



# Corporatie Survey Editie II - 2011 -

Utrecht, april 2011

Auteurs:  
dr. Mark Schweitzer  
drs. Victor Burger

**finance ideas**<sup>®</sup>  
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 de vinger aan de pols houden van de financiële ontwikkelingen in de sector. Hiermee wordt inzicht verschaft in de trends op basis van de meningen en verwachtingen van centrale spelers
- 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 corporatiespecifieke 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 21 vragen
- De dataverzameling heeft plaatsgevonden in de eerste weken van april 2011
- De onderzoeksdoelgroep voor deze Survey zijn directieleden en managers financiën bij woningcorporaties
- 27% van de 418 benaderde corporatiedirecteuren of managers heeft de vragenlijst ingevuld

# Agenda

Achtergrond

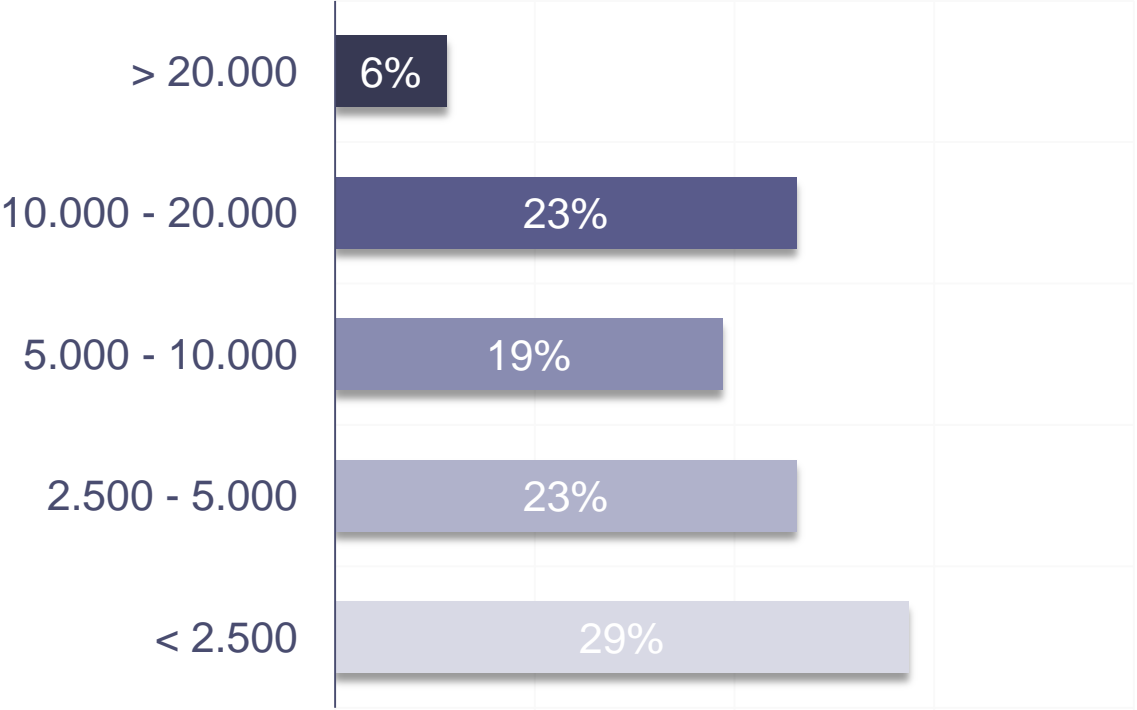
**Resultaten**

# Samenvatting

- Corporaties kunnen bezuinigen zonder gevolgen voor huurders. 87% van de respondenten geeft aan dat corporaties kunnen snijden zonder dat het negatieve gevolgen heeft voor de dienstverlening. Daarnaast is slechts 15% ontevreden over de grip die zij heeft op operationele lasten.
- De FI Corporatie Barometer laat zien dat corporaties steeds positiever worden over de toekomst. Het vertrouwen neemt toe, het verkrijgen van financiering wordt gemakkelijker en het aantal investeringen neemt toe. De directeuren verwachten echter dat het aantal verkopen zal dalen.
- Belangrijkste thema's voor het tweede kwartaal van 2011 zijn:
  - Financiering
  - Kostenbeheersing
  - Risicomanagement
- 20% van de corporaties geeft de eigen organisatie een onvoldoende voor het kennisniveau van de zorgmarkt. Daarnaast verwachten kleine corporaties dat investeringen in zorgvastgoed de komende jaren zullen stijgen.

# Verdeling omvang corporaties in Survey

Omvang corporatie van respondenten\*



\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting resultaat naar rato van verdeling omvang corporatie in Survey

Omvang corporatie en verwachting resultaat\*



\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# FI Vertrouwensindex: Vertrouwen stijgt verder

Gemiddelde verwachting over financiële resultaat van corporaties\*

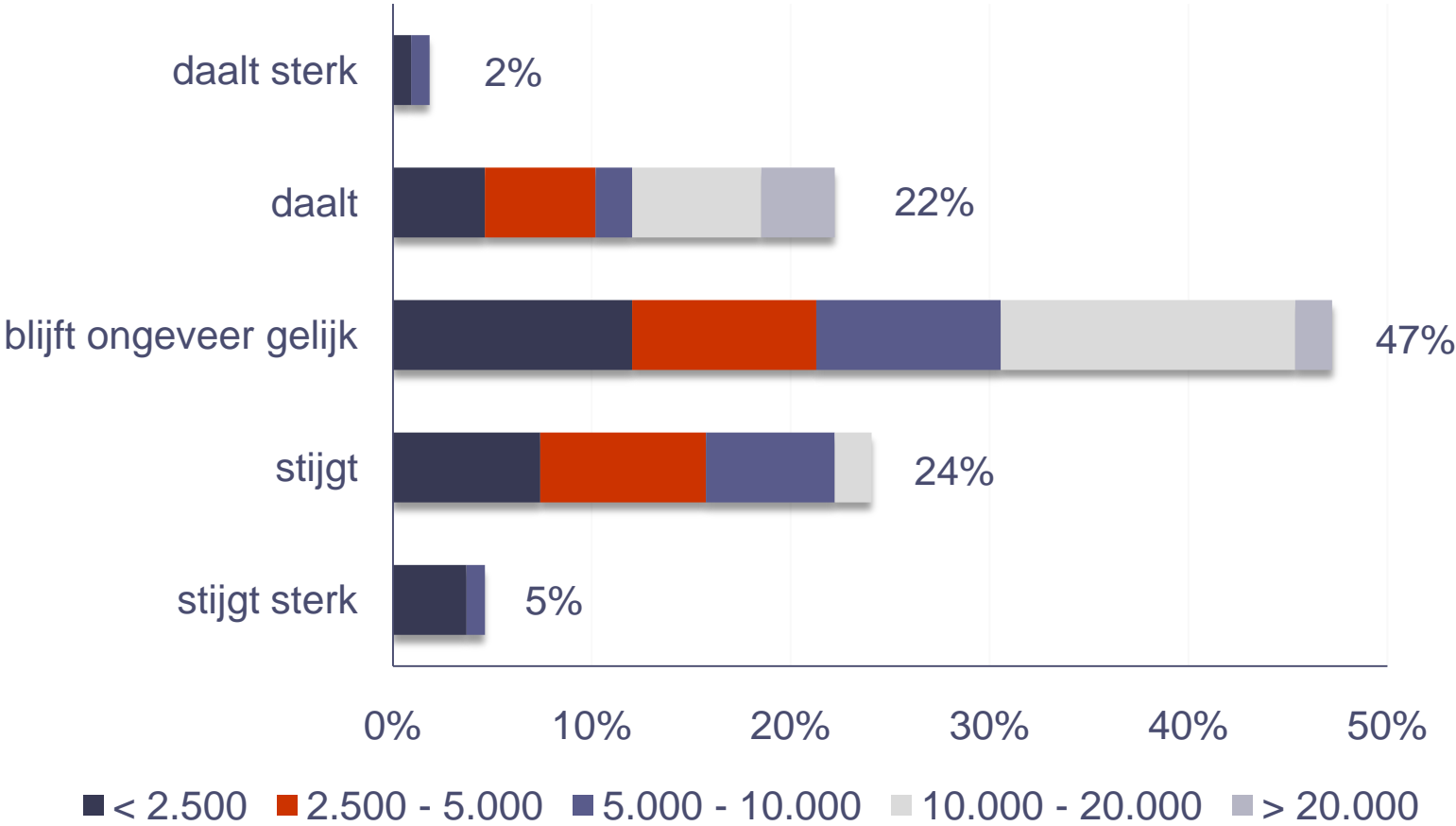


\* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde corporatie survey's

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting ontwikkeling investeringen

Omvang corporatie en verwachte investeringsontwikkeling\*

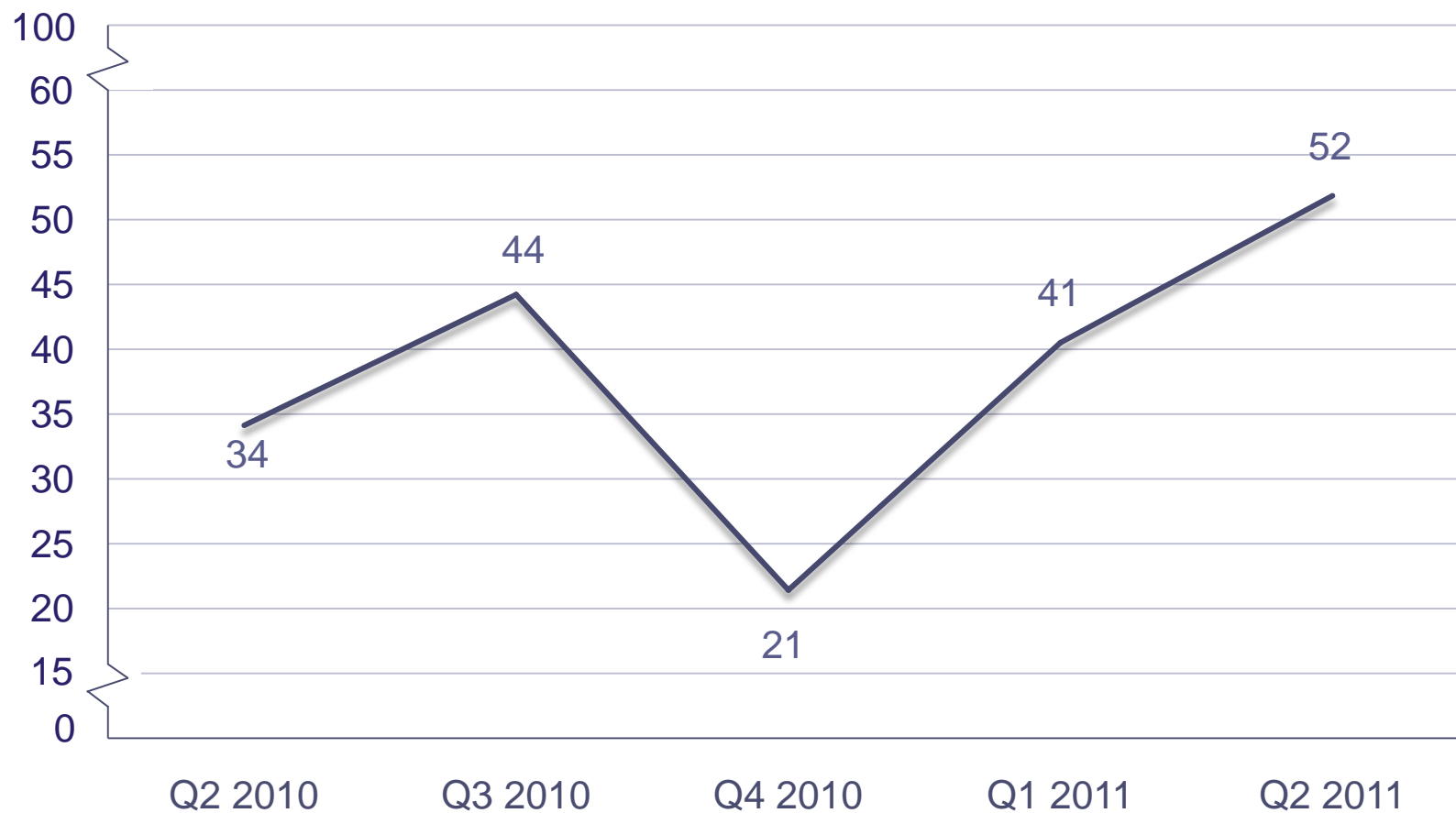


\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# FI Investeringsindex: Evenwicht tussen corporaties

