

PERSBERICHT

Nummer TvH-163
Datum 7 november 2019
Inlichtingen bij Taco van Hoek
(020) 205 16 00

Contact
Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Investeringscapaciteit van corporaties naar € 40 miljard bij consistente waardering van bezit

De investeringsruimte voor woningcorporaties kan aanzienlijk toenemen als opbrengsten, kosten en risico's consistent worden toegepast bij het toezicht door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De bestedingsruimte van de gezamenlijke corporaties neemt bij een realistische inschatting van het risico waarmee woningcorporaties daadwerkelijk worden geconfronteerd toe van € 23 miljard naar € 40 miljard. Hiermee kunnen de corporaties de grote maatschappelijke opgaven op het gebied van verduurzaming, nieuwbouw en betaalbaarheid in het komende decennium succesvol aangaan.

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen studie 'Investeringscapaciteit woningcorporaties'.

Waardering corporatiebezit is de sleutel voor de investeringscapaciteit

De huidige waarderingsmethodiek kent drie grondslagen voor het waarderen van het corporatiebezit. De vrije marktwaarde van een corporatiewoning bedraagt gemiddeld € 155.000. Doordat corporaties niet de maximale markthuur realiseren, daalt deze waarde in verhuurde staat tot € 100.000 en als de hogere kosten van corporaties ten opzichte van marktpartijen worden betrokken dan daalt de waarde tot ongeveer € 55.000. Deze laatste waarde wordt aangeduid als de beleidswaarde. Corporaties mogen maximaal 75% van deze waarde - wat gemiddeld neerkomt op € 41.000 per woning - aan leningen aangaan om mee te investeren. Bijna de helft van de corporaties zit niet ver af van deze grens en heeft daarmee beperkte mogelijkheden om extra kapitaal aan te trekken. Deze corporaties bezitten gezamenlijk ook het grootste deel van de 2,1 miljoen zelfstandige huurwoningen in het sociale huursegment van de corporaties.

Maatschappelijke benadering van kosten en opbrengsten is correct en dient ook consistent te worden toegepast op het risicoprofiel van de corporaties

De beleidswaarde wordt berekend aan de hand van de lagere kasstromen die corporaties hebben ten opzichte van marktpartijen. Zo wordt terecht rekening gehouden met de maatschappelijke taakuitoefening van corporaties die huren hanteren die gemiddeld onder marktconforme niveaus liggen en die hogere kosten maken voor beheer en onderhoud. Opvallend is echter dat deze maatschappelijke benadering wordt losgelaten bij de inschatting van het risico en de wijze waarop toekomstige kosten en baten door corporaties dienen te worden verdisconteerd. De discontovoet die zij moeten hanteren om de kasstromen contant te maken bedraagt reëel ongeveer 5%, wat impliceert dat activiteiten van corporaties zeer risicovol zijn. Het tegendeel is echter het geval. Corporaties hebben een laag risicoprofiel, juist vanwege hun maatschappelijke taakopvatting. Doordat de huren gemiddeld lager liggen dan de marktconforme huren, lopen corporaties nauwelijks

prijs- of afzetrisico en ook aan de kostenkant hebben zij meer flexibiliteit als aanpassing geboden is. De werkgroep discontovoet die door de overheid is ingesteld adviseert een reële discontovoet van 3% voor normale economische activiteiten en deze discontovoet lijkt ruim voldoende om recht te doen aan het werkelijke risicoprofiel van corporaties.

Beleidswaarde stijgt met 40% bij consistente discontering van opbrengsten

In de studie worden twee varianten uitgewerkt voor het verdisconteren van toekomstige opbrengsten en kosten. De eerste variant sluit aan bij het gedrag van marktpartijen en gaat uit van een netto aanvangsrendement van 3,9%. In deze situatie stijgt de beleidswaarde van een gemiddelde corporatiewoning tot € 75.000. Een alternatief is om aan te sluiten bij de gemiddeld in de Nederlandse economie te hanteren reële discontovoet van 3%. Hierbij wordt nog apart rekening gehouden met het feit dat de kostenstijging jaarlijks een ½%-punt uitgaat boven de inflatievolgende huren. In deze variant komt de beleidswaarde uit op € 77.000 per woning. In beide gevallen stijgt de gemiddelde beleidswaarde met ongeveer 40% ten opzichte van de waarde die momenteel wordt gehanteerd.

Investeringscapaciteit neemt toe naar € 40 miljard

Bij een beleidswaarde van € 55.000 per woning is een indicatieve bestedingsruimte berekend van € 23 miljard (IBW 2019). Wanneer echter een reële discontovoet wordt gehanteerd van 3% dan neemt de beleidswaarde toe tot € 75.000 per woning. De totale bestedingsruimte van de sector stijgt dan naar ongeveer € 40 miljard, een toename van € 17 miljard. Het aantal corporaties met een zeer beperkte bestedingsruimte van maximaal € 5.000 per woning neemt hierbij zeer sterk af, terwijl het aantal corporaties met een ruimte van minimaal € 15.000 per woning juist zeer sterk toeneemt.

Verduurzamingsambities tot 2030 goed realiseerbaar

De opgave voor de corporaties om het bezit energetisch gemiddeld naar een A-label te brengen is bij een beleidswaarde van € 75.000 per woning goed te realiseren. De totale investeringen van de corporaties die hiervoor nodig zijn bedragen € 22 miljard, waarbij dan ook al rekening is gehouden met extra uitgaven voor groot onderhoud die worden meegenomen bij de verduurzamingsoperaties. De totale investeringsruimte van € 40 miljard laat vervolgens ook nog voldoende ruimte over om te kunnen investeren in nieuwbouw en betaalbaarheid door de corporaties. Daarbij blijft er een beperkte groep corporaties over die ook dan deze ambities moeilijk kunnen combineren, maar het overgrote deel van de corporaties wordt langs deze weg wel in staat gesteld om ambitieuze maatschappelijke doelen te kunnen combineren op weg naar 2030.

Contact

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Pagina

2