



Corporatie Survey - 2010 -

Utrecht, februari 2010

Auteurs:

dr. Mark Schweitzer

mr. Wobbe van der Meulen

finance ideas[®] 

Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

Agenda

Achtergrond

Resultaten

Beschrijving Corporatie Survey

- Periodiek doet Finance Ideas een kort onderzoek naar de ontwikkelingen op financieel gebied in de corporatiesector
- De doelstelling is om periodiek de vinger aan de pols houden van de financiële ontwikkelingen in de corporatiesector en daarmee inzicht te verschaffen in de trends op basis van de meningen en verwachtingen van centrale spelers in de sector
- Dit onderzoek wordt gedaan onder directieleden en de managers financiën van willekeurig geselecteerde corporaties. In het onderzoek worden de opinie en verwachtingen van 'centrale spelers' verzameld. Na ieder onderzoek worden de resultaten bekend gemaakt aan de deelnemers en gepubliceerd op onze website
- Door het verzamelen van de gegevens ontstaat een beeld van hoe corporaties beïnvloed worden door onder andere specifieke corporatie betreffende maatregelen als beperkte huurstijging en de afspraken met de EC. Maar ook de invloed van mondiale effecten als renteschommelingen en de kredietcrisis wordt zichtbaar

Onderzoeksmethode en opzet

- Om de vragen uit de doel- en probleemstelling te beantwoorden, is een kwalitatief, online onderzoek uitgevoerd
- De vragenlijst omvatte 15 vragen
- De dataverzameling heeft plaatsgevonden in week 51 en 52 van 2009 en in week 1 en 2 van 2010
- De onderzoeksdoelgroep voor deze survey zijn directieleden en managers financiën bij woningcorporaties

Agenda

Achtergrond

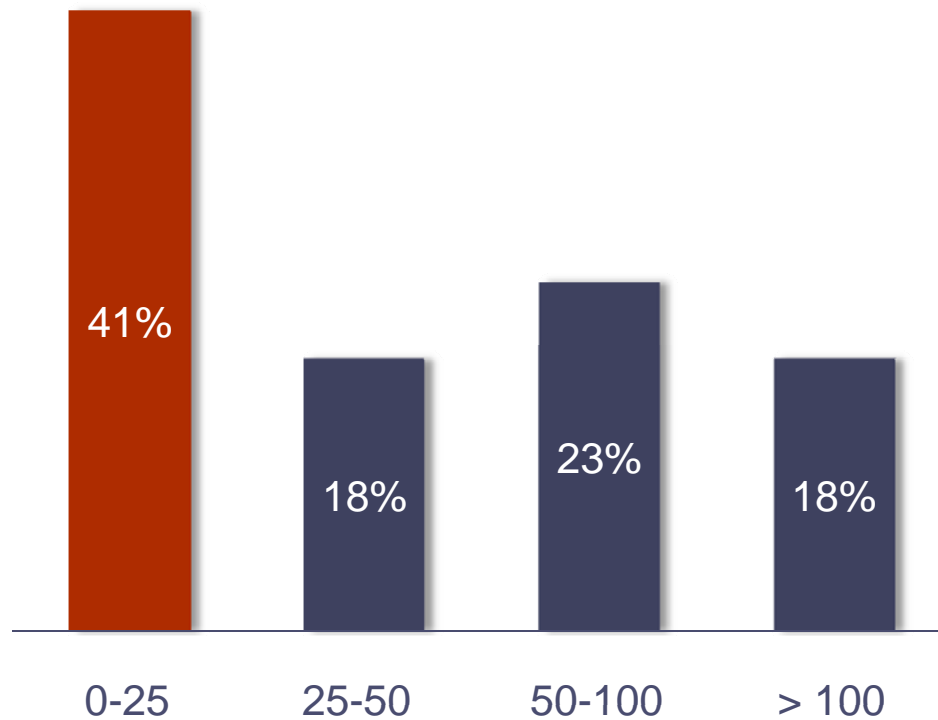
Resultaten

Samenvatting

- 90% van de corporatie verwacht in 2010 een slechter resultaat dan in 2009
- 5% van de corporaties verwacht een B oordeel in 2010 (88% een A oordeel)
- 35% van de corporaties verwacht een negatieve kasstroom in 2010
- 21% van de respondenten verwacht dat het arrangeren van financiering moeilijker wordt
- Belangrijkste thema's voor 2010 zijn:
 - Risicomanagement
 - Investeringsbeslissingen
 - Politiek
- 51% van de 110 benaderde corporatiedirecteuren of managers heeft de vragenlijst ingevuld