Gemiddelde verwachting ontwikkeling investeringen door corporaties\*

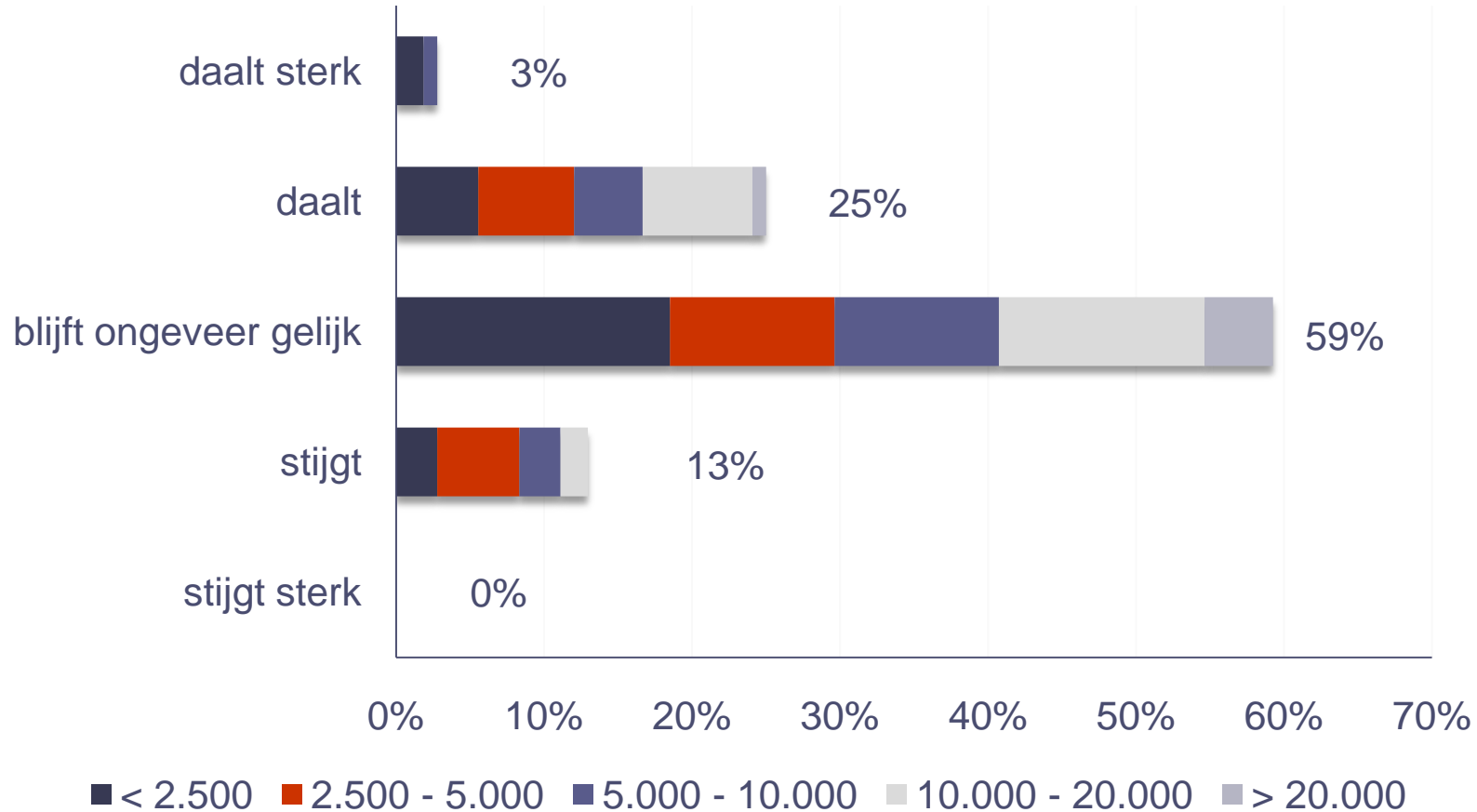


\* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde corporatie survey's

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijsexemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting ontwikkeling verkopen

## Omvang corporatie en verwachte verkoopontwikkeling\*

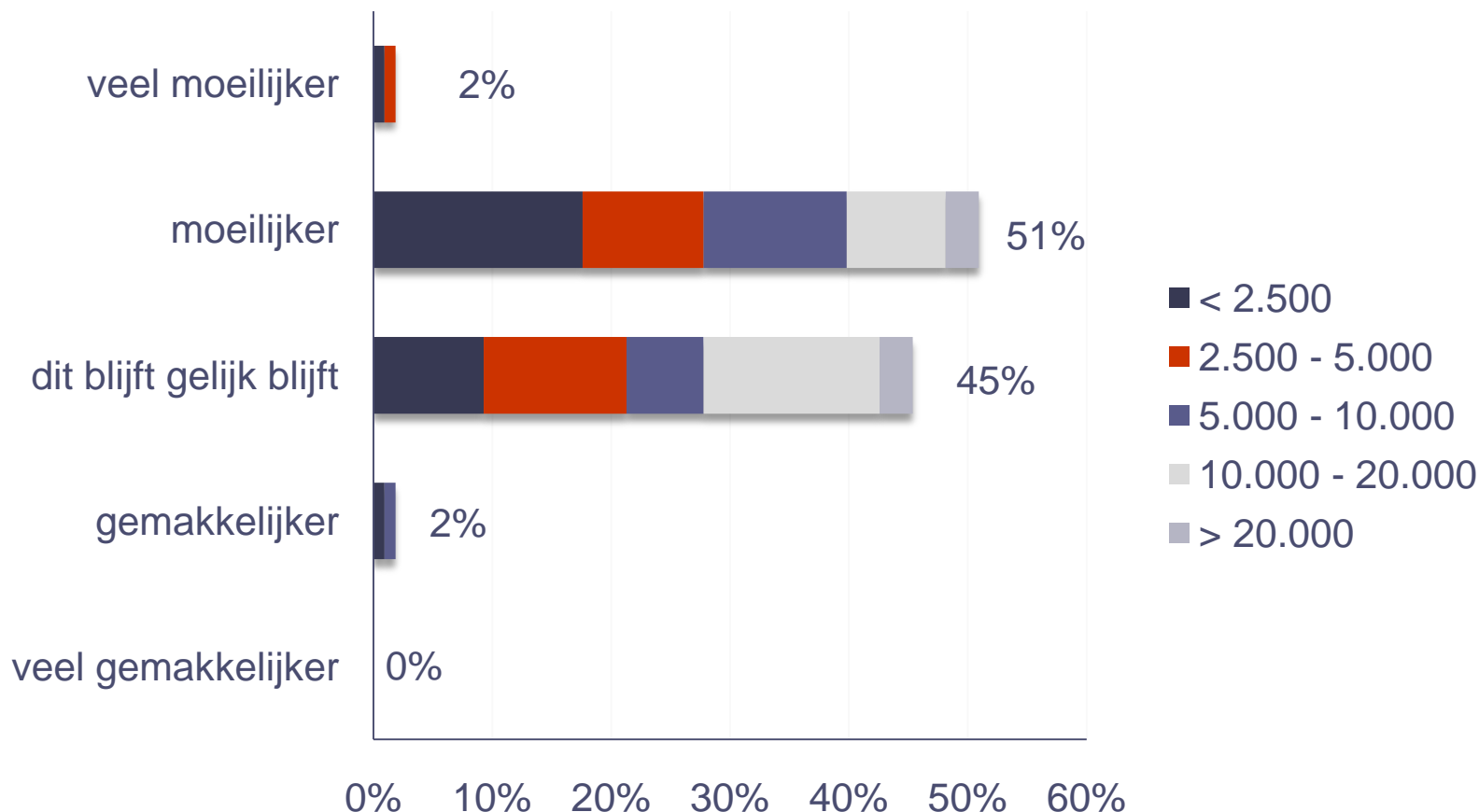


\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting ten aanzien van verkrijgen van financiering

