



Vermogen van corporaties en resterende levensduur van woningen

december 2015

ORTEC
FINANCE

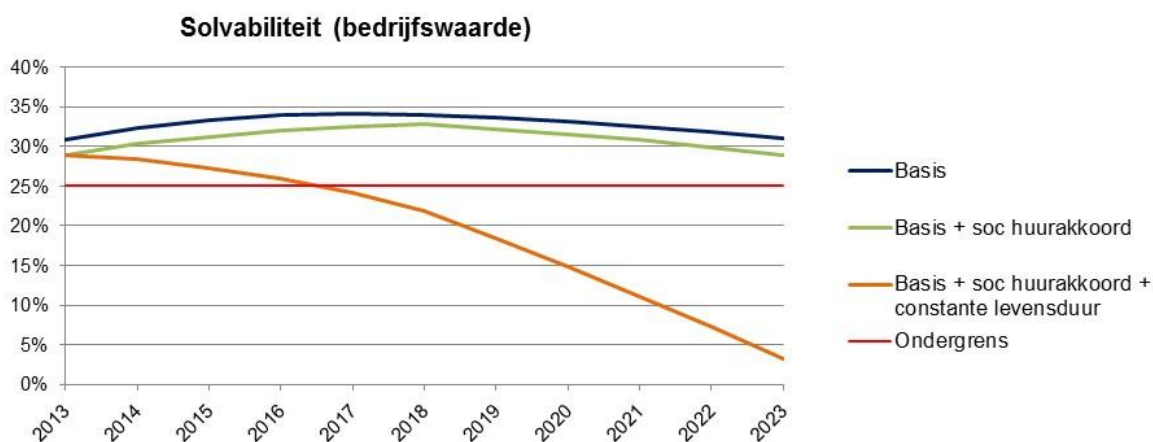
Vermogenspositie en resterende levensduur

De omvang en de ontwikkeling van het eigen vermogen van elke woningcorporatie afzonderlijk en dat van de totale corporatiesector is van veel (externe) factoren, veronderstellingen en eigen beleidskeuzes afhankelijk. Zo is het huidige, eigen vermogen mede afhankelijk van de veronderstelde huurstijging en de kostenstijging. Op het toekomstige verloop van het eigen vermogen is onder meer het investeringsbeleid van groot belang.

Momenteel is in de corporatiesector het huidige en het toekomstige investeringsniveau in nieuwbouw en woningverbetering ten opzichte van het recente verleden relatief laag. De vraag is of dit investeringsniveau voldoende is om de corporatiewoningen kwalitatief op gelijk niveau te houden. Een manier om de gemiddelde kwaliteit van de corporatiewoningen te benaderen is de resterende levensduur van de woningen.¹ Als de gemiddelde resterende levensduur daalt is dat een aanwijzing dat de gemiddelde kwaliteit van de corporatiewoningen afneemt. Een gelijkblijvende, gemiddelde levensduur levert op basis van deze veronderstelling een gelijkblijvende, gemiddelde woningkwaliteit op.

Uit analyses blijkt dat het huidige en het toekomstige investeringsniveau in de corporatiesector onvoldoende is om de gemiddelde resterende levensduur gelijk te houden. Dit is een aanwijzing dat het gemiddelde kwaliteitsniveau van de woningen zal dalen. Meer investeringen zijn nodig dan de corporaties nu hebben opgenomen in hun meerjarenplanning, om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de woningen op peil blijft. Als corporaties meer investeren zal dat een neerwaartse invloed hebben op de omvang van het eigen vermogen.

Onderstaande figuur laat zien in welke mate de ontwikkeling van het eigen vermogen wordt beïnvloed wanneer in tegenstelling tot het ingerekende investeringsbeleid, de investeringen zouden worden verhoogd om daarmee te bewerkstelligen dat de gemiddelde resterende levensduur gelijk blijft.



De figuur laat het vermogen zien volgens de basisvariant. Deze basisvariant is gebaseerd op de door de woningcorporaties aangeleverde gegevens (dPi) en de parameters van het CFV (februari 2015). In deze basisvariant is eerst nog een lichte stijging van het vermogen te zien van 31% naar 34%, waarna er weer een beperkte daling optreedt naar 30%. De tweede lijn in de figuur geeft het effect van het sociaal huurakkoord weer dat is gesloten tussen Woonbond en Aedes. Het sociaal huurakkoord leidt tot een beperkte daling van het eigen vermogen. De derde lijn is het resultaat van een investeringsniveau waarmee de gemiddelde resterende levensduur van de corporatiewoningen gelijk blijft. Het gevolg van dat hogere investeringsniveau is dat het eigen vermogen van de corporate sector zeer sterk gaat dalen. In 2017 wordt in dat scenario het eigen vermogen lager dan de kritische ondergrens van 25%. In 2023 is het eigen vermogen afgenomen tot gemiddeld 3%.

¹ De verandering van de gemiddelde resterende levensduur van de woningvoorraad is een grove maat voor de ontwikkeling van de gemiddelde kwaliteit van de woningen. Er is echter geen betere maatstaf beschikbaar voor de totale corporatiesector.