

INVESTERINGSAMBITIES WONING- CORPORATIES BEWIJZEN STERKERE MAATSCHAPPELIJKE FOCUS

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staan de ambities van corporaties centraal. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers onder andere naar hun bevindingen en hun visie op dit vlak. Daarnaast besteedden wij aandacht aan administratieve en ICT-gelieerde vraagstukken bij het realiseren van scheiding van de DAEB/niet-DAEB portefeuille.

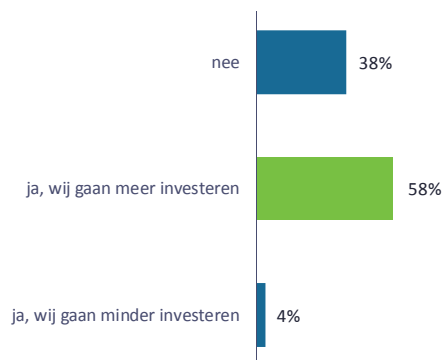
Woningcorporaties hebben steeds meer investeringsplannen. De onzekerheid over de effecten van de aangepaste Woningwet wordt minder; er wordt weer in termen van investeringen gedacht, zoals verduurzaming van de bestaande sociale huurwoningen (DAEB bezit). Ook worden minder woningen verkocht, en als ze al verkocht worden dan maken ze meestal geen deel uit van de sociale voorraad. Het zijn juist de niet-kernactiviteiten die als eerste worden afgestoten. De maatschappelijke focus, die ook al in voorgaande Corporatie Surveys werd geconstateerd, neemt steeds krachtiger vormen aan.

Daarnaast maken woningcorporaties duidelijk dat het nog niet meevalt om de administratieve systemen aan te passen aan alle veranderingen, die zo diep ingrijpen in hun kernprocessen.

WONINGCORPORATIES GAAN MEER INVESTEREN

Meer dan de helft van de respondenten geeft aan van plan te zijn om meer te investeren. Als we daarop doorvragen, blijkt dat bijna driekwart van deze groep daarbij denkt aan investeringen in bestaand bezit, zoals verduurzaming. Tevens wordt door 80% ook nieuwbouw onder de liberalisatiegrens overwogen.

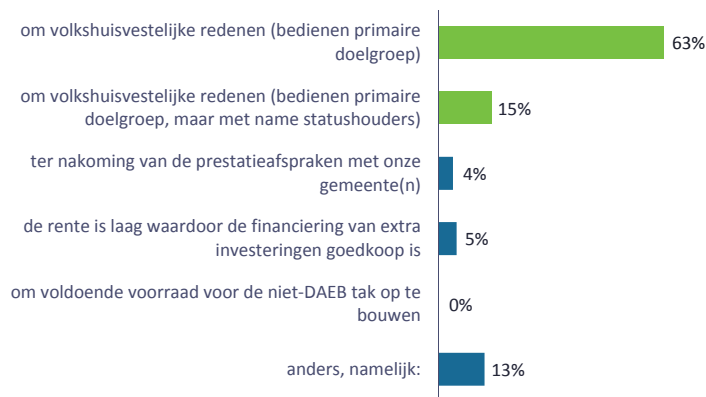
Is het afgelopen jaar het investeringsbeleid voor de komende jaren gewijzigd?



INVESTERINGEN VOORAL VOOR DE PRIMAIRE DOEL- GROEP, WAARONDER OOK STATUSHOUDERS

De hiervoor genoemde toename van de investeringsbereidheid in het afgelopen jaar laat zich vooral verklaren vanuit de maatschappelijke focus. Maar liefst 78% van de ondervraagden zegt dit vanuit volkshuisvestelijke overwegingen te doen. Een substantieel deel daarvan voert daarbij ook de opvang van statushouders aan. De lage rente speelt slechts een kleine rol bij de afwegingen om meer te gaan investeren.

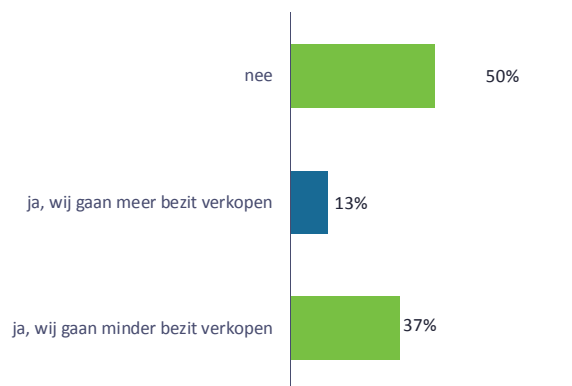
Waarvoor is het investeringsbeleid voor de komende jaren het afgelopen jaar voornamelijk gewijzigd?



WONINGCORPORATIES VERKOPEN MINDER WONINGEN

Gelijk met de al genoemde investeringsbereidheid neemt aan de andere kant de animo om woningen te verkopen flink af. Ruim een derde geeft aan minder te gaan verkopen. Toch is er een kleine groep die zegt juist wél meer bezit te gaan verkopen.

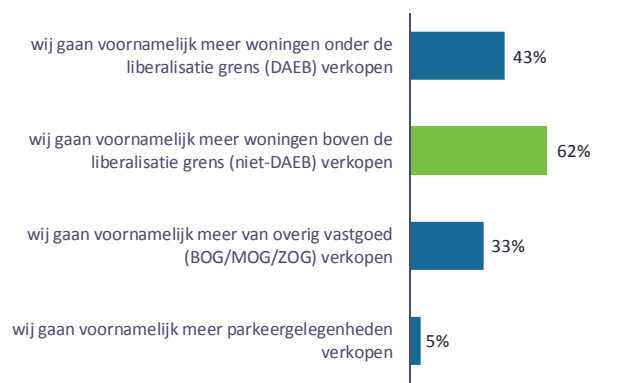
Is het afgelopen jaar uw verkoopbeleid voor de komende jaren gewijzigd?