Verkoop van woningen in 2010

Verdeling naar verwachte verkoopaantallen*

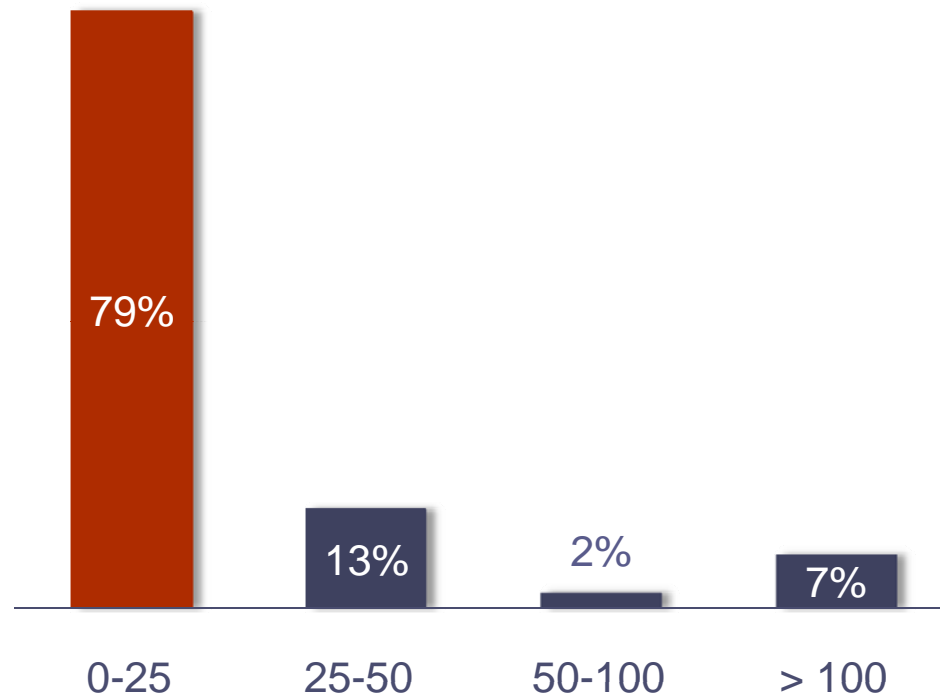


* Gebaseerd op de antwoorden van 56 respondenten

- Circa 40% van de respondenten verwacht een relatief gering aantal (0 tot 25) woningen te verkopen

