

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Woongaard

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Dilemma's van corporaties in Woongaard

De corporaties hebben een grote maatschappelijke opgaven. Het gaat om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen. Daarin willen zij geen keuzes moeten maken vanwege hun beperkte financiële middelen. Het terugbrengen van de belastingdruk zorgt voor meer middelen voor het wel kunnen realiseren van deze maatschappelijke opgaven.

2. Woongaard loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Woongaard lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan 20% van de uitbreidingsnieuwbouw van sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

3. Een gezamenlijke opgaven!

Duidelijk is dat de woningcorporaties niet alleen de woningnood en de lange wachtlijsten kunnen oplossen – het is een verantwoordelijkheid die breder opgepakt moet worden. De corporaties doen een dringende oproep, want ze kunnen het niet alleen.

Betreft gemeenten

- Altena
- Buren
- Culemborg
- Gorinchem
- HardinxveldGiessendam
- Maasdriel
- Molenlanden
- Neder-Betuwe
- Tiel
- Vijfheerenlanden
- West Betuwe
- West Maas en Waal
- Zaltbommel



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Stand / saldo
Stand 2020				43.470
Mutaties 2020 - 2023	-940	620	+1.240	+300
Mutaties 2024 - 2027	-910	700	+1.360	+450
Mutaties 2028 - 2031	-890	590	+1.940	+1.050
Mutaties 2032 - 2035	-840	480	+1.140	+300
Mutaties 2020 - 2035	-3.580	2.380	+5.690	+2.110
Stand 2036				45.580

Note: Inclusief grotere uitbreidings-nieuwbouwopgave (+1.820 woningen) en minder verkoop (610 woningen). Geen Flex wonen in deze regio ingezet.



Totale kosten tot 2036: **€1,95 miljard**



Totale kosten tot 2036: **€2,6 miljard**



Gemiddelde opgave per woning: **€55.066**



Woningbouwopgave dominant: **68%**

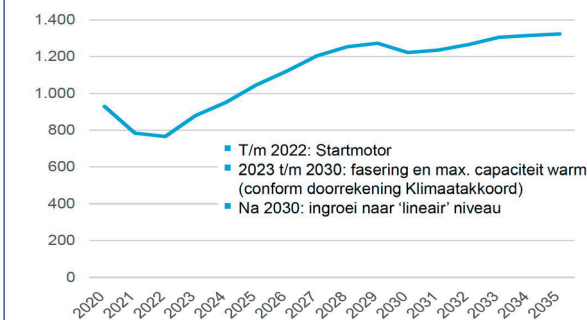


Na 2035, beeld wijzigt dan:
• Focus op vervangende nieuwbouw en verduurzaming

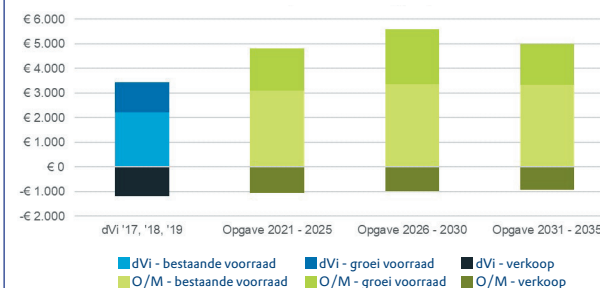
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
De Kernen	95%	11%
Thius	100%	16%
Woningstichting Maasdriel	100%	2%
Bazalt Wonen	100%	14%
Fien Wonen	100%	7%
Lek en Waard Wonen	100%	6%
Poort6	100%	15%
KleurrijkWonen	100%	30%

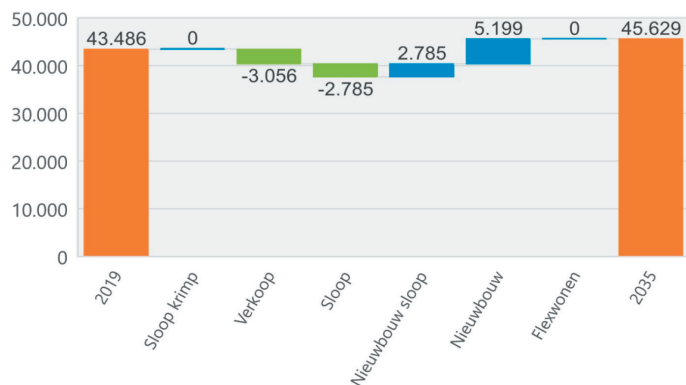
Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



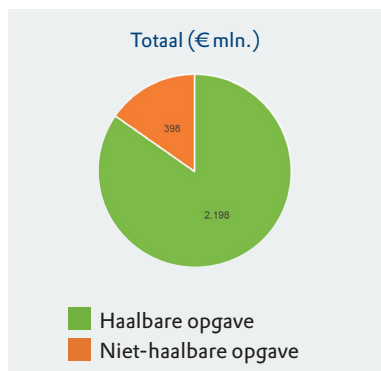
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



