

HELFT WONINGCORPORATIES VREEST IN 2020 NIET AAN ENERGIEAKKOORD TE KUNNEN VOLDOEN

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. Dit kwartaal staat wederom de nieuwe Woningwet centraal. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers naar enkele aspecten rond de scheiding DAEB/niet-DAEB en het financieel reglement. Het actuele vraagstuk rondom de verduurzaming van de woningvoorraad kwam ook aan bod.

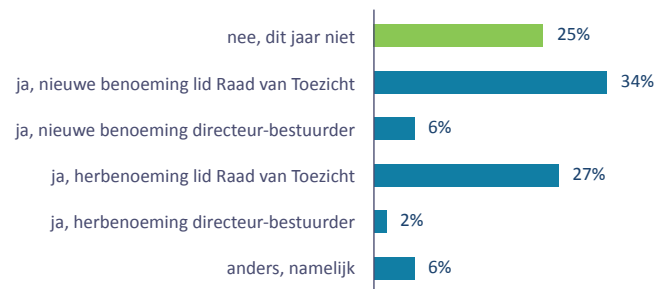
De Woningwet, zoals die in zijn huidige vorm in juli vorig jaar zijn intrede deed, brengt voor woningcorporaties veel werk met zich mee. Veel zaken moeten dit jaar gereedkomen, zaken die niet alleen diep ingrijpen in de financiële structuur, maar ook in de praktische werkwijze van de organisatie.

Aan de verduurzaming van de woningvoorraad is in deze editie speciale aandacht besteed. De doelstellingen zoals die in het Energieakkoord zijn afgesproken, dreigen volgens maar liefst de helft van de respondenten niet gehaald te worden. Dat zit hem volgens de woningcorporaties vooral in het financiële aspect: de businesscase is niet rond te krijgen.

DRIEKWART VAN DE WONINGCORPORATIES KRIJGT IN 2016 TE MAKEN MET DE FIT- EN PROPERTEST

Slechts 25% van de respondenten geeft aan in 2016 niet met de fit- en propertest te maken te krijgen. De overgrote meerderheid ziet in de loop van dit jaar een of meerdere (her-)benoeringen in de Raad van Toezicht of de directie op zich af komen en zal daarbij dus rekening moeten houden met deze nieuwe regelgeving.

Heeft u dit jaar te maken met de fit- en propertest?



OVERGROTE MEERDERHEID VAN DE WONING- CORPORATIES WEET INMIDDELS OP WELKE MANIER ZIJ GAAN SCHEIDEN

Op het gebied van scheiding tussen DAEB en niet-DAEB begint zich inmiddels een duidelijk beeld af te tekenen. Daarbij is een voorkeur voor administratieve scheiding te zien, terwijl de juridische splitsing slechts door zeer weinig respondenten gekozen wordt.

Heeft uw corporatie al beslist op welke manier zij gaat scheiden?



DE FOCUS OP DAEB IS DE VOORNAAMSTE REDEN VOOR WONINGCORPORATIES OM TE KIEZEN VOOR ADMINISTRATIEVE SCHEIDING

Als we gaan kijken naar de redenen die corporaties geven voor hun keuze voor administratieve scheiding, dan valt op dat deze vooral zijn oorsprong vindt in de focus op de kernactiviteiten. Commerciële activiteiten worden afgebouwd, groei ambities in die richting zijn hierop niet van toepassing.

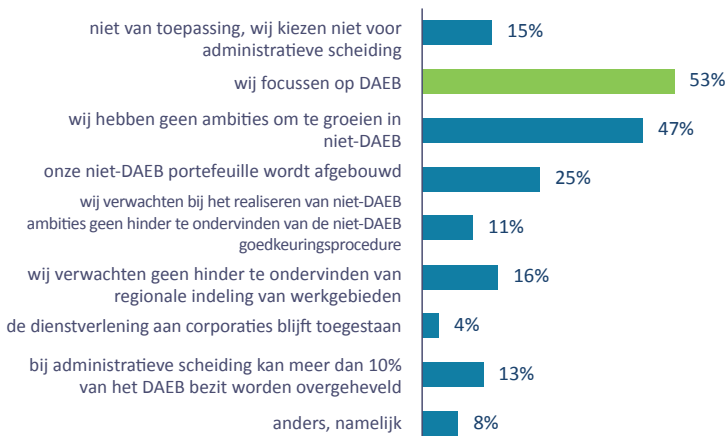
30% VAN DE WONINGCORPORATIES VERWACHT HET FINANCIËEL REGLEMENT PAS ROND DE ZOMERVAKANTIE AF TE RONDEN

Op 1 september van dit jaar moet het financieel reglement ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties. Om dit op te stellen is, naast de interne afstemming bij de corporatie zelf, uitgebreide consultatie en goedkeuring van de Raad van Toezicht nodig. Er ligt een duidelijke piek vlak voor de vakantieperiode. Toch geeft 30% aan dan nog niet klaar te zijn.