Woningen omzetten van koop naar huur

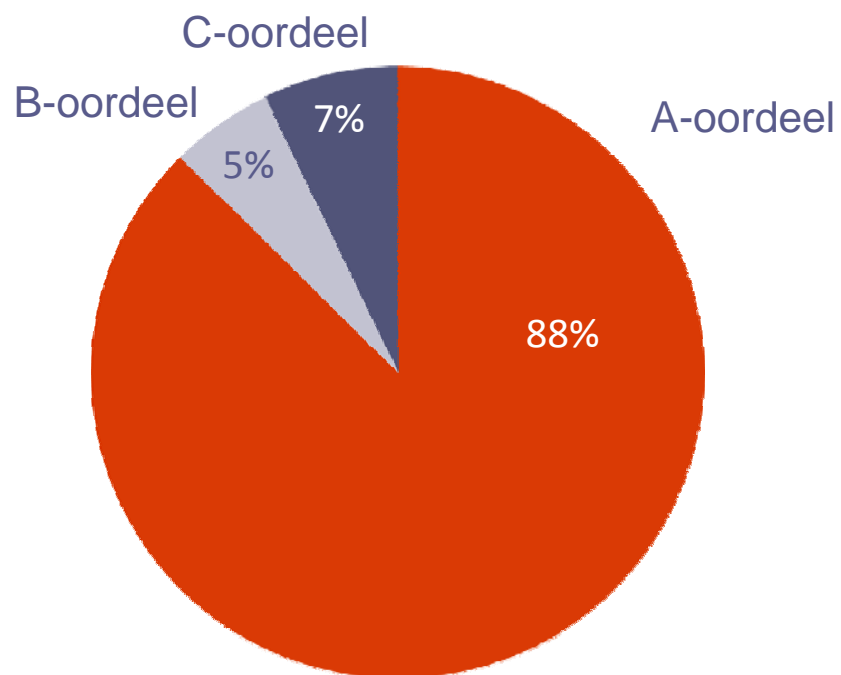
Verdeling naar verwachte omzetting *



* Gebaseerd op de antwoorden van 56 respondenten

- Het merendeel van de respondenten verwacht 0 tot 25 woningen om te zetten van koop naar huur

Verwachting inzake het oordeel het CFV in 2010 *



* Gebaseerd op de antwoorden van 56 respondenten

- Het merendeel van de respondenten verwacht een A-oordeel van het CFV

Belangrijkste thema's in 2010

Thema's in volgorde van belangrijkheid *

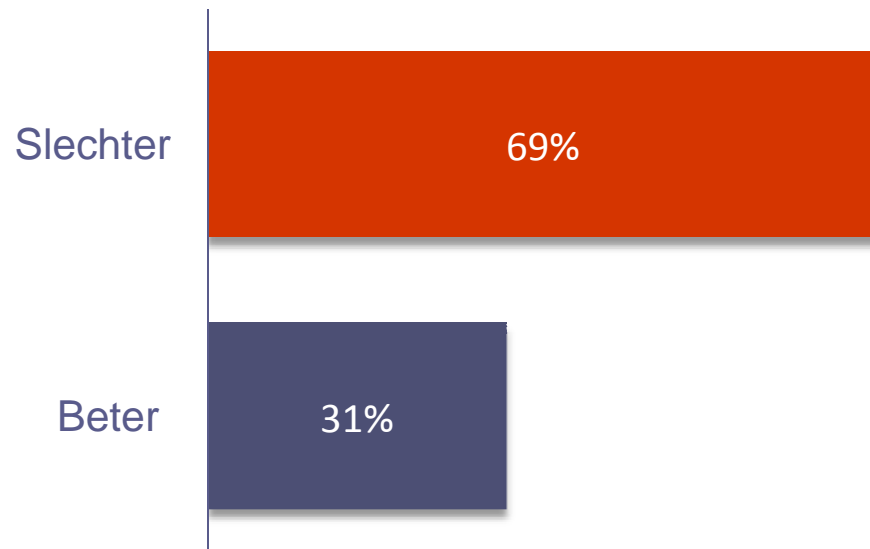


- Het merendeel van de respondenten ziet risicomanagement als één van de 3 belangrijkste thema's gevolgd door investeringsbeslissingen en politiek
- Een overzicht van alle thema's is opgenomen in de bijlage

* Gebaseerd op de antwoorden van 56 respondenten

Verwachting van het financiële resultaat over 2010

Het resultaat 2010 is ten opzichte van 2009 *



* Gebaseerd op de antwoorden van 52 respondenten

- Het merendeel van de respondenten verwacht in 2010 een slechter resultaat vergeleken met 2009

Verwachting kasstroom na normatieve aflossing (2%)?

Is de kasstroom na 2% aflossing positief?*

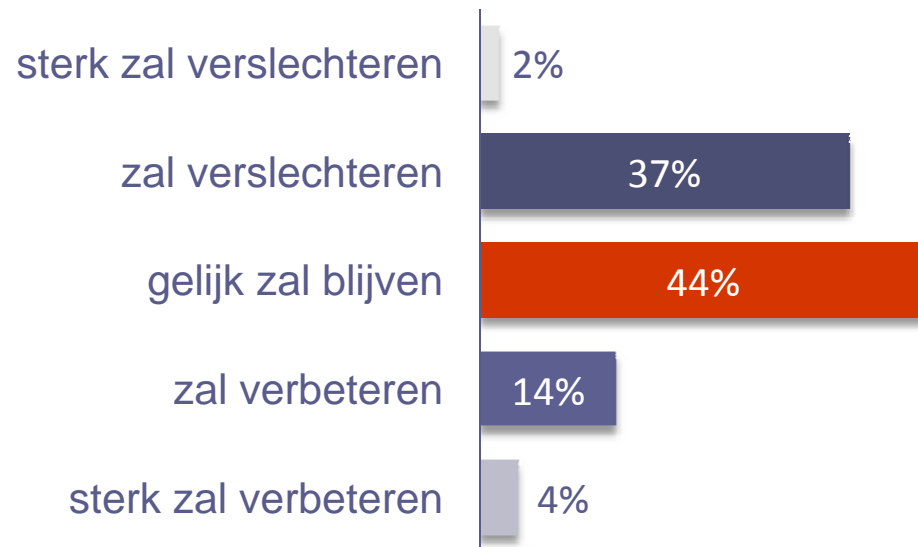
	JA	NEE
2010	65%	35%
2010 - 2014	79%	21%

