. De investeringsindex loopt ook op en de vertrouwensindex blijft redelijk gelijk. De verkoopindex neemt verder af.

Financieringsindex



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

ADMINISTRATIEVE/JURIDISCHE SCHEIDING HET BELANGRIJKSTE THEMA

Zoals te verwachten wordt de administratieve/juridische scheiding door respondenten genoemd als aandachtspunt bij uitstek. Op de voet gevolgd door de Woningwet in het algemeen en het onderwerp betaalbaarheid. Dat ook de relatie corporatie-gemeente-huurders door bijna 25% van de corporaties als Leitmotiv genoemd wordt, zal niemand verbazen.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2016 kwartaal 3		2016 kwartaal 2		2015 kwartaal 1	
administratieve/juridische scheiding	(42%)	herziene Woningwet	(50%)	herziene Woningwet	(52%)
herziene Woningwet	(34%)	administratieve/juridische scheiding	(40%)	administratieve/juridische scheiding	(37%)
betaalbaarheid	(30%)	betaalbaarheid	(29%)	betaalbaarheid	(35%)
relatie corporatie-gemeente-huurders	(25%)	relatie corporatie-gemeente-huurders	(21%)	relatie corporatie-gemeente-huurders	(25%)
renovatie & energie-besparende maatregelen	(24%)	beoordelingskader WSW en Aw	(27%)	waardering vastgoed	(29%)

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 juli 2016, hebben 169 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de zevenentwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.