Omvang corporatie en verwachting verkrijging financiering\*

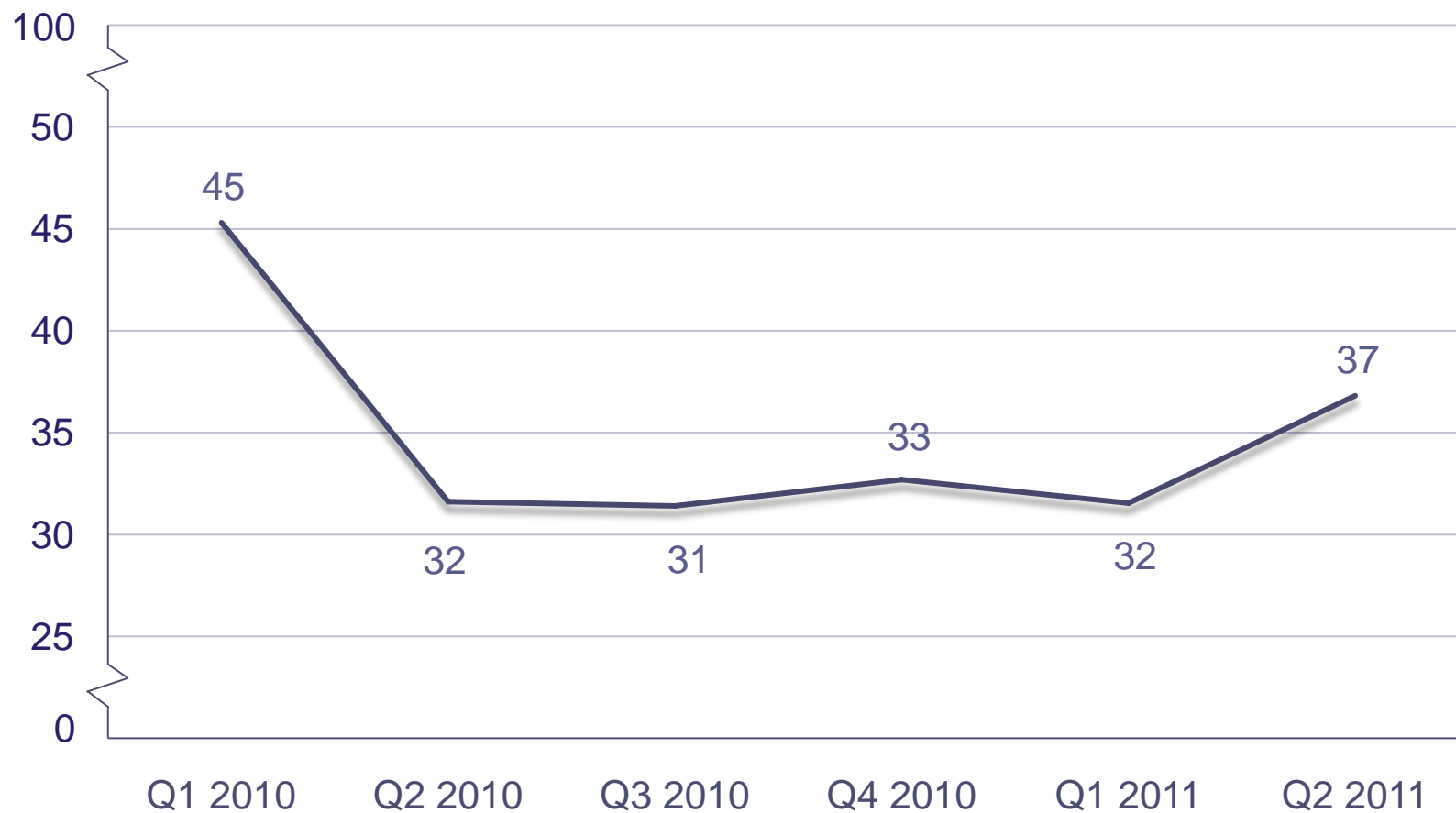


\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# FI Financieringsindex: Hoogste niveau in 12 maanden

Gemiddelde verwachting over verkrijgen financiering door corporaties\*

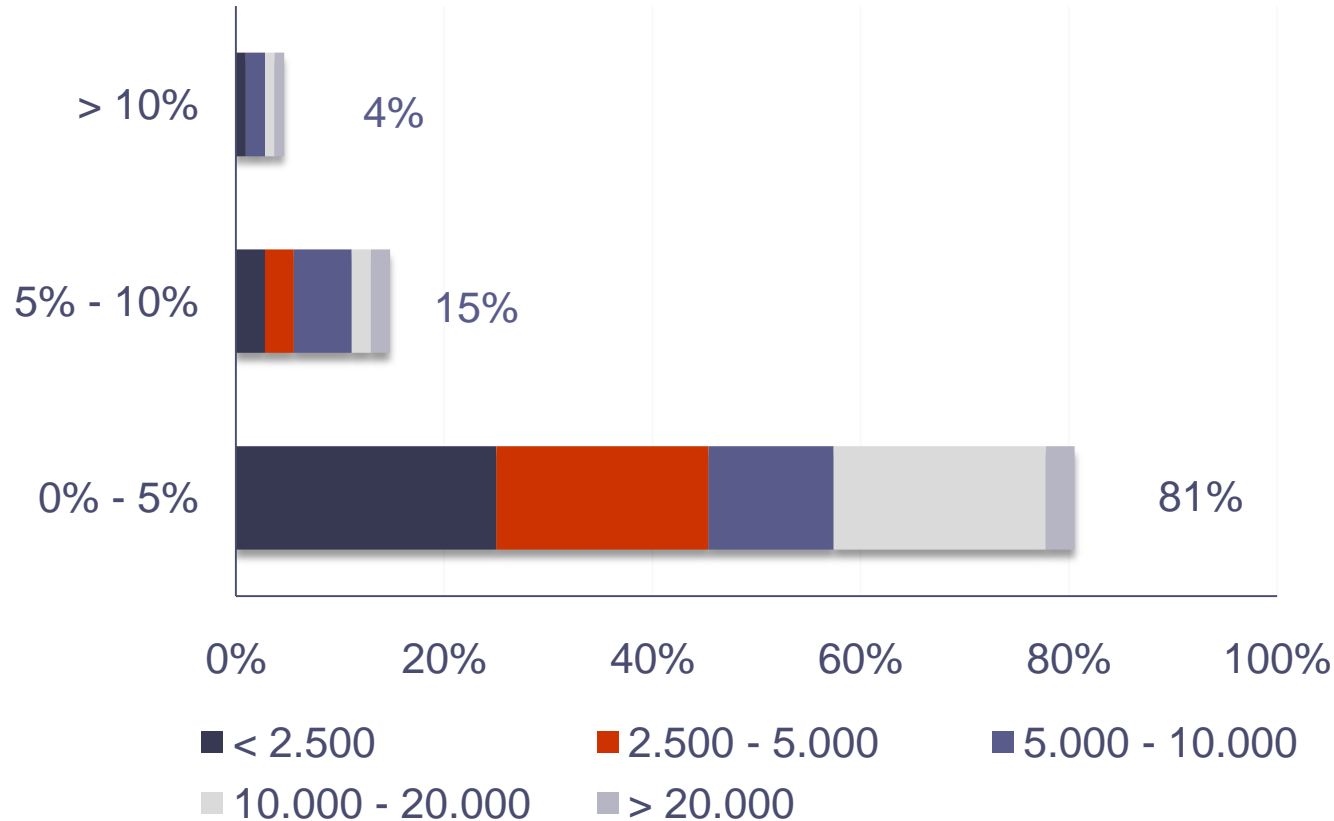


\* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde corporatie survey's

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijsexemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Percentage ongeborgd als percentage van huidige financiering

Omvang corporatie en % ongeborgd van huidige financiering\*

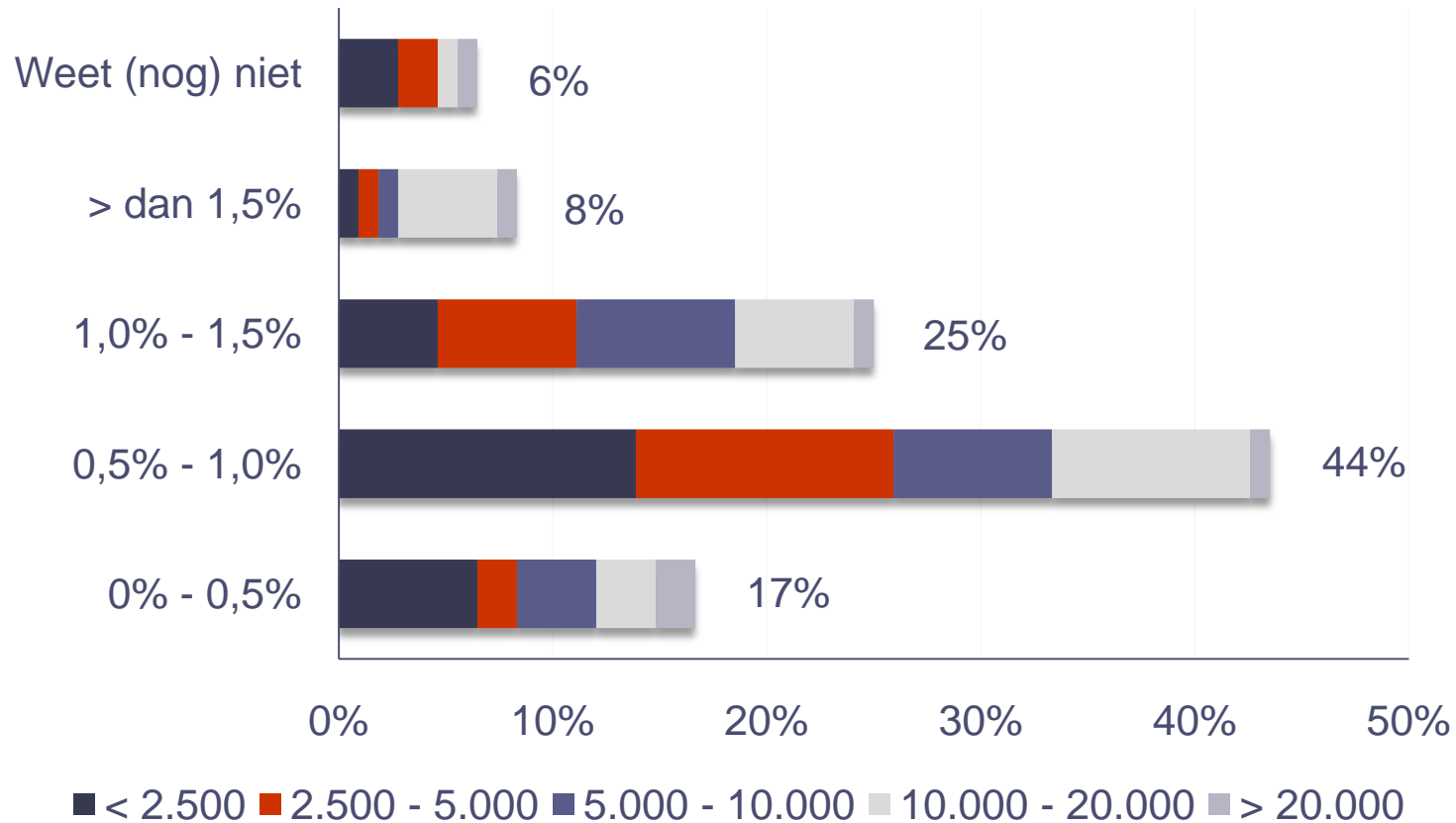


\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting ten aanzien van verschil tussen geborgde en ongeborgde financiering

Omvang corporatie en verschil geborgde en ongeborgde financiering\*



\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Belangrijkste thema's de komende 12 maanden