- Het merendeel van de respondenten verwacht een positieve kasstroom in 2010
- De verwachting van een positieve kasstroom voor de komende 5 jaar ligt hoger en duidt op een verwachte verbetering van de kasstromen

* Gebaseerd op de antwoorden van 52 respondenten

Verwachting van de ontwikkeling van de kasstroom in 2010 ten opzichte van 2009

Verwacht wordt dat de kasstroom in 2010 *

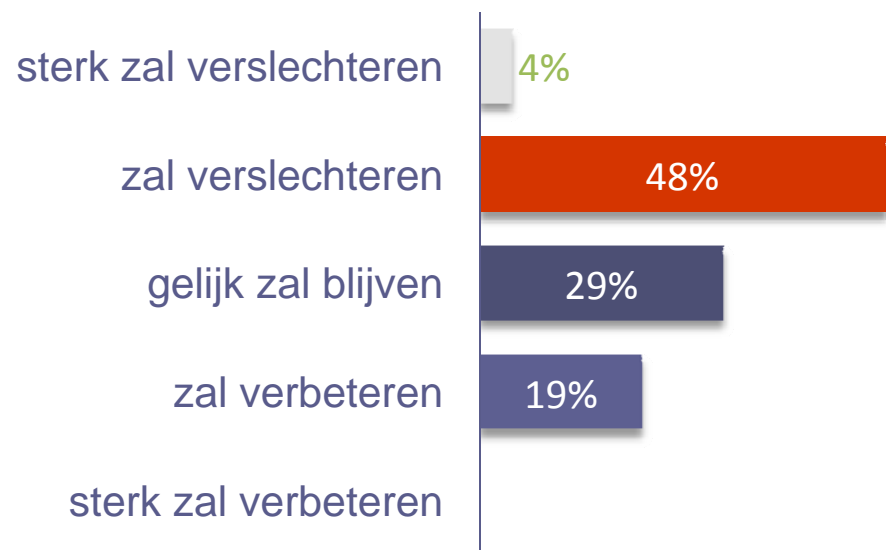


- Het merendeel van de respondenten verwacht in 2010 dat de kasstroom (ongeveer) gelijk zal blijven of dat een verbetering zal optreden
- Circa eenderde van de respondenten verwacht een verslechtering van de kasstroom

* Gebaseerd op de antwoorden van 52 respondenten

Verwachting van de ontwikkeling van de solvabiliteit in 2010 zich ten opzichte van 2009

Verwacht wordt dat de solvabiliteit in 2010 *



* Gebaseerd op de antwoorden van 52 respondenten

- Het merendeel van de respondenten verwacht in 2010 dat de solvabiliteit zal verslechteren

De onrendabele top per woning

Verdeling van de onrendabele top *

	€0 - €20.000	€20.000 - €40.000	€40.000 - €60.000	€60.000 - €80.000	€80.000 - €100.000	> €100.000
Verbetering bestaand bezit	23%	46%	19%	8%	4%	0%
Nieuwbouw	2%	10%	21%	35%	25%	7%

- De onrendabele top ligt bij investeringen in verbetering bestaand bezit voornamelijk tussen € 20.000 en € 40.000
- De onrendabele top ligt bij investeringen in nieuwbouw voornamelijk tussen € 60.000 en € 80.000