WONINGCORPORATIES DIE MEER WONINGEN VERKOPEN, DOEN DAT NIET ZOZEER IN HET SOCIALE SEGMENT

Bij de kleine groep die toch meer denkt te gaan verkopen, ligt de nadruk op woningen in de vrije sector en op bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed (BOG/MOG). De verkoop van woningen onder de liberalisatiegrens wordt nog wel door 43% genoemd.

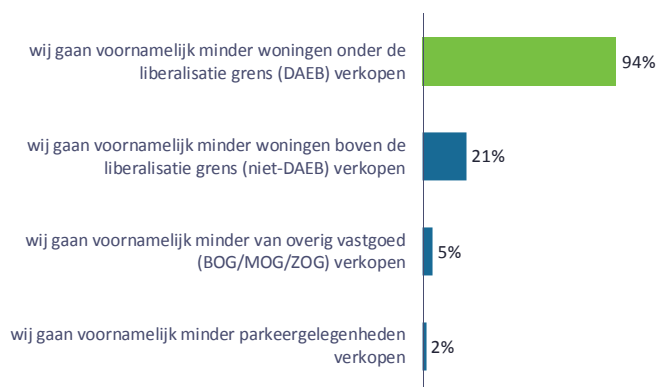
Hoe is uw verkoopbeleid voor de komende jaren het afgelopen jaar gewijzigd? (meerdere antwoorden mogelijk)



WONINGCORPORATIES DIE MINDER WONINGEN VERKOPEN, VERKOPEN VOORNAMELIJK MINDER UIT DE DAEB PORTEFEUILLE

De groep respondenten die aangeeft minder woningen te gaan verkopen, realiseert dat met name binnen de DAEB portefeuille. Minder woningverkoop betekent bij hen minder woningverkoop onder de liberalisatiegrens.

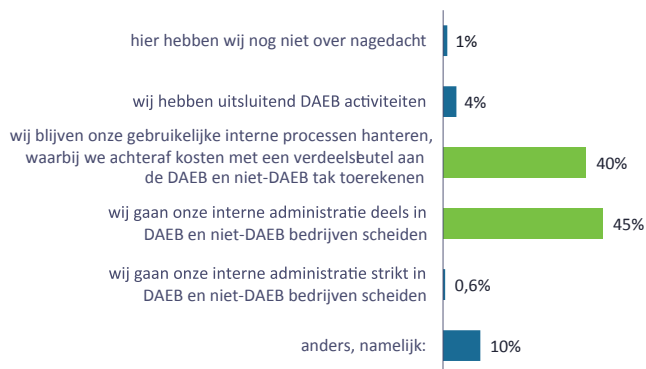
Hoe is uw verkoopbeleid voor de komende jaren het afgelopen jaar gewijzigd? (meerdere antwoorden mogelijk)



GEEN BEST PRACTICE BIJ HET IMPLEMENTEREN VAN DE ADMINISTRatieve SCHEIDING

Administratieve scheiding impliceert een grondige aanpassing van de administratieve processen en systemen. Veel zaken moeten volledig opnieuw worden ingericht. Als we de woningcorporaties hiernaar vragen, ontstaat een verspreid beeld, er is duidelijk geen sprake van een 'best practice'. Een grote groep geeft aan in de bestaande administratieve structuur met een verdeelsleutel te gaan werken, maar een zeker zo grote groep zegt zijn DAEB en niet-DAEB portefeuille administratief te gaan scheiden.

Hoe gaat uw corporatie de administratieve organisatie van DAEB en niet-DAEB werkzaamheden inrichten?



STIJGENDE LIJN INVESTERINGSINDEX ZET DOOR

De investeringsindex laat sinds het eerste kwartaal van 2013 een opgaande lijn zien. Die opgaande lijn lijkt het afgelopen jaar zelfs versterkt door te zetten. Dit is illustratief voor de hierboven genoemde onderzoeksresultaten in deze Corporatie Survey. Een teken dat de branche de mogelijkheden tot het verkrijgen van financiering steeds positiever inschat. De financieringsindex, de vertrouwensindex en de verkoopindex blijven alle drie ten opzichte van vorig kwartaal min of meer gelijk.

Investeringsindex



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde Corporatie Surveys

SCHEIDING HET BELANGRIJKSTE THEMA, ORGANISATIE- ONTWIKKELING NIEUW AANDACHTSPUNT

Zoals te verwachten, wordt de administratieve/juridische scheiding door respondenten genoemd als aandachtspunt bij uitstak (31,9%), op de voet gevolgd door het thema organisatieontwikkeling (28,3%) en vastgoedwaardering (eveneens 28,3%).

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2016 kwartaal 4		2016 kwartaal 3		2016 kwartaal 2	
administratieve/juridische scheiding	(32%)	administratieve/juridische scheiding	(42%)	herziene Woningwet	(50%)
organisatieontwikkeling	(28%)	herziene Woningwet	(34%)	administratieve/juridische scheiding	(40%)
waardering vastgoed	(28%)	betalbaarheid	(30%)	betalbaarheid	(29%)
betalbaarheid	(27%)	relatie corporatie-gemeente-huurlers	(25%)	beoordelingskader WSW en Aw	(27%)
renovatie & energie-besparende maatregelen	(25%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(24%)	relatie corporatie-gemeente-huurlers	(21%)

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 2016, hebben 176 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de achtentwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.