## Belangrijkste thema's de komende 12 maanden

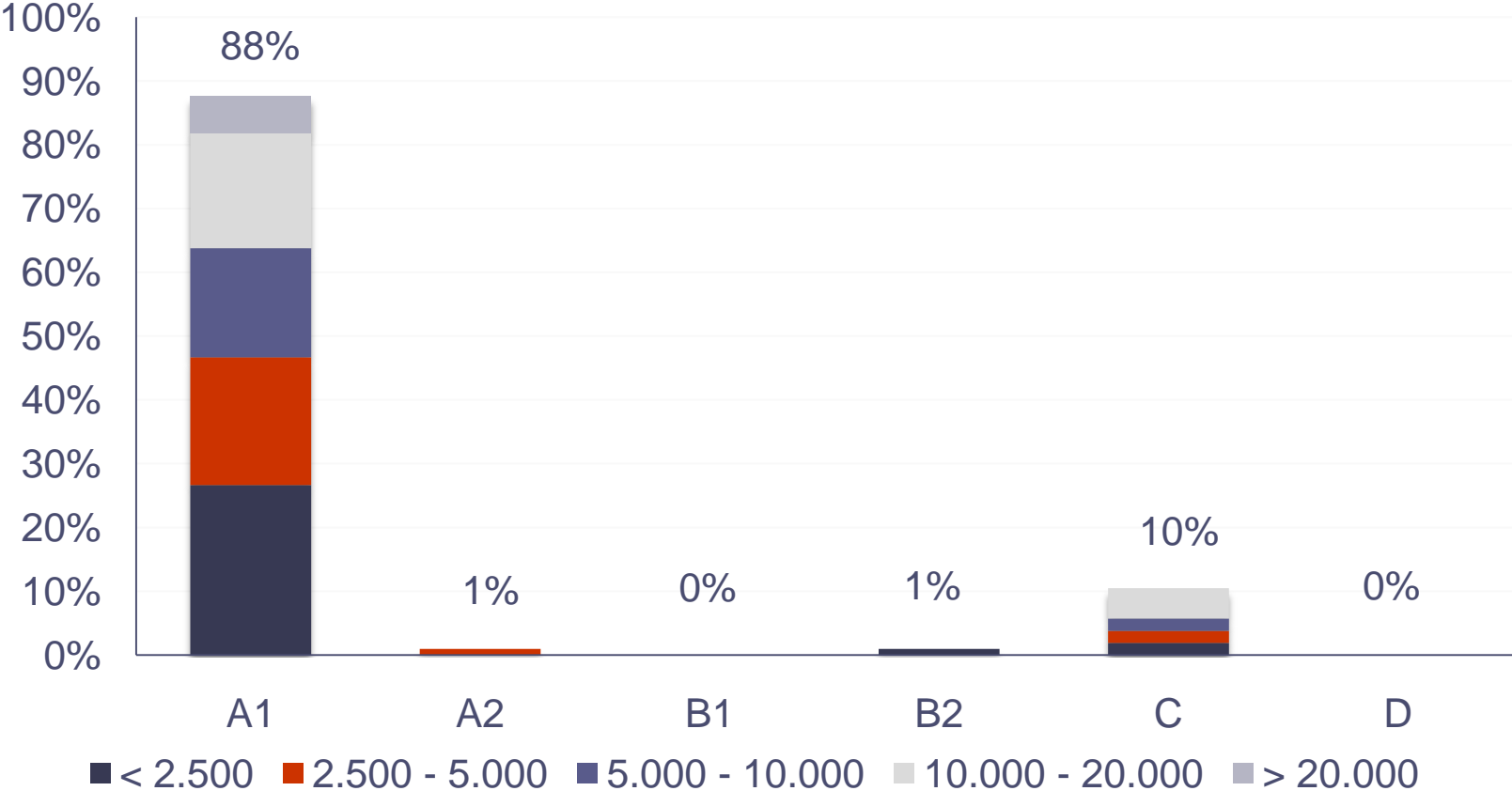


\* Gebaseerd op de antwoorden van 111 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Ontvangen continuïteitsoordeel vorig jaar van het CFV

Omvang corporatie en vorig jaar ontvangen continuïteitsoordeel\*

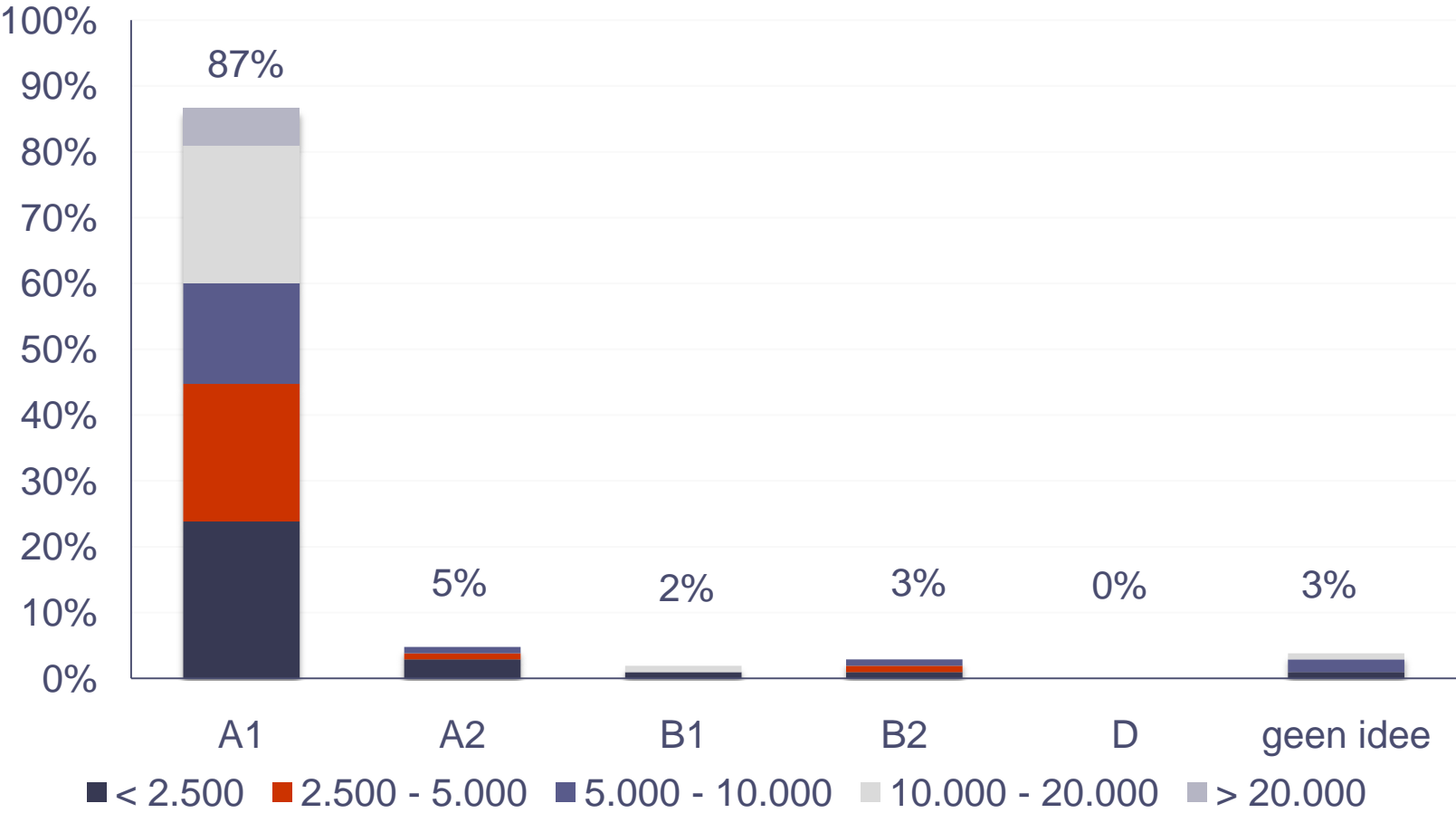


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting continuïteitsoordeel van het CFV

Omvang corporatie en verwachte continuïteitsoordeel\*

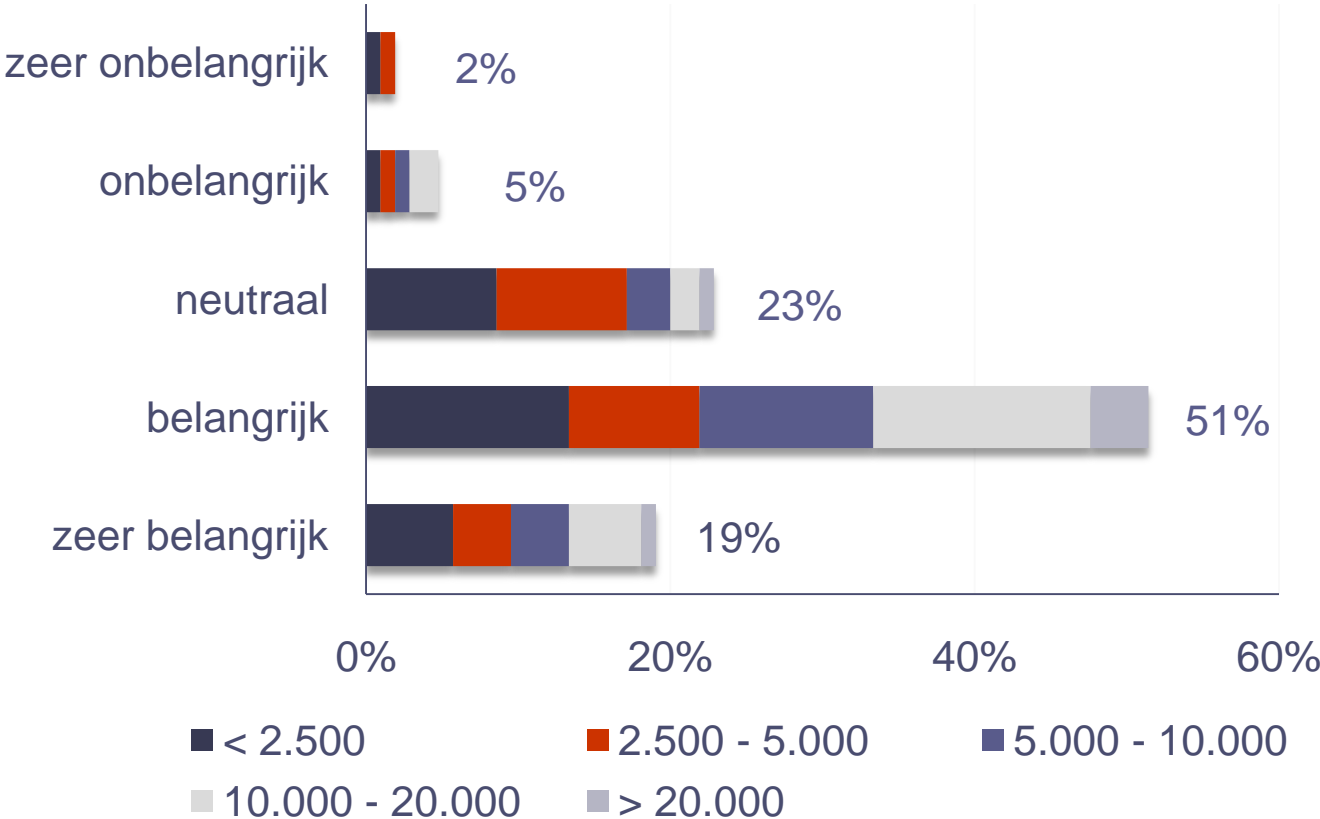


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Waarde die corporaties en stakeholders hechten aan het continuïteitsoordeel