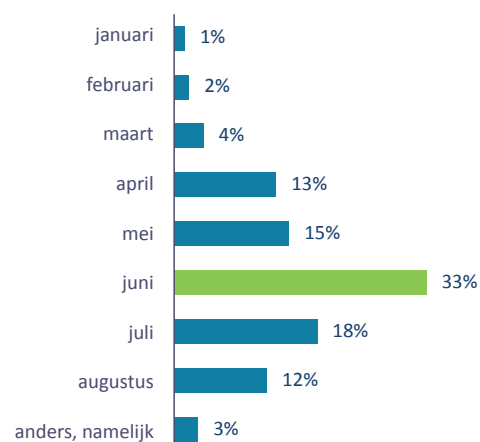
BIJNA DE HELFT VAN DE WONINGCORPORATIES VERWACHT IN 2020 NIET AAN HET ENERGIE-AKKOORD TE VOLDOEN

Zo'n 45% van de respondenten verwacht dat hun bezit in 2020 gemiddeld een energielabel slechter dan B scoort. De corporaties verwachten dus aanzienlijk lager uit te komen dan de ambities zoals ze in het Energieakkoord zijn verwoord.

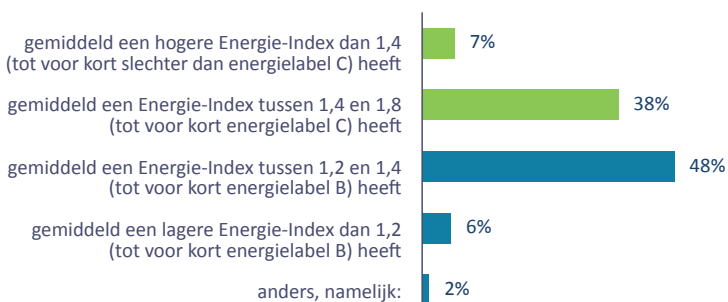
Welke redenen heeft u om voor administratieve scheiding te kiezen?



De Autoriteit woningcorporaties geeft aan dat het financieel reglement voor 1 september 2016 bij de Autoriteit ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Wanneer verwacht u het financieel reglement gereed te hebben?



Verwacht u dat uw woningvoorraad in 2020:



BUSINESSCASE IS HET GROOTSTE STRUIKELBLOK BIJ VERDUURZAMING WONINGVOORRAAD

Voor de verduurzaming van de woningvoorraad zoals die is afgesproken in het Energieakkoord stuit vooral de businesscase op problemen, zo geeft bijna de helft van de ondervraagden aan.

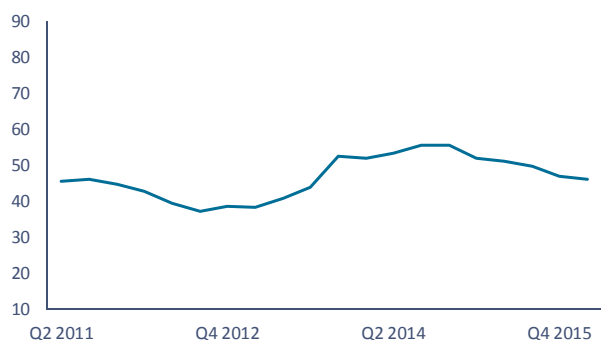
Wat ziet u als een belemmering voor uw duurzaamheidsambities?



VERKOOPINDEX CORPORATIES ZET DALENDE LIJN GESTAAG VOORT

Verkoop van woningen heeft steeds minder prioriteit. Dit kan te maken hebben met de problematiek rondom de vluchtelingenopvang. De index is van de 55,7 punten in het laatste kwartaal afgegleden naar 46,1 punten nu. Dat is een daling van meer dan 17%. De investeringsindex, de financieringsindex en de vertrouwensindex lopen wel weer behoorlijk op en bevinden zich op het hoogste niveau sinds de eerste Corporatie Survey van 2010.

Verkoopindex



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

WONINGWET HET BELANGRIJKSTE THEMA

Opnieuw wordt de Woningwet gezien als het belangrijkste thema voor de komende 12 maanden. Voor 25% van de respondenten is de relatie corporatie - gemeente - huurders een belangrijk thema geworden.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2016 kwartaal 1		2015 kwartaal 4		2015 kwartaal 3	
herziene Woningwet	(52%)	herziene Woningwet	(61%)	herziene Woningwet	(70%)
administratieve/juridische scheiding	(37%)	betaalbaarheid	(43%)	betaalbaarheid	(51%)
betaalbaarheid	(35%)	waardering vastgoed	(30%)	waardering vastgoed	(34%)
waardering vastgoed	(29%)	administratieve/juridische scheiding	(28%)	administratieve/juridische scheiding	(28%)
relatie corporatie – gemeente – huurders	(25%)	huurbeleid	(23%)	huurbeleid	(27%)

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 januari 2016, hebben 180 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de vijftiengste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.