* Gebaseerd op de antwoorden van 52 respondenten

Verwachting inzake het verkrijgen van financiering in 2010 ten opzichte van 2009

Verwacht wordt dat verkrijgen van financiering *

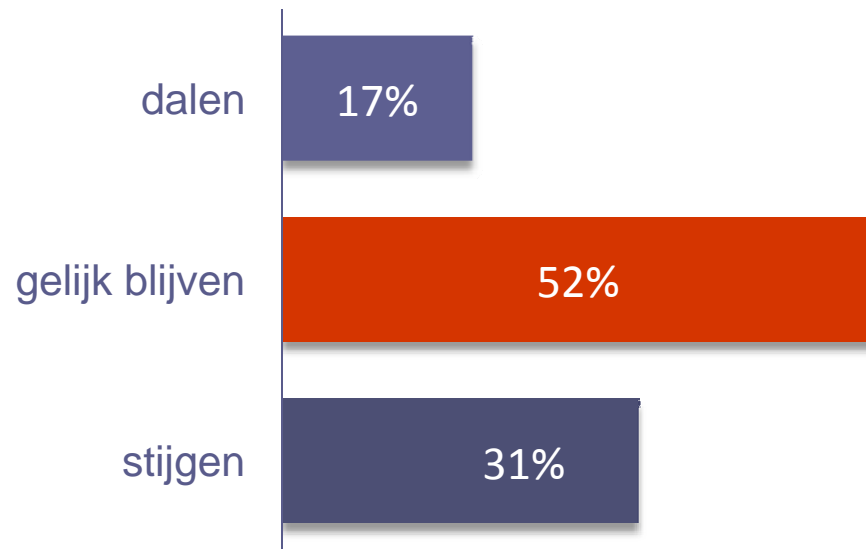


- Het merendeel van de respondenten verwacht in 2010 dat het verkrijgen van financiering bij een bank gelijk blijft
- Circa 20% verwacht dat het verkrijgen van financiering bij een bank minder gemakkelijk wordt

* Gebaseerd op de antwoorden van 52 respondenten,

Verwachting van het rentepercentage op nieuwe leningen

Het rentepercentage op nieuwe leningen zal *

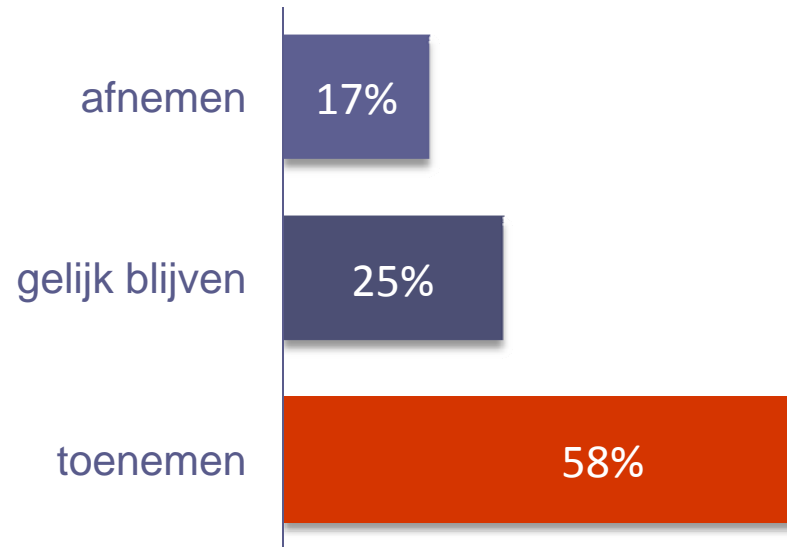


- Het merendeel van de respondenten verwacht in 2010 dat de rente gelijk zal blijven
- Circa eenderde van de respondenten verwacht dat de rente zal stijgen