Omvang corporatie en gehechte waarde aan continuïteitsoordeel\*

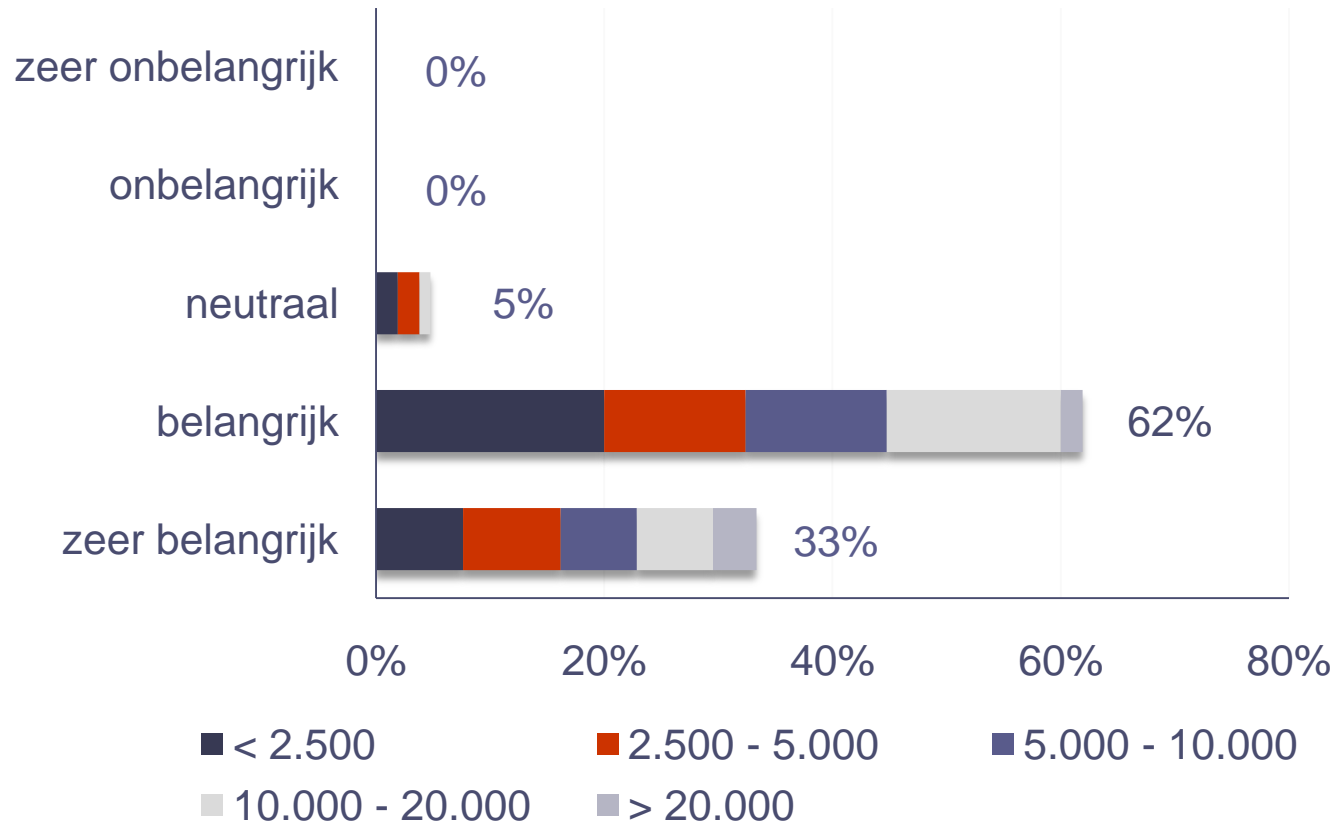


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Belang van de operationele lasten

Omvang corporatie en gehechte belang aan operationele kosten\*

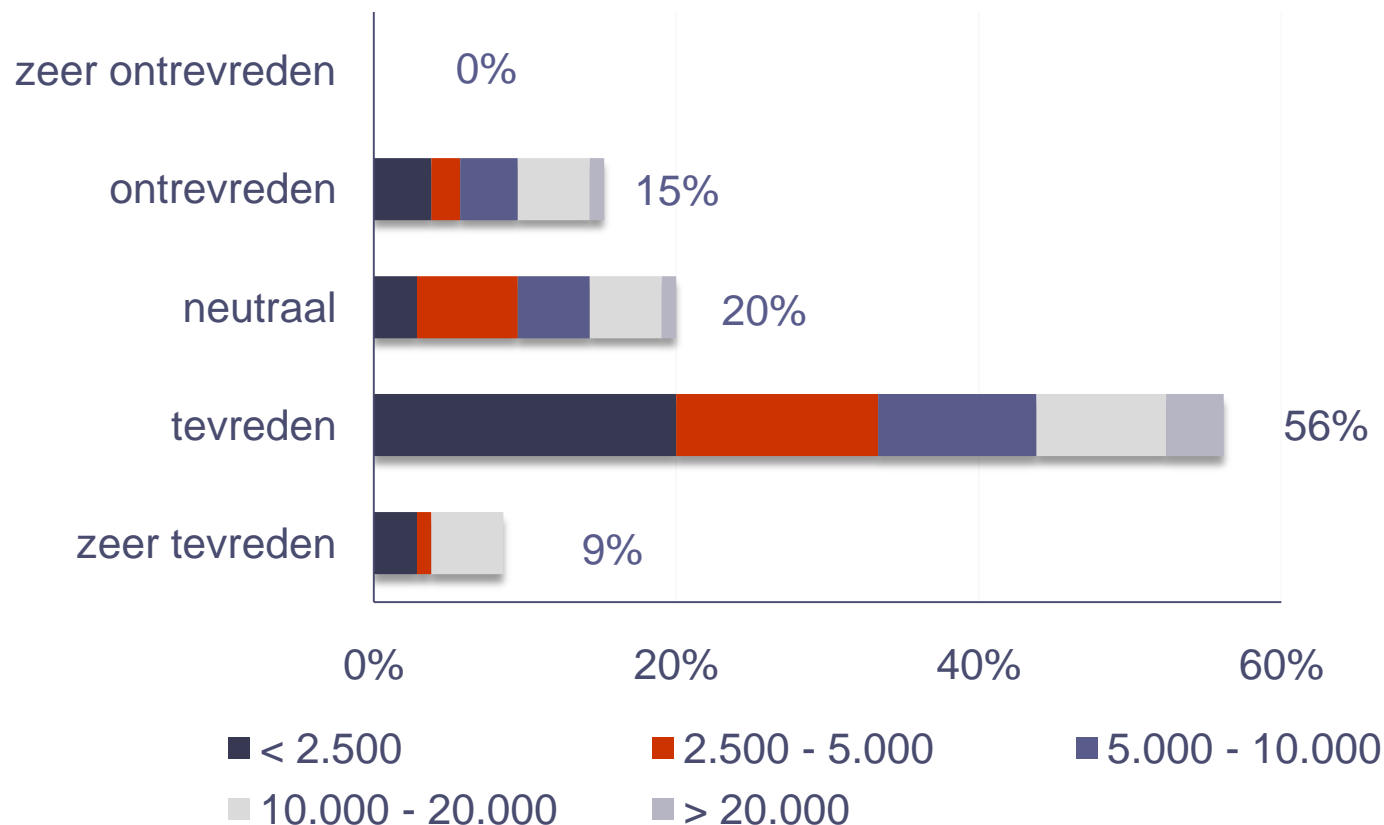


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Tevredenheid over grip op operationele kosten

Omvang corporatie en tevredenheid grip op operationele lasten\*

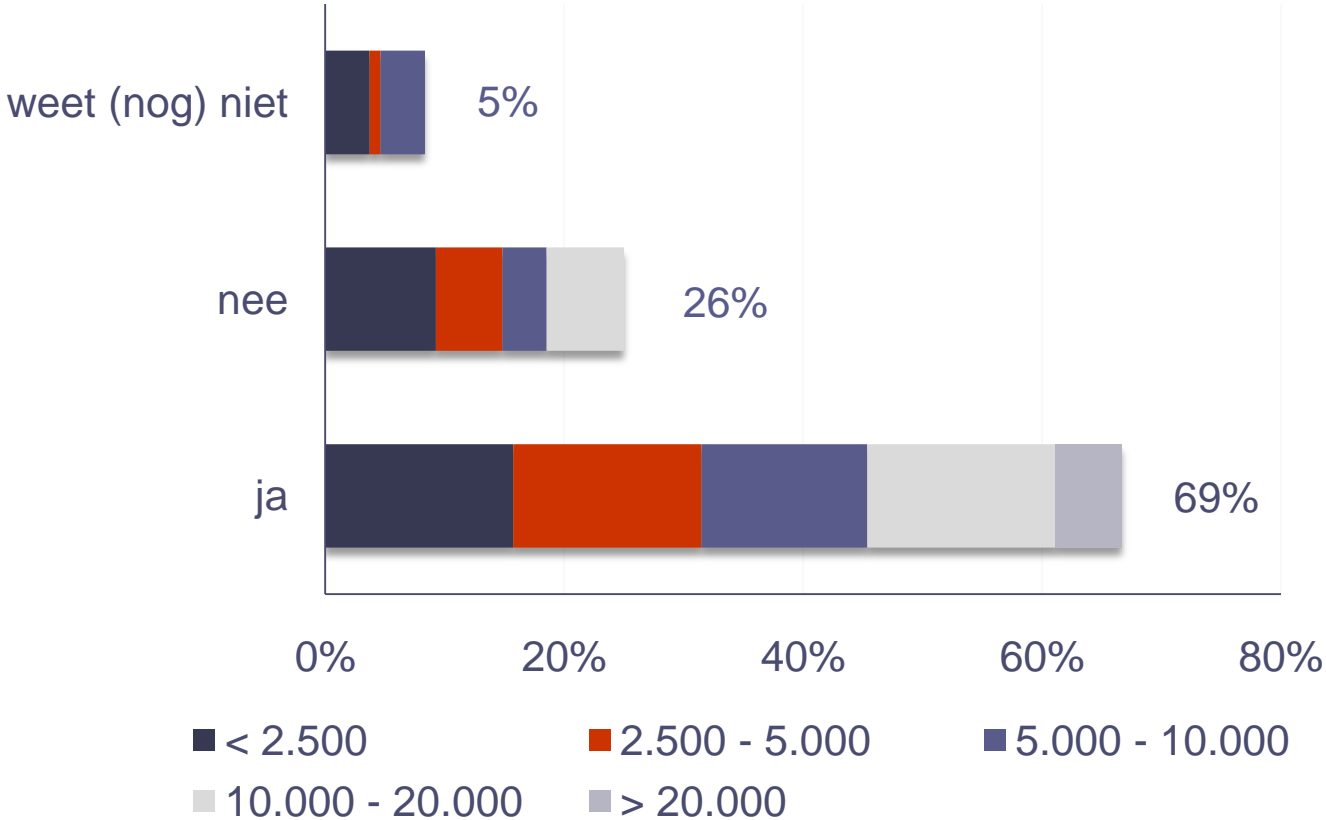


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Ambitie om operationele lasten te verlagen

