

## CORONA: DE ZORG VOOR DE HUURDERS STAAT VOOROP

*De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat de Corona-crisis centraal. Wij vroegen bestuurders en managers van woningcorporaties naar de gevolgen van de Corona-crisis voor de corporaties en hun huurders. Hoe denken zij daar het beste op te kunnen reageren en wat is er al geregeld? Wat zijn de gevolgen voor de langere termijn?*

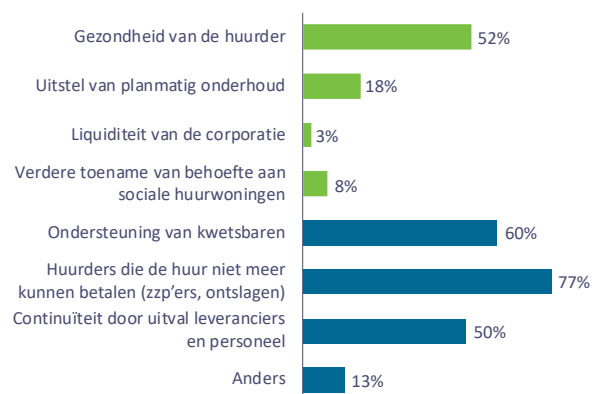
Eens te meer wordt met de Corona-crisis duidelijk dat woningcorporaties zich als vastgoedpartij met een sociaal gezicht sterk geïnteresseerd voelen aan hun doelgroep: de huurders van hun woningen. Naar hen gaat hun eerste zorg uit in deze uitzonderlijke situatie; huurders die hun huur niet meer kunnen betalen en de ondersteuning van kwetsbaren staan hoog op de agenda. De helft van de respondenten zegt een verdubbeling of meer van de huurachterstanden te verwachten. Couplanceregelingen worden opgetuigd. Ook de jaarlijkse huurverhoging (die zoals afgesproken niet hoger is dan de inflatie) is op dit moment voor de helft geen vanzelfsprekende zaak meer.

Tegelijkertijd weten de woningcorporaties dat hun liquiditeit de komende tijd op de proef gesteld wordt. Het merendeel verwacht hierdoor overigens niet in de problemen te komen. Qua investeringen denkt de helft van de corporaties dat met name het aantal renovaties de komende twee jaar fors afneemt (schattingen lopen uiteen van 10 tot 50%). De verwachtingen over nieuwbouw zijn minder negatief: men gaat uit van een afname van 'slechts' 10%. Voor wat betreft de verduurzaming geeft 90% aan de ambities niet te verlagen.

### DE HUURDER IS HET GROOTSTE PUNT VAN ZORG

De zorg om de huurder staat ondubbelzinnig bovenaan. Toch is ook de continuïteit van de organisatie een punt van aandacht, met name waar het gaat om leveranciers en het eigen personeel. Driekwart van de corporaties houdt rekening met een extra uitval van personeel tot 10% als gevolg van het virus.

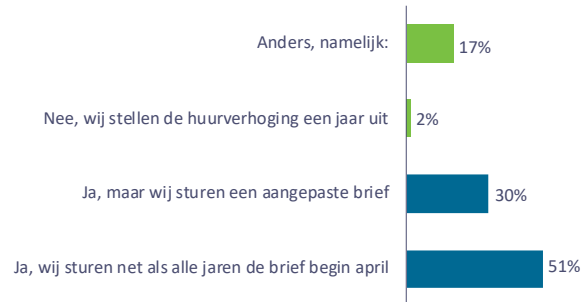
*De huurder is het grootste punt van zorg.*



### HELFT WONINGCORPORATIES WIL ANDERS OMGAAN MET JAARLIJKSE HUURVERHOOGING

Hoewel slechts enkelen op dit moment al aangeven de jaarlijkse huurverhoging uit te stellen of helemaal over te slaan, en de helft zegt de gebruikelijke brief te zullen versturen, komt uit de toegelichte antwoorden van 20% van de ondervraagden duidelijk naar voren dat er veel twijfel bestaat over het al dan niet laten doorgaan van de verhoging in ongewijzigde vorm. Men kijkt het nog even een paar weken aan en wacht ontwikkelingen af. 30% geeft nu aan een gewijzigde brief te gaan sturen.

