

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio VFW

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Een grote opgave voor VFW

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. De opgave in de regio VFW t/m 2035 is groot: er moeten bijna 9.000 woningen door corporaties worden gebouwd (inclusief sloop-nieuwbouw) en bijna 29.000 woningen worden verduurzaamd. Ongeveer 1/3 van de opgave in de regio is niet haalbaar.

2. Demografische ontwikkelingen vragen om actie

Corporaties leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de regio, door te zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen. Demografische ontwikkelingen vragen om lage huren en aanpassingen van de woningvoorraad die leefbaarheid in dorpen en steden overeind houdt. Hiervoor moet veel geïnvesteerd worden.

3. Afschaffing verhuurderheffing noodzakelijk in Friesland

Met de vermindering van de verhuurderheffing (cf. motie Hermans) kunnen er voor ruim 300 mln. extra aan opgaven worden gerealiseerd. Zelfs met volledige afschaffing van de verhuurderheffing is het de vraag of de maatschappelijke opgaven in Friesland gerealiseerd kunnen worden.

Betreft gemeenten

- Dantumadiel
- De Fryske Marren
- Harlingen
- Heerenveen
- Leeuwarden
- Noardeast-Fryslân
- Opsterland
- Smallerland
- Súdwest-Fryslân
- Tytsjerksteradiel
- Waadhoeke
- Weststellingwerf



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Stand / saldo
Stand 2020				51.960
Mutaties 2020 - 2023	-560	1.570	+740	+180
Mutaties 2024 - 2027	-550	1.780	+940	+390
Mutaties 2028 - 2031	-530	1.700	+590	+60
Mutaties 2032 - 2035	-540	1.600	+70	-480
Mutaties 2020 - 2035	-2.190	6.650	+2.340	+150
Stand 2036				52.110

Note: Excl. Woonfriesland (26% van de huidige voorraad)



Totale kosten tot 2036: **€2,1 miljard**



Totale kosten tot 2036: **€3,2 miljard**



Gemiddelde opgave per woning: **€61.637**



Woningbouwopgave dominant: **76%**



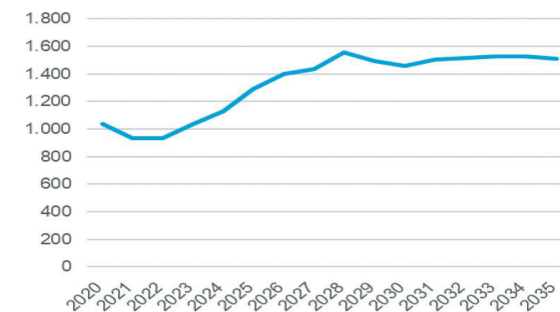
Na 2035, beeld wijzigt dan:

- Woningbehoefte neemt af; alleen nog vervangende nieuwbouw en sloop (krimp)
- Verduurzaming op hoog(ste) niveau

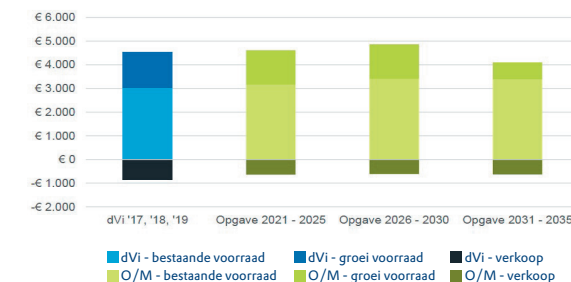
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Elkien	100%	35%
Accolade	100%	29%
De Bouwvereniging	100%	4%
Thus Wonen	100%	12%
Dynhus	100%	7%
Weststellingwerf	100%	5%
Noordwest Friesland	100%	8%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