Omvang corporatie en verlagen van operationele lasten\*

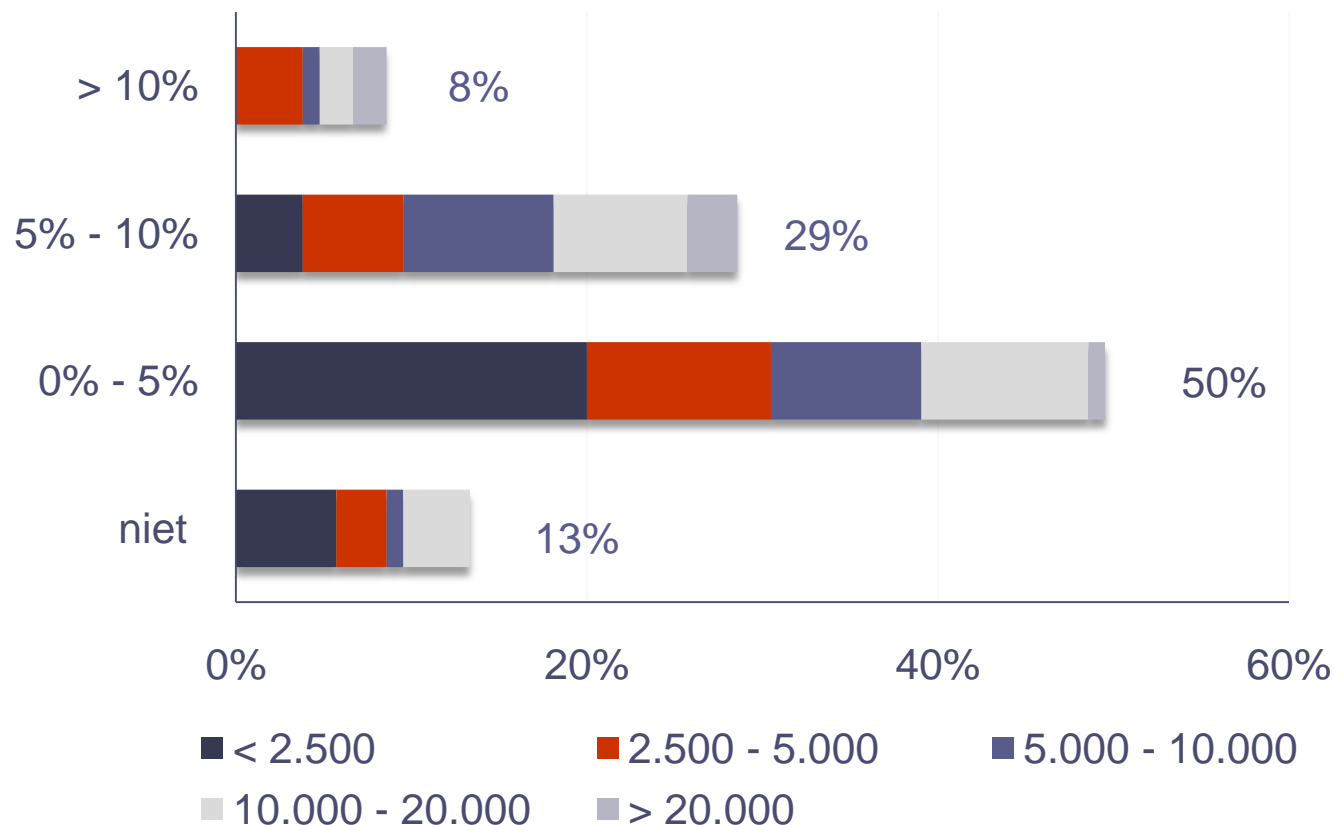


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting daling operationele lasten zonder negatieve gevolgen voor dienstverlening

Omvang corporatie en mogelijke daling operationele kosten\*

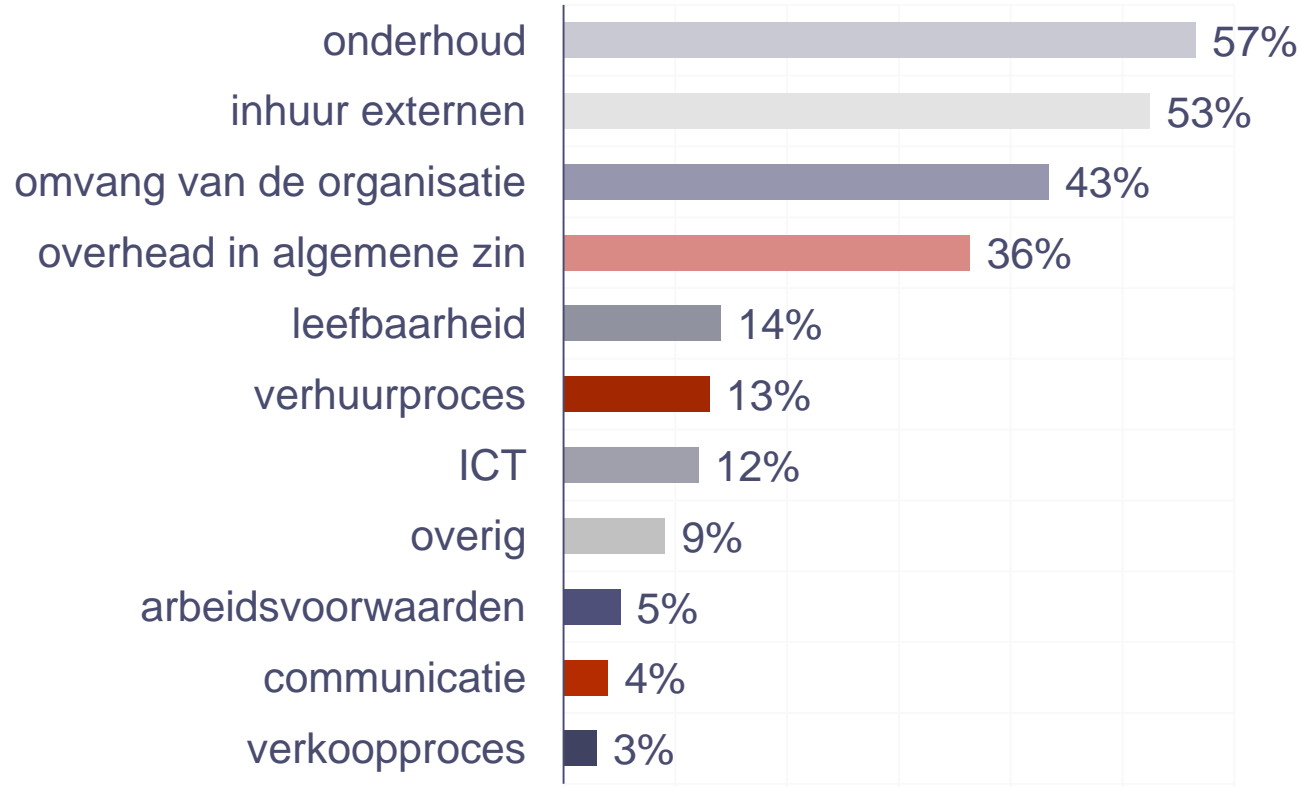


\* Gebaseerd op de antwoorden van 108 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Belangrijkste onderdelen operationele lasten waarop kosten worden bespaard

Belangrijkste onderdelen waarop kosten worden bespaard\*

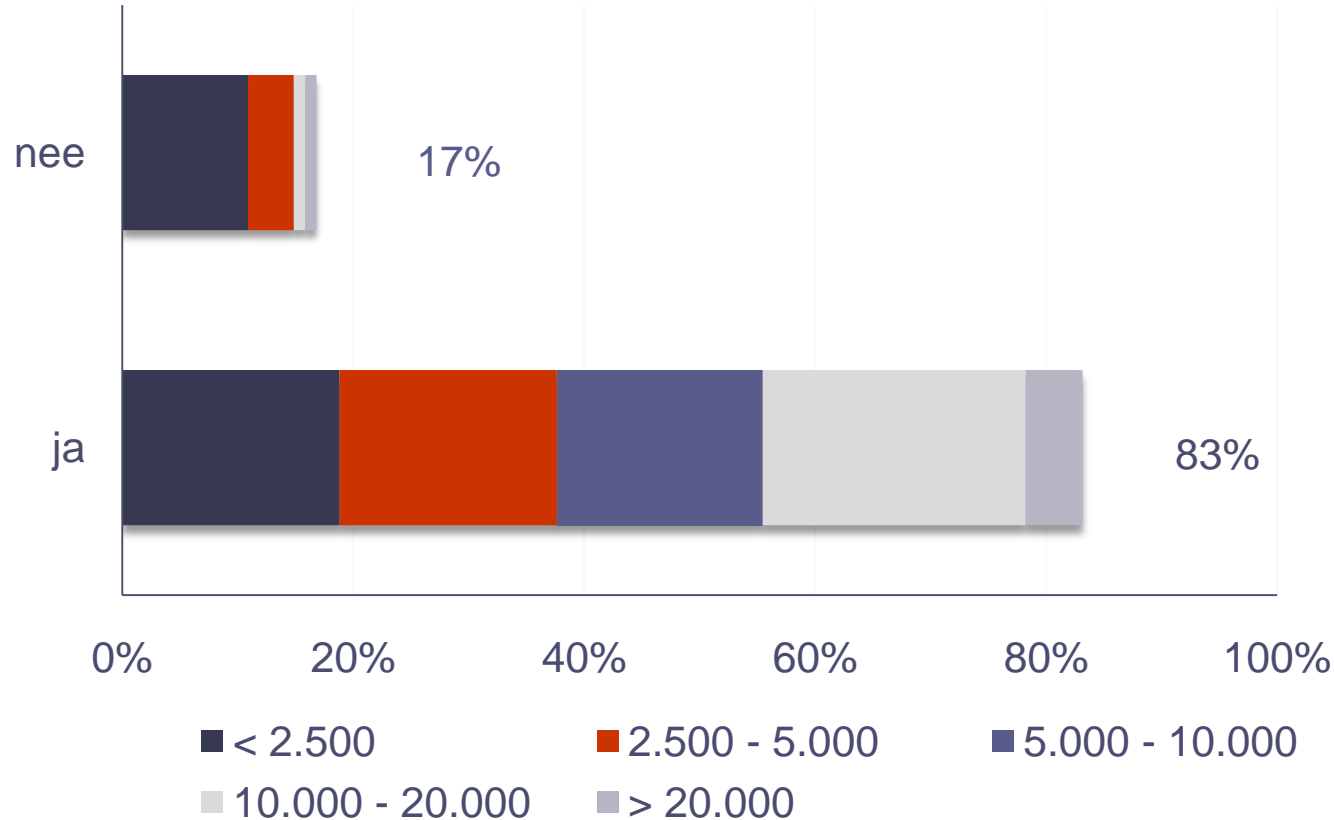


\* Gebaseerd op de antwoorden van 104 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Nagenoeg alle corporaties verhuren aan zorginstellingen