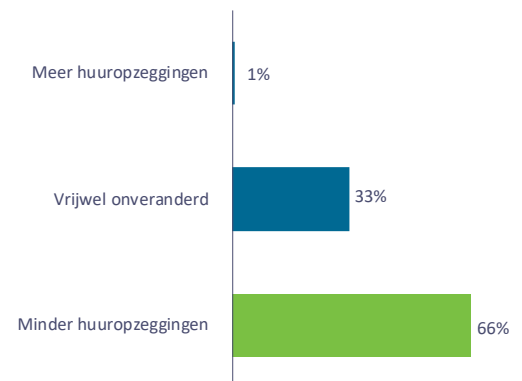
*Helpt woningcorporaties wil anders omgaan met huurverhoging.*



### HUUROPZEGGINGEN EN NIEUWE VERHURINGEN GAAN AFNEMEN

Een ander gevolg van de crisis kan zijn dat de verhuisbewegingen afnemen. Ruim twee derde spreekt die verwachting uit. Wellicht geeft deze ontwikkeling ruimte binnen de organisatie die kan worden aangewend voor de ondersteuning en begeleiding van zittende kwetsbare huurders.

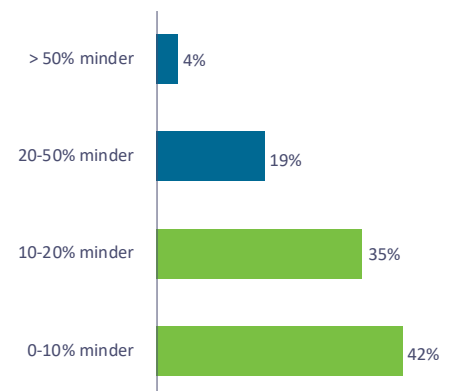
*Huuropzeggingen en nieuwe verhuringen gaan afnemen.*



### BIJNA TWEE DERDE VERWACHT EEN DALING VAN MEER DAN 10% IN HET AANTAL RENOVATIES DOOR CORONA

Een derde van de respondenten geeft aan dat zij verwachten dat het aantal renovaties in 2020 afneemt met 10 tot 20% door de Corona-crisis. Daarnaast geeft 3 op de 10 aan dat de nieuwbouw met minimaal 10% afneemt in 2020. De respondenten verwachten eenzelfde effect voor de nieuwbouw in 2021. Daarentegen verwachten zij een gematigd effect voor het aantal renovaties in 2021. 29% van de respondenten verwacht dat het aantal renovaties in 2021 met minimaal 10% afneemt.

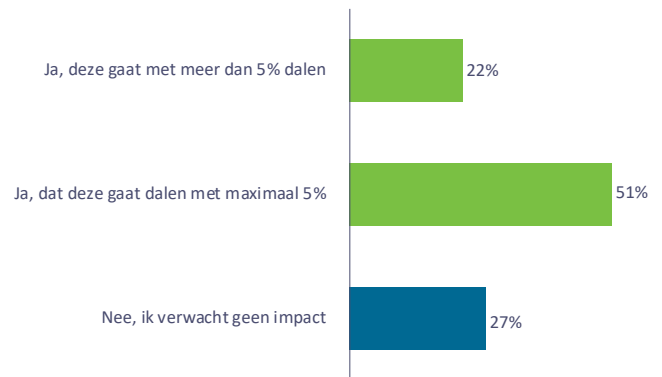
*Bijna twee derde verwacht een daling van meer dan 10% in het aantal renovaties door corona.*



**DRIE KWART VERWACHT DAT DE MARKTWAARDE  
GAAT DALEN ALS GEVOLG VAN CORONA**

Na jaren van stijgende marktwaarde wordt er volgens de respondenten een pas op de plaats gemaakt. De helft van de respondenten verwacht dat de daling van de marktwaarde maximaal 5% bedraagt. Een kwart van de respondenten verwacht zelfs een daling van meer dan 5%.

*Drie kwart verwacht dat de marktwaarde gaat dalen als gevolg van corona.*

**CORONA-CRISIS, ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN EN  
BETAALBAARHEID BELANGRIJKSTE THEMA'S**

Corporaties geven aan dat de Corona-crisis voor hen het belangrijkste thema voor de komende kwartalen is. Daarnaast geven zij ook aan dat renovaties en energiebesparende maatregelen hoog op de agenda staan. Betaalbaarheid is ook een belangrijk thema voor de corporaties, nu zeker vanwege de mogelijke toename van de huurachterstanden. Corporaties hebben hun focus dus volledig gericht op de ontwikkelingen in de nabije toekomst en de positieve rol die zij daarin kunnen spelen.

*Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden*

2020 kwartaal 2		2020 kwartaal 1		2019 kwartaal 4	
corona-crisis	(64%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(52%)	renovatie & energie-besparende maatregelen	(56%)
renovatie & energie-besparende maatregelen	(38%)	investeringen	(37%)	investeringen	(33%)
betaalbaarheid	(31%)	organisatieontwikkeling	(29%)	organisatieontwikkeling	(26%)
investeringen	(27%)	politieke discussie woningmarkt	(25%)	asset management	(24%)
organisatieontwikkeling	(22%)	asset management	(21%)	politieke discussie woningmarkt	(23%)

*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 maart 2020, hebben 116 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de 42e keer dat het onderzoek is uitgevoerd.*