

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Drenthe

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Transformatie naar passende woningen

De corporaties hebben de ambities om te zorgen voor passende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Daarbij hebben zij oog voor de demografische ontwikkelingen en speciale aandacht voor de vergrijzing. De daaruit voortvloeiende (herstructurerings)-opgave is niet volledig haalbaar: zo'n 30-35% van die opgave kan niet worden opgepakt.

2. Drenthe loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Drenthe lopen tegen hun financiële grenzen aan. Zelfs met halvering van de verhuurderheffing kan niet de gehele maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd.

3. Werken aan wonen in Drenthe

Corporaties willen de regionale opgave zo goed mogelijk gaan realiseren door met stakeholders beter en meer samen te werken aan de uitdagingen van de regionale woningmarkt.

Betreft gemeenten

- Aa en Hunze
- Assen
- Borger-Odoorn
- Coevorden
- De Wolden
- Emmen
- Hoogeveen
- Meppel
- Midden-Drenthe
- Noordenveld
- Tynaarlo
- Westerveld



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Sloop (krimp)	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020						51.300
Mutaties 2020 - 2023	-570	0	1.640	+270	+50	-250
Mutaties 2024 - 2027	-590	0	1.960	+360	+140	-90
Mutaties 2028 - 2031	-560	0	1.790	+220	+130	-200
Mutaties 2032 - 2035	-570	-150	1.190	+20	+40	-660
Mutaties 2020 - 2035	-2.290	-150	6.570	+860	+360	-1.210
Stand 2036						50.090



Totale kosten tot 2036:
€2,2 miljard



Totale kosten tot 2036:
€2,8 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€54.581



Woningbouw-opgave dominant:
69%

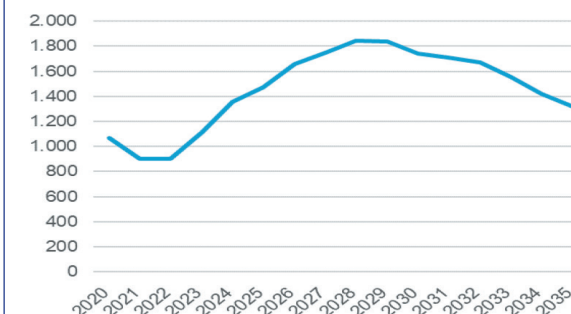


Na 2035, beeld wijzigd dan:
• Woningbehoefte neemt af; alleen nog vervangende nieuwbouw en sloop (krimp)

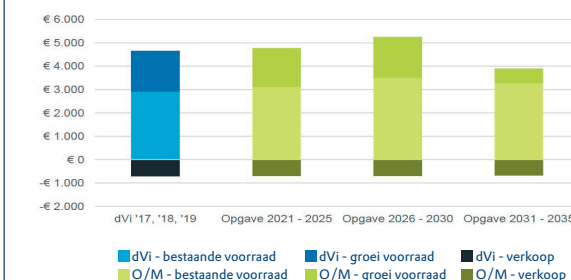
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Lefier	37%	20%
Stichting Domesta	100%	17%
Stichting Actium	86%	25%
Woonconcept	72%	15%
Eelder	100%	2%
Stichting Woonborg	80%	7%
De Volmacht	100%	3%
Woonservice Drenthe	89%	9%
Woonzorg Nederland	3%	2%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



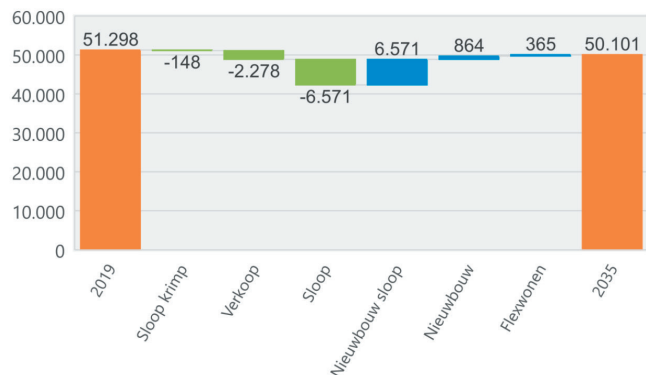
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