Omvang corporatie en verhuren aan zorginstellingen\*

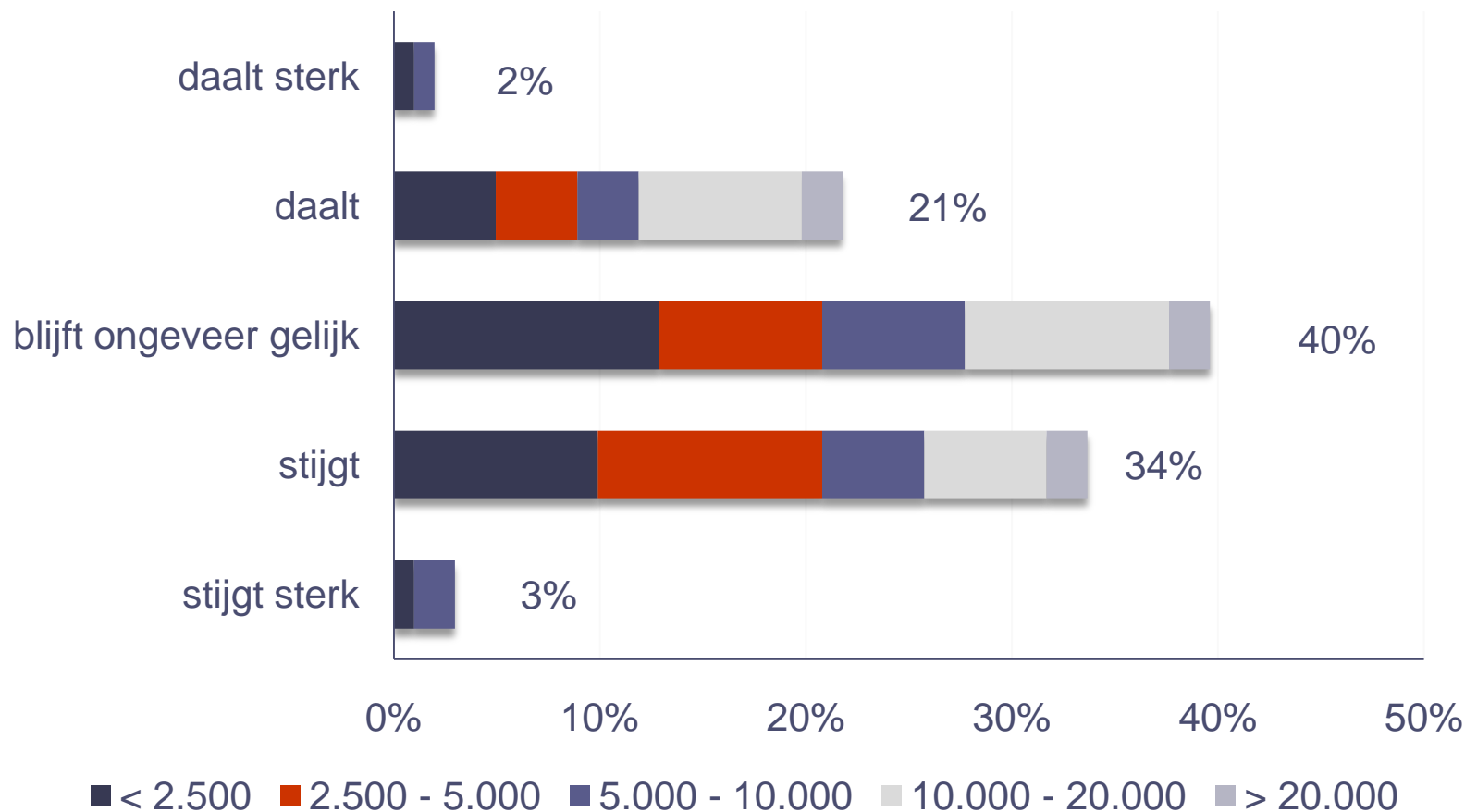


\* Gebaseerd op de antwoorden van 104 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Verwachting ontwikkeling in zorgvastgoed

Omvang corporatie en verwachte zorgvastgoedontwikkeling\*

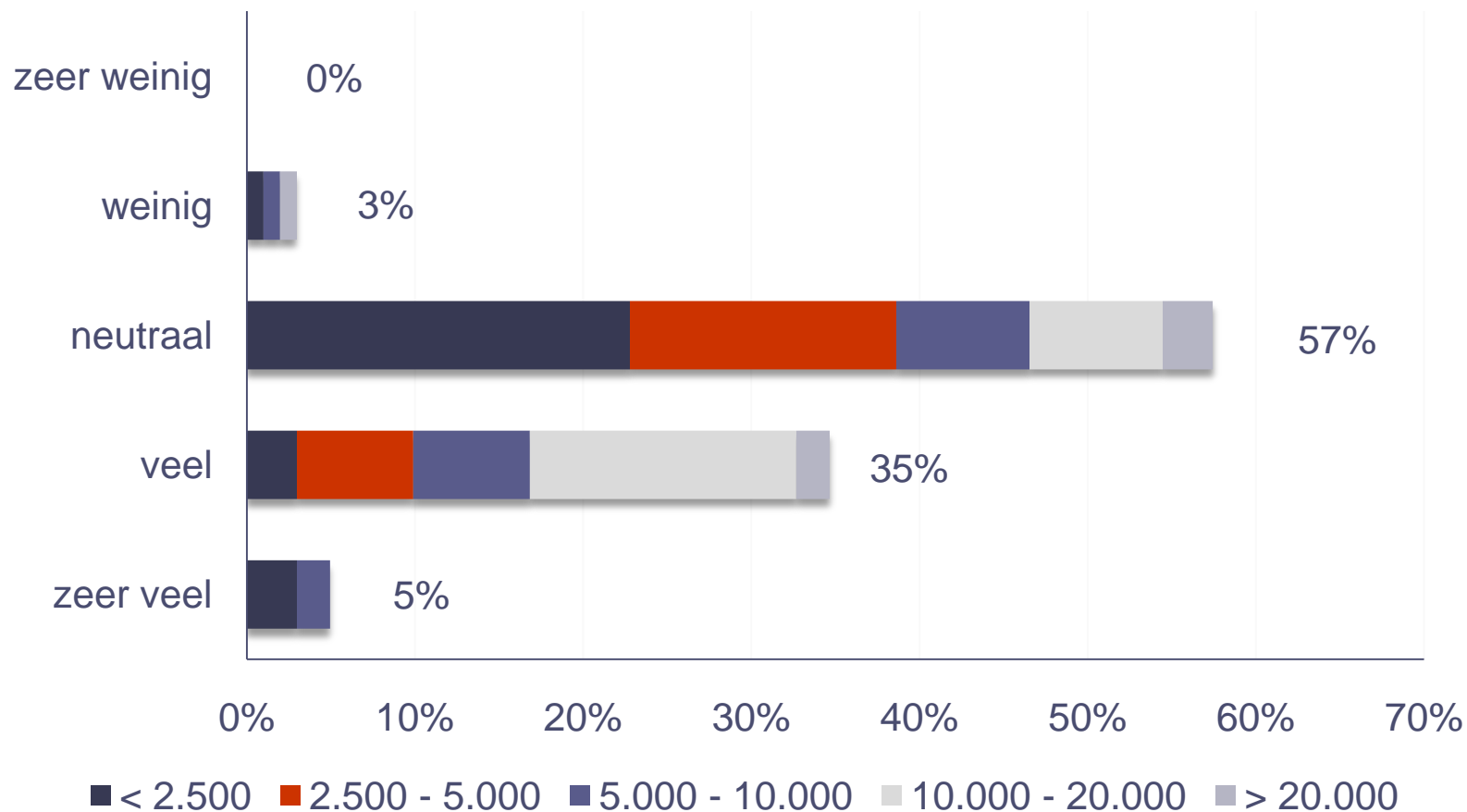


\* Gebaseerd op de antwoorden van 104 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Zorgen over risicoprofiel zorginstellingen

Omvang corporatie en zorgen over risicoprofiel zorginstellingen\*

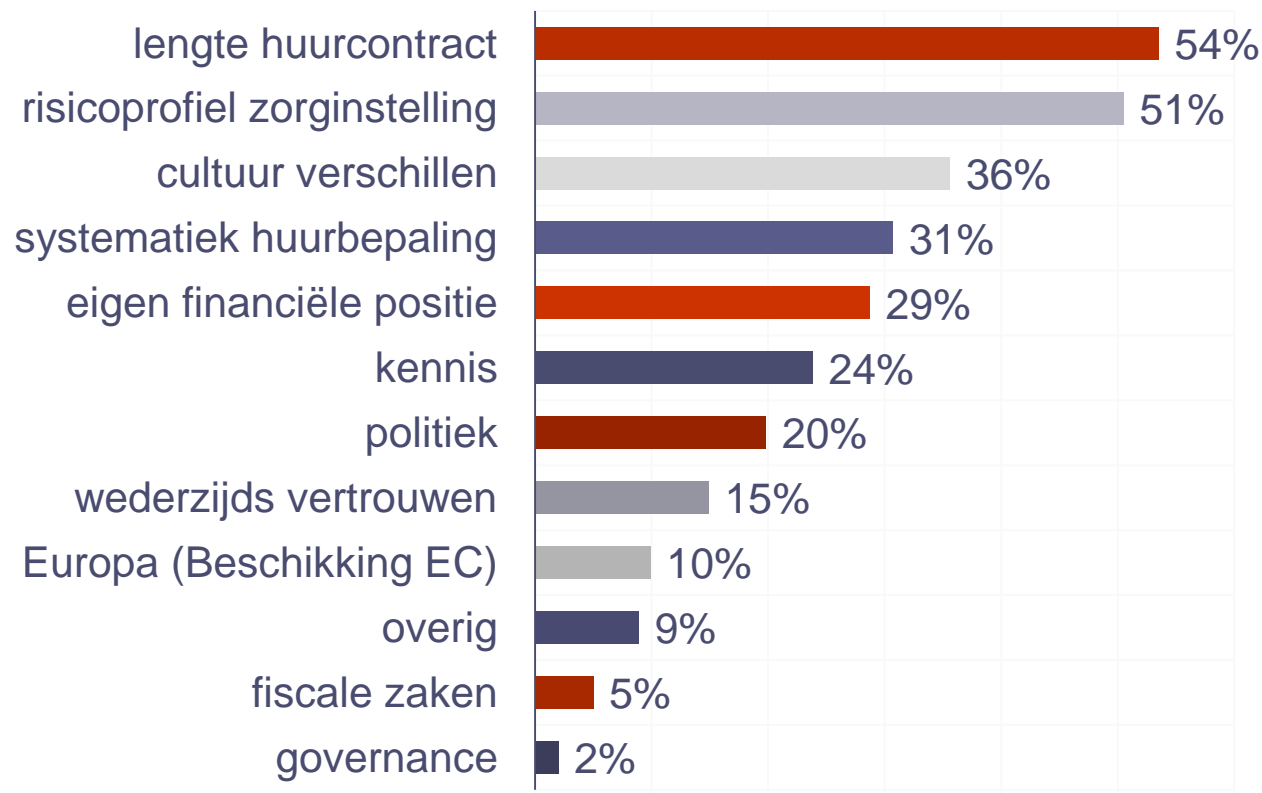


\* Gebaseerd op de antwoorden van 104 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Belangrijkste knelpunten bij samenwerking met zorginstellingen