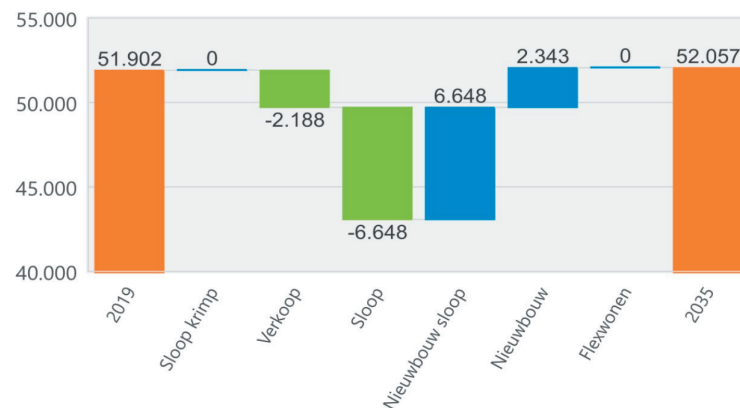
vereniging van
woningcorporaties



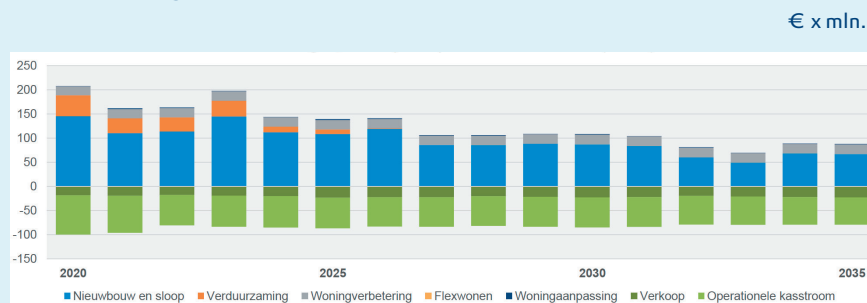
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 3,2 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor sloop-nieuwbouw.
- Vanaf 2025 ontstaat een groot gat tussen de hele opgave en de haalbare opgave. In de periode t/m 2035 kan bijna 1,3 mld. euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- De investeringen in sloop-nieuwbouw zijn grotendeels haalbaar (75%). De uitbreidingsnieuwbouw en de verduurzaming zijn grotendeels niet haalbaar. Slechts 35% van de uitbreidingsnieuwbouw en 25% van de verduurzaming kan worden opgepakt.
- Alle corporaties putten met deze opgaven hun investeringsvermogens volledig uit.

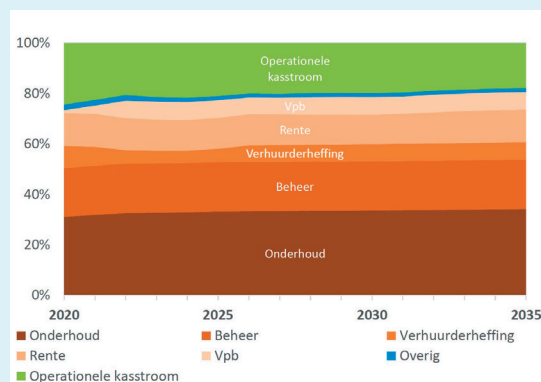
Groeiopgave



Investeringen, verkoop en operationele kasstroom



- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar sloop/nieuwbouw, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor verduurzaming is na 2025 geen ruimte.

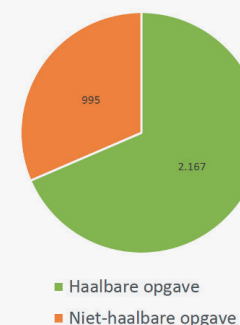


- De operationele kasstroom daalt met 27% tussen 2020 en 2035.

- Onderhoud neemt toe van 31% naar 34%. De oorzaken:
 - Stijging onderhoudskosten na verduurzaming
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)

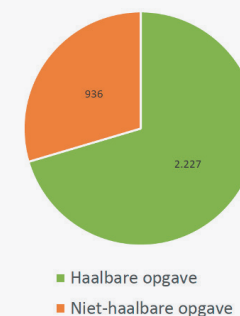
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 10% naar 14%.

Verkenning 1: Motie Hermans: haalbare opgave



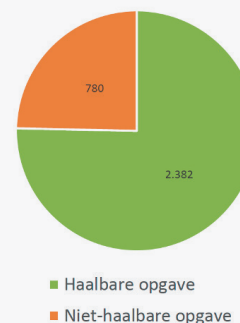
- Het tekort was 1,3 mrd. In de basisvariant. Dat is afgenomen met 300 miljoen (23%)
- De haalbare opgave neemt toe (ook met 300 miljoen) en;
- het duurt langer voordat het tekort optreedt

Verkenning 2: Motie Hermans + andere prioritering: haalbare opgave



- De haalbare opgave neemt door wijzigingen in de prioritering toe, van 2.167 naar 2.227 (+60 mln).

Verkenning 3: Economisch scenario, daling huizenprijzen: haalbare opgave met herverdeling



- De haalbare opgave neemt in dit scenario toe: door minder grote stijging van de kosten, neemt het rendement toe. Dan kan je meer investeren.



Onderzoek Opgaven en Middelen



Uitgangspunten in de basisvariant Opgaven

- Herstructureringsopgave: De jaarlijkse herstructureringsopgave wordt gelijk gezet aan 0,8 % van de totale voorraad. De herstructureringsopgave tot en met 2035 wordt hierdoor aangepast naar 6.650 woningen. Dit is een verhoging van 176 % ten opzichte van het landelijke onderzoek (fase 1: 2.410 woningen).
- Verkoop: Het aantal te verkopen woningen tot en met 2035 wordt verlaagd naar 2.190 woningen. Dit zijn 2.190 woningen minder ten opzichte van de Fase I.
- Kostenkengetallen nieuwbouw: De stichtingskosten voor meergezinswoningen worden met 15 % verhoogd. De gemiddelde stichtingskosten zijn nu gelijk aan 214.100 euro.
- Aantal woningen aardgasvrij: De regio VFW verwacht 20% van de huidige voorraad voor 2035 volledig aardgasvrij te maken. Dit geeft een opgave van 10.650 aardgasvrij te maken woningen tot en met 2035. Dit is een verlaging van 50 % ten opzichte van het landelijke onderzoek (fase 1: 21.290 woningen). Merk op dat een aanzienlijk deel van de woningen al wel zal worden geïsoleerd voor 2035.
- Isoleren als losstaande maatregel: De regio VFW wil inzetten op het tijdig isoleren van woningen. Het streven is om 35 % van de voorraad losstaand te isoleren tot en met 2035. Merk op dat dit een extra opgave betreft bovenop de ambitie om 20 % van de woningen aardgasvrij te maken voor 2035. Dit geeft een opgave van 18.640 los te isoleren woningen tot en met 2035.
- Zonnepanelen: Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio VFW heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe

Uitgangspunten:

Opgave gedefinieerd in Motie-Ronnes (nov 2018), Woningbouw DAEB: Regulier, studenten, wonen met zorg (extramuraal), Verduurzaming: DAEB + niet-DAEB

Trends:

Demografie, migratie (buiten- en binnenland), woonvoorkeuren, inkomensontwikkeling van huishoudens (en doelgroep sociale huur)

Gezaghebbende bronnen:

CBS (o.a. landelijke demografie, aantal personen/huishoudens, huishoudvorming, verhuisgedrag, woningvoorraad, woonsituatie,

Huurenquête), EIB en Provincie (bouwproductie en bouwplannen), SBR Wonen/dVi (o.a. corporatievoorraad, huurprijzen, energetische kwaliteit), ECN-TNO, Atrienis en Arcadis (verduurzamingsmogelijkheden en -kosten), PBL (wijkenaanpak gasvrije woningen), IJXX Benchmark "Wat kost de bouw van een huurwoning" (stichtingskosten), Handboek Marktwaardering (onderhoudskosten)... zie landelijk rapport voor volledig overzicht.

te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 80% van de woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien. Op dit moment heeft ongeveer 25% van de woningen in de regio zonnepanelen. Dit geeft een opgave van 55 % van de voorraad (29.280 woningen). De investeringskosten zijn gemiddeld € 3.500 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is € 8.

- Kostenkengetallen verduurzaming: De isolatie- en ventilatiekosten worden met 10 % verhoogd. De isolatie- en ventilatiekosten per woning zijn nu gemiddeld gelijk aan 18.700 euro voor eengezinswoningen en 10.240 euro voor meergezinswoningen.
- Huurverhoging na verduurzaming: De deelnemende corporaties passen doorgaans geen huurverhoging toe nadat een woning is verduurzaamd. Om deze reden wordt de huurverhoging na verduurzaming aangepast naar 0 euro.

Middelen

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatekans van de corporaties
- Eigen normen financiële kengetallen (LTV varieert van 70% tot 85%, ICR van 1,4 tot 2)
- Prioritering gewijzigd: Sloop/nieuwbouw, Uitbreidingsnieuwbouw en Verduurzaming
- Splitsing verhoging onderhoud in beleidswaarde en kasstroom
- Geen opslag op discontovoet.

Uitgangspunten in de verkenningen

Alle maatwerkkeuzes uit de basisvariant worden meegenomen naar de verkenningen. Voor de beide verkenningen zijn er alleen wijzigingen doorgevoerd aan de middelen berekening. De opgaven voor deze verkenningen zijn dus exact gelijk aan de opgaven uit de fase 2 basisvariant.

Verkenning 1: Motie Hermans

In deze verkenning zijn de volgende aanpassingen gedaan ten opzichte van de basisvariant:

- Lager verhuurderheffingspercentage (0,332% in 2022, 0,306% vanaf 2023)
- Minder renteaftrekkcapaciteit in VPB (20% van fiscale EBITDA)
- Hogere VPB (25,8% - Motie Segers / Marijnissen)
- Hogere WOZ-stijging (14,5% in 2021)

Verkenning 2: Gewijzigde prioritering

In deze variant is gerekend met een gewijzigde prioritering. De prioritering is nu 1. Nieuwbouw (was 2) 2. Sloop – nieuwbouw (was 1) 3. Verduurzaming.

Dit betekent dat verduurzaming als eerste teruggebracht wordt bij onvoldoende financiële middelen, en nieuwbouw als laatste.

Verkenning 3: Economisch scenario

Uitgangspunt:

- Huidige economische situatie draait om huizenprijzen gaan dalen
- Geen schok- of extreem scenario, maar wel een duidelijke ommekeer Methodologie
- 1.000 scenario's (binnen 1 scenario samenhang tussen alle indices)
- Selecteer de 15% scenario (150) met laagste huizenprijsindex in 2025 gemiddelde 2,5% daling per jaar

Over dit onderzoek:

De deelnemende corporaties in deze regio hebben, in samenwerking met Aedes, de keuze gemaakt om de uitkomsten van het landelijke onderzoek Opgaven en Middelen op regionale schaal te bespreken en samen vorm te geven. Gezamenlijk hebben zij een regionaal traject doorlopen wat heeft geleid tot meer inzicht, een gedragen beeld (over de opgaven en middelen) binnen de regio, nieuwe strategische overwegingen en een gezamenlijke aanpak voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven. Het onderzoek is uitgevoerd door ABF research en Ortec Finance.

Disclaimer

Het regionaal traject Opgaven & Middelen is uitgevoerd in 2021 met als peildatum 2019. Ontwikkelingen van daarna beïnvloeden de uitkomsten: zo stegen inflatie, WOZ-waarden en bouwkosten. Corporaties krijgen meer financiële ruimte door verlaging en afschaffing (2022) van de verhuurderheffing. Ook is er een nieuw regeerakkoord. Dat alles heeft gevolgen voor de plannen en investeringen van corporaties de komende jaren.