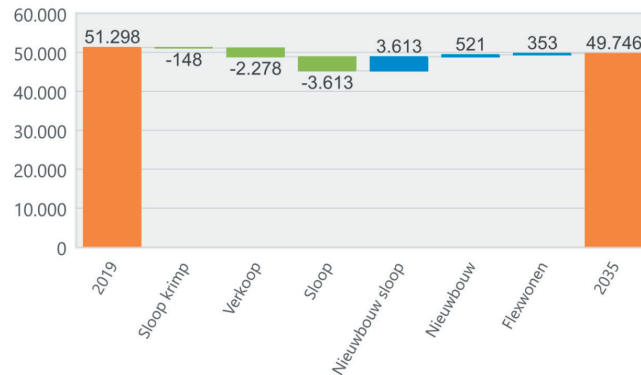
vereniging van
woningcorporaties



Groeiopgave



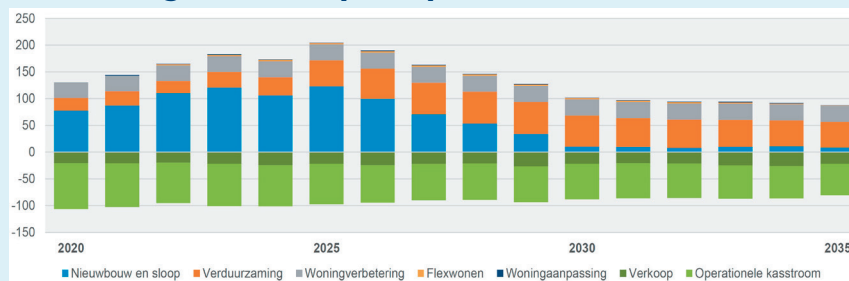
Haalbare groei



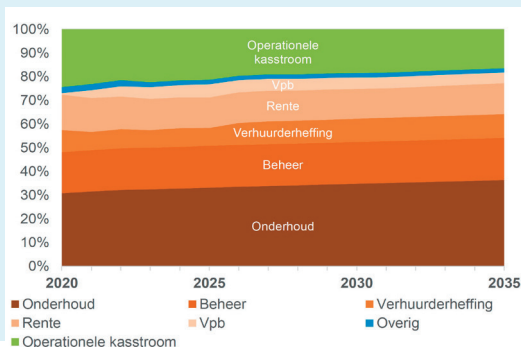
Groeiopgave

- In de periode t/m 2035 kan zo'n 778 miljoen euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw worden fors terug geschaald. Zo'n 40% van die opgave kan niet worden opgepakt.
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot bijna 49.750, een verschil van zo'n 350 woningen.
- De gemiddelde energie-index verbetert als gevolg van sloop, nieuwbouw en verduurzaming.
- Uiteindelijk lopen alle corporaties tegen de financiële grenzen aan.
- Herverdelen van de regionale opgave levert regionaal nauwelijks extra investeringsruimte op, omdat de drie corporaties die daar ruimte voor hebben relatief klein zijn in omvang (in de regio).

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



- Inkomsten uit verkoop en de operationele kasstroom zijn in de eerste 10 jaar kleiner dan de investeringsuitgaven. Met als gevolg dat er dan moet worden bijgeleend.
- In de eerste jaren is er nog ruimte voor investeringen in nieuwbouw. In latere jaren eigenlijk alleen nog maar voor verduurzaming en woningverbetering.
- Het grootste deel van de investeringen kan worden betaald uit de operationele kasstroom en verkoopopbrengsten.
- Verduurzaming en andere uitgaven voor bestaand bezit kunnen nagenoeg volledig worden betaald uit de operationele kasstroom.



Operationele kasstroom

- De operationele kasstroom daalt van 24% naar 16% in 2035.
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 36%