Belangrijkste knelpunten bij samenwerking met zorginstellingen\*

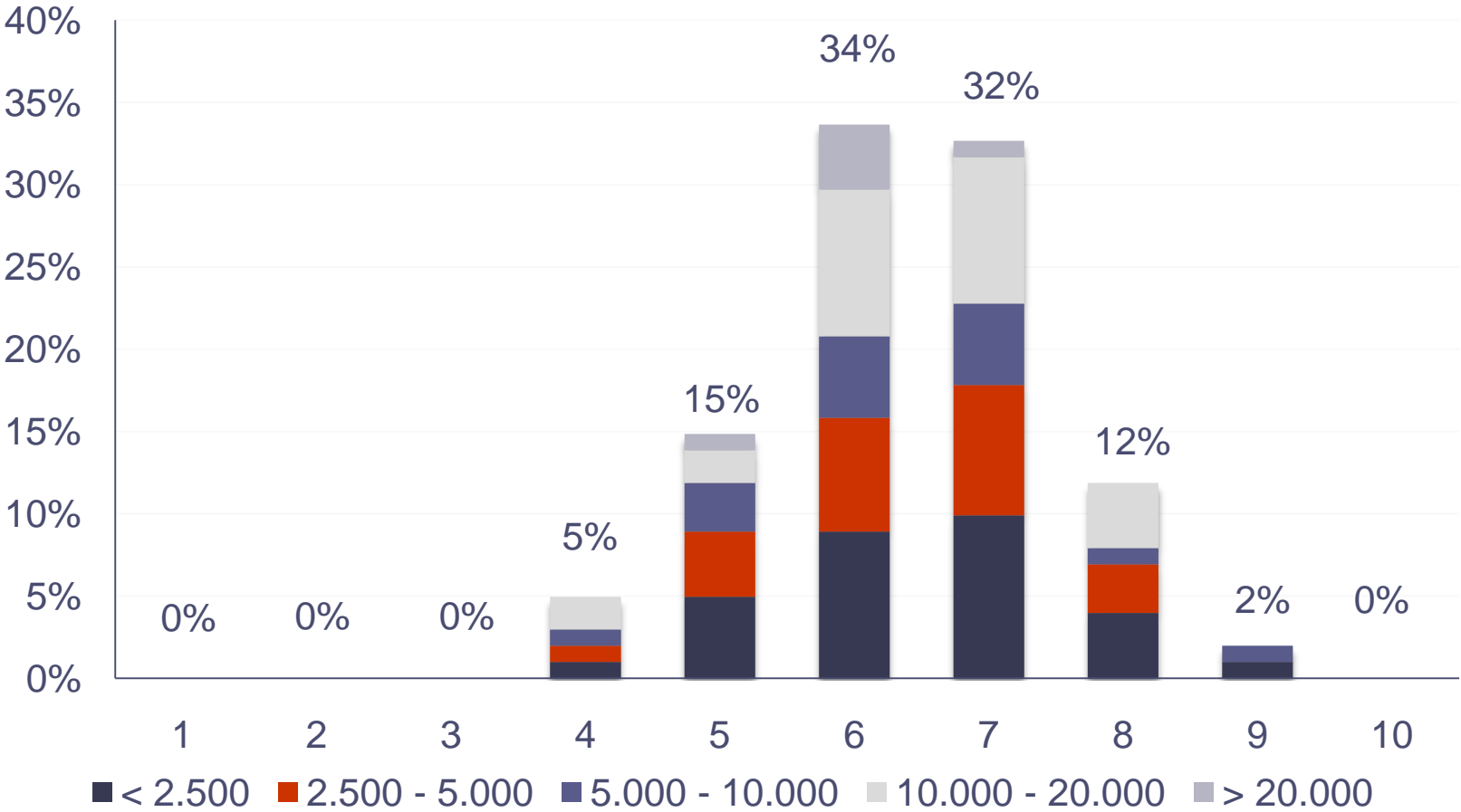


\* Gebaseerd op de antwoorden van 104 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijs exemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

# Rapportcijfer kennisniveau corporaties over bekostiging van zorginstellingen

Omvang corporatie en rapportcijfer kennisniveau bekostiging zorginstellingen\*



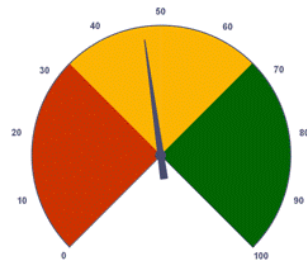
\* Gebaseerd op de antwoorden van 104 respondenten

Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijsexemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas

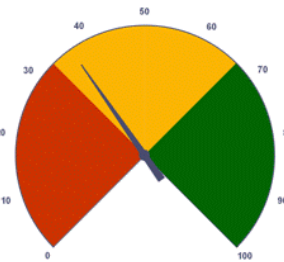
- TOELICHTING RESULTATEN CORPORATIE SURVEY 2011 EDITIE II -

## FI Corporatie Barometer

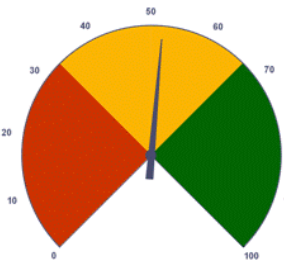
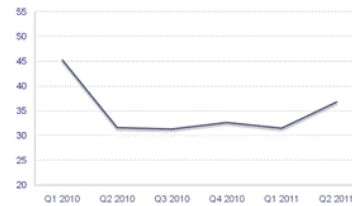
Q2—2011



FI Vertrouwensindex



FI Financieringsindex



FI Investeringsindex



## **Ruim 80% van de corporaties zegt grip te hebben op de kosten**

95% van de corporatiebestuurders geeft aan de ze operationele lasten belangrijk vindt. Met name grote corporaties vinden het onderwerp zeer belangrijk. Daarnaast is 65% tevreden en slechts 15% ontevreden over de grip die zij heeft op de operationele lasten. Vooral kleinere corporaties zijn tevreden over de grip die zij hebben op de operationele lasten.

## **Bijna 90% geeft aan de kosten te kunnen reduceren**

Van de respondenten geeft 87% aan dat zij de operationele lasten kunnen verlagen zonder dat het negatieve gevolgen heeft voor de dienstverlening. Van deze 87% kan 50% de operationele lasten verlagen tot 5% en 29% geeft aan dat zij de mogelijkheid hebben om de kosten te verlagen met 5% tot 10%. Daarnaast geeft 8% van de bestuurders aan dat zij meer dan 10% kunnen besparen op hun operationele lasten zonder negatieve gevolgen voor de dienstverlening. Het merendeel van de corporatiebestuurders, namelijk 69%, heeft de ambitie om daadwerkelijk de komende periode de operationele lasten te verlagen.

De operationele lasten waarop bespaard kan worden, zijn onderhoud en organisatie-inrichting. Onder organisatie-inrichting wordt verstaan de inhuur van externen, de omvang van de organisatie en overhead in algemene zin.

## **Kleine corporaties willen meer investeren in zorg**

Van de ondervraagde corporatiebestuurders geeft 83% aan vastgoed te verhuren aan zorginstellingen. De 17% die niet verhuurt aan zorginstellingen bestaat voornamelijk uit corporaties met minder dan 2.500 eenheden. Over het algemeen verwachten corporatiebestuurders dat investeringen in zorgvastgoed de komende jaren gaan stijgen. Met name kleine corporaties geven aan dat zij een stijging zien, ondanks de zorgen over het risicoprofiel van zorginstellingen. Grote corporaties daarentegen zien een daling in de ontwikkeling van zorgvastgoed door corporaties.

Naast het risicoprofiel van zorginstellingen als knelpunt bij de samenwerking tussen zorginstellingen en woningcorporaties, is de lengte van het huurcontract een struikelblok. Deze twee knelpunten worden op gepaste afstand gevolgd door cultuurverschillen, systematiek huurbepaling en de eigen financiële positie.

## **20% geeft eigen organisatie een onvoldoende voor de kennis van de zorgmarkt**

De bestuurders van corporaties geven hun eigen organisatie gemiddeld een 6,4 voor de kennis over de bekostiging van zorginstellingen. Maar liefst 20% van de respondenten geeft een onvoldoende voor het eigen kennisniveau. Daarnaast geven bestuurders van corporaties met meer dan 20.000 eenheden gemiddeld het laagste cijfer, namelijk een 6,1. Bestuurders van woningcorporaties met minder dan 2.500 eenheden geven hun eigen organisatie gemiddeld het hoogste cijfer, een 6,5.

## Vertrouwen in financieel resultaat stijgt verder

Circa 40% van de corporaties denkt dat het financieel resultaat in de toekomst zal dalen. Uit de FI Vertrouwensindex is op te maken dat de ingezette positieve lijn zich in het tweede kwartaal van 2011 heeft doorgezet. Waar het vertrouwen in de toekomst bij corporaties met meer dan 10.000 eenheden is toegenomen, is dit gedaald voor middelgrote corporaties met 5.000 tot 10.000 eenheden.

## Financieringsindex op hoogste niveau in 12 maanden

Het merendeel van de corporatiebestuurders, namelijk 52%, verwacht de komende periode moeilijker financiering te verkrijgen. De FI Financieringsindex laat echter ten opzichte van de afgelopen periode een stijging zien. De dalende trend, die is ingezet in Q2 2010 en sindsdien onveranderd is gebleven, is in Q2 2011 doorbroken.

Het verwachte verschil tussen geborgde en ongeborgde financiering is in Q2 2011 gelijk gebleven ten opzichte van Q1 2011. De ondervraagden verwachten over het algemeen een opslag tussen de 0,5% en 1,0%.

## Evenwicht in investeringen

De FI Investeringsindex laat zien dat corporatiebestuurders die meer gaan investeren in evenwicht zijn met corporatiebestuurders die minder gaan investeren. Aan de stijging ingezet in Q1 2011 wordt hiermee vervolgd gegeven. Met name corporaties met minder dan 10.000 eenheden verwachten een stijging. Woningcorporaties met meer dan 10.000 eenheden verwachten dat hun investeringen gelijk blijven.

## Niet meer verkopen

Slechts 13% van de respondenten geeft aan dat zij een stijging verwacht in de ontwikkeling van het aantal verkopen de komende periode. Bijna 30% van de bestuurders geeft aan dat zij verwacht dat de verkopen zullen dalen.

Bij de belangrijkste thema's heeft zich een enorme verschuiving voorgedaan. Stond afgelopen periode Europa (Beschikking EC) bovenaan, nu is het financieren dat met stip binnen gekomen is op plaats één. Europa (Beschikking EC) is nu terug te vinden op de vierde plaats. Het thema kostenbeheersing blijft staan op plaats twee en risicomanagement stijgt van vijf naar drie. Heffing huurtoeslag wordt veel minder belangrijk gevonden door de bestuurders. Het thema huurbeleid daarentegen wordt veel belangrijker volgens de corporatiebestuurders. Ook worden investeringen minder belangrijk.

## FI Investeringsindex: Evenwicht tussen corporaties

Gemiddelde verwachting ontwikkeling investeringen door corporaties\*



## **Corporaties en stakeholders hechten veel waarde aan continuïteitsoordeel**

Afgelopen jaar kreeg 88% van de respondenten een A1-oordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dit jaar verwacht 87% van de ondervraagde een A1-oordeel te ontvangen. Daarnaast hecht 70% van de corporaties en stakeholders waarde aan het continuïteitsoordeel van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. 7% hecht weinig waarde aan het oordeel.

## **Over de Corporatie Survey**

Ieder kwartaal doet Finance Ideas onderzoek naar de ontwikkelingen op financieel gebied in de corporatiesector. De vragen achter de FI Corporatie Barometer worden elk kwartaal gesteld om een trend te kunnen weergeven. Daarnaast worden een aantal actuele thema's belicht. Dit onderzoek wordt gedaan onder directieleden en de managers financiën van geselecteerde corporaties.

## **Aanmelden voor deelname aan de Corporatie Survey of indienen van suggesties**

Wilt u deelnemen aan de volgende Corporatie Survey of wilt u suggesties of specifieke vragen indienen, dan kunt u dat kenbaar maken door een e-mail te sturen naar [info@finance-ideas.nl](mailto:info@finance-ideas.nl). Dit onderzoek kan worden overgenomen met bronvermelding. Toezending van bewijsexemplaren wordt op prijs gesteld. © Finance Ideas