* Gebaseerd op de antwoorden van 48 respondenten,

Verwachting aandeel ongeborgde financiering

Ongeborgde financiering zal de komende 5 jaar *

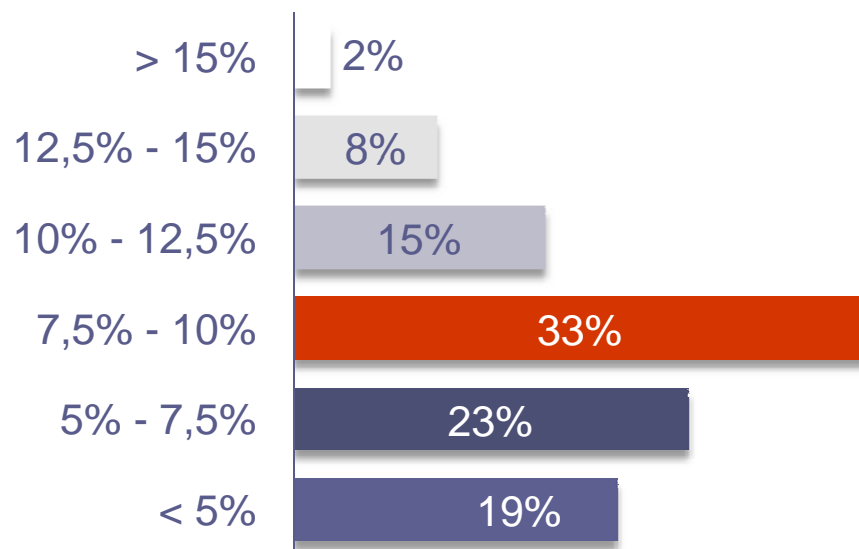


* Gebaseerd op de antwoorden van 48 respondenten

- Het merendeel van de respondenten verwacht dat de komende 5 jaar de ongeborgde financiering in de markt zal gaan toenemen

Het totaal aan (her)financiering in 2010 ten opzichte van het balanstotaal

Verdeling (her)financiering t.o.v. het balanstotaal *



• Gebaseerd op de antwoorden van 48 respondenten

- Eenderde van de respondenten verwacht in 2010 7,5% tot 10% van het balanstotaal te moeten (her)financieren