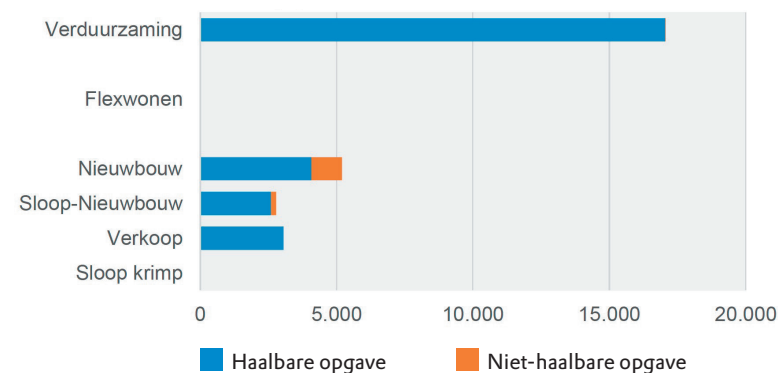
Groeiopgave



Verkenning 1: risicobuffer financiële kengetallen



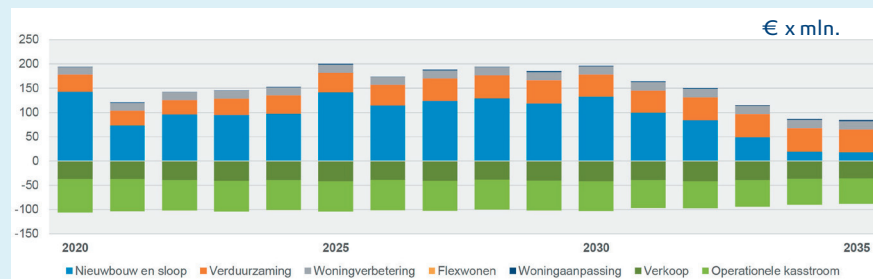
Opgave in aantallen



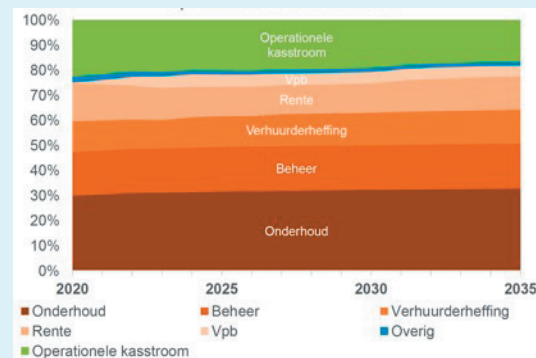
Groeiopgave

- Vanaf 2028 kan niet de gehele opgave worden opgepakt
- De opgave is niet haalbaar: 287 miljoen van de benodigde 2,6 miljard aan investeringen kan niet worden opgepakt
- De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw zijn niet haalbaar. Zo'n 20% procent van de uitbreidingsnieuwbouw opgave kan niet worden opgepakt. De verduurzamingsopgave kan volledig worden opgepakt
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 44.500 woningen

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom



- Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidings- en sloopnieuwbouw
- Tegen 2035 neemt de leningruimte sterk af. Dan resteren verkoop en de operationele kasstroom als bron van investeringsmiddelen
- In de laatste jaren is minder ruimte voor (sloop-)nieuwbouw



- De operationele kasstroom daalt van 23% in 2020 naar 17% in 2035
- Onderhoud neemt toe van 30% naar 33%. De oorzaken: onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming en autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 12% naar 18%

Verkenning 1 – Risicobuffer financiële normen

- Van de €2,6 mrd. opgave is €400 miljoen niet haalbaar
- Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw
- Het tekort ontstaat na 2027 en neemt vervolgens snel toe
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 45.600 eind 2035
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 44.000 woningen
- Herverdeling heeft nauwelijks effect op de investeringscapaciteit van de regio, omdat eigenlijk alle corporaties tegen hun grenzen aanlopen
- Haalbaarheid neemt af, als kosten sneller stijgen dan inflatie

Verkenning 2 – Verhuurderheffing gehalveerd

- De hele opgave van 2,6 mld. euro (in prijzen van 2019) kan worden opgepakt
- Operationele kasstroom is een stuk groter geworden door halvering van de verhuurderheffing
- Herverdeling van opgaven is niet nodig, omdat alle corporaties hun naar rato deel volledig op kunnen pakken



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, Atriensis en Arcadis (verduurzamingsmogelijkheden en -kosten), PBL (wijkenaanpak gasvrije woningen), IJKX Benchmark "Wat kost de bouw van een huurwoning" (stichtingskosten), Handboek Marktwaardering (onderhoudskosten)... zie landelijk rapport voor volledig overzicht.

Uitgangspunten in de verkenningen:

- Verkenning 1: Omdat maar twee van de acht corporaties eigen normen hebben aangeleverd die afwijken van de normen van Aw/WSW, hebben we in afstemming met Woongaard besloten om te rekenen met regionale normen i.p.v. corporatie specifieke normen. ICR (1,6), LTV (80%) en Solvabiliteit (20%)
- Verkenning 2: De verhuurderheffing wordt gehalveerd vanaf 2022
- Wijzigingen beleid (wet eenmalige huurverlaging, huurbevrozing en Vestia-deal)

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.