Contactgegevens

Finance Ideas B.V.
Maliebaan 11
3581 CA Utrecht

Tel: 030 – 232 04 80

Fax: 030 – 236 48 52

www.finance-ideas.nl

www.fi-academy.nl

www.startersrenteregeling.nl

info@finance-ideas.nl

finance ideas^f

Financiële oplossingen voor maatschappelijk kapitaal

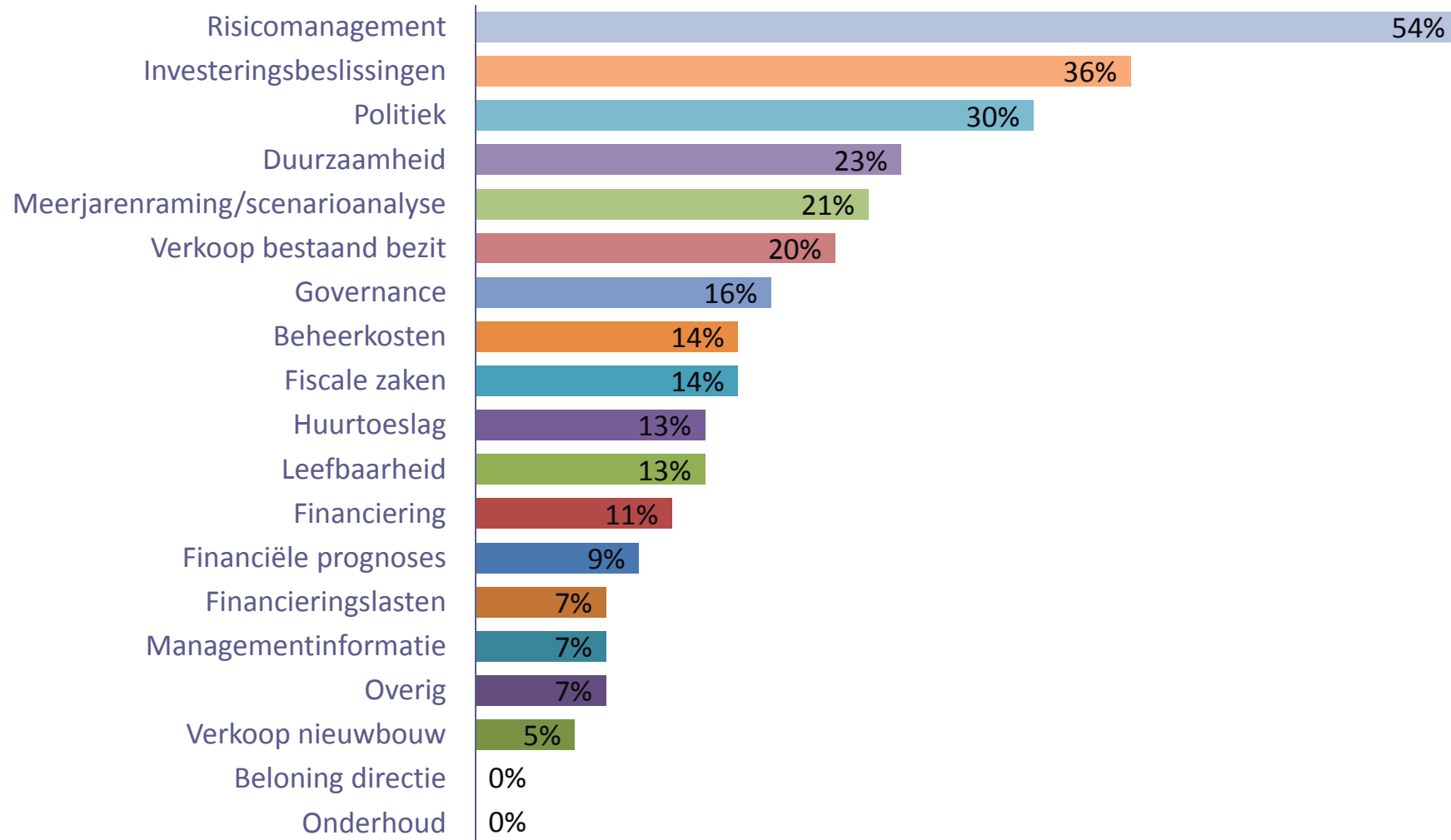
finance ideas^a

academy



STARTERS RENTEREGELING

De belangrijkste thema's voor 2010



- TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY-

- CORPORATIES VERWACHTEN VERSLECHTERING FINANCIËLE POSITIE -

De Corporatie Survey 2010, gehouden onder 110 corporatiedirecteuren, laat zien dat er een verdere verslechtering van de financiële positie wordt verwacht, maar dat men hierdoor niet direct in de problemen komt.

Highlights uit het onderzoek:

- 90% verwacht een slechter resultaat in 2010 dan in 2009
- 5% verwacht een B oordeel van het CFV
- 35% verwacht een negatieve kasstroom na normatieve aflossing in 2010
- 21% verwacht moeilijker financiering te krijgen
- De belangrijkste thema's zijn: risicomanagement, investeringsbeslissingen en politiek
- Hoge response rate: 51% van 110 deelnemers
- In april 2010 herhaling van Corporatie Survey met nadruk op EC beschikking

90% verwacht een slechter resultaat in 2010 dan in 2009

Het overgrote merendeel van de corporatiemanagers en directies verwacht over 2010 een resultaat dat slechter is dan het resultaat over 2009. Ook hier zijn er verschillen die samenhangen met de omvang van de corporatie. Circa driekwart van de corporaties met minder dan 20.000 woningen verwacht een slechter resultaat te behalen. Grote uitschieter is de groep corporaties met tussen de 5.000 en de 10.000 woningen. Daar verwacht ruim 90% van de respondenten een minder gunstig resultaat. Bij de corporaties die meer dan 20.000 woningen hebben, zijn de verwachtingen in evenwicht. De ene helft verwacht een beter resultaat en de andere helft een slechter resultaat.

5% van de corporaties verwacht een B oordeel van het CFV

De meeste corporaties verwachten in 2010 een A oordeel van het CFV. Een opmerkelijke uitkomst, immers in 2009 vielen de CFV oordelen over het algemeen minder gunstig uit dan verwacht. Er was een aanmerkelijke teruggang in het aantal A oordelen waarneembaar. Een groot aantal corporaties werd overvallen door het uiteindelijke continuïteitsoordeel. De in de Survey uitgesproken verwachtingen, doen veronderstellen dat corporaties er van uitgaan in de toekomst beter te kunnen sturen op het te verkrijgen oordeel. De deelnemende corporaties met minder dan 5.000 woningen verwachten allemaal zonder meer een A oordeel. Hoe groter de corporaties worden hoe genuanceerder dit wordt ingeschat. Slechts de helft van de corporaties met meer dan 20.000 woningen verwacht een A oordeel te krijgen in 2010.

35% van de corporaties verwacht een negatieve kasstroom voor 2010

Voor de komende vijf jaren verwacht ruim driekwart van de corporaties positieve kasstromen (na normatieve aflossing van 2%). Voor 2010 is men wat voorzichtiger. Van alle corporaties verwacht ongeveer een derde dat de kasstromen verslechteren, bijna de helft denkt dat ze gelijk blijven. Ook hier weer verschillen naar corporatiegrootte. Ruim twee derde van de corporaties met minder dan 2.500 woningen en tussen de 5.000 en de 20.000 woningen verwacht voor 2010 positieve kasstromen. Bij de corporaties met tussen de 2.500 en 5.000 woningen en met meer dan 20.000 woningen zijn de verwachtingen minder hoog gespannen. Hier verwacht twee derde respectievelijk de helft van de respondenten *geen* positieve kasstromen voor 2010.

Hiernaast verwachten alle deelnemers dat de solvabiliteit over 2010 ten opzichte van 2009 niet zal verbeteren. Ongeveer een derde van de corporaties verwacht dat de solvabiliteit ongeveer gelijk zal blijven en ongeveer de helft gaat er van uit dat de solvabiliteit zal verslechteren.

20% van de corporaties verwacht dat het verkrijgen van financiering moeilijker wordt

Het algemene beeld met betrekking tot het verkrijgen van financiering in 2010 is dat dit niet gemakkelijker of minder makkelijk zal gaan dan in 2009. Ruim driekwart van de corporaties geeft aan dat er op dit vlak niets zal veranderen. Vooral bij de wat kleinere corporaties is de angst dat het minder gemakkelijk zal worden om financiering te verkrijgen het grootst. Ruim de helft van de deelnemers verwacht dat ook de rentetarieven niet of nauwelijks zullen veranderen. Een derde van de deelnemers geeft aan te verwachten dat de rente op de leningen zal gaan stijgen. Een opvallende uitkomst, want hoewel een groot deel van de deelnemers niet verwacht dat de rente op de leningen zal aan stijgen, verwacht men wel dat het aandeel van ongeborgde financiering in de markt zal gaan toenemen. Meer dan de helft van de respondenten geeft dat aan. In dat licht is de eerste uitkomst opvallend, aangezien over het algemeen genomen ongeborgd financieren duurder is (door een hogere 'opslag') dan geborgd financieren.

Risico Management, investeringsbeslissingen en politiek de belangrijkste thema's voor 2010

Risicomangement duiden de meeste managers en directeur-bestuurders aan als het belangrijkste thema voor 2010. Wel is er daarbij een onderscheid zichtbaar tussen de corporaties die meer dan 20.000 woningen hebben en de corporaties die minder woningen hebben. Bij de grotere corporaties is risicomangement niet het meest belangrijke thema. Daar ligt de nadruk meer op een financieel thema, de investeringsbeslissingen. Naast risicomangement hebben de kleinere corporaties met name ook de thema's als investeringsbeslissingen, politiek, duurzaamheid en meerjarenbegroting/ scenarioanalyse als bepalende thema's voor 2010 bestempeld.

Over de Corporatie Survey

Periodiek doet Finance Ideas een kort onderzoek naar de ontwikkelingen op financieel gebied in de corporatiesector. Dit onderzoek wordt gedaan onder directieleden en de managers financiën van willekeurig geselecteerde corporaties. In het onderzoek worden de opinie en verwachtingen van 'centrale spelers' verzameld. Na ieder onderzoek worden de resultaten bekend gemaakt aan de deelnemers en gepubliceerd op onze site. Door het verzamelen van de gegevens ontstaat een beeld van hoe corporaties beïnvloed worden door onder andere specifieke corporatie betreffende maatregelen als beperkte huurstijging, Vogelaarheffing en Vennootschapsbelasting. Maar ook de invloed van mondiale effecten als renteschommelingen en de kredietcrisis wordt zichtbaar.

Aanmelden voor deelname aan de Corporatie Survey

Wilt u deelnemen aan de volgende Corporatie Survey dan kunt u dat kenbaar maken door een e-mail te sturen naar info@finance-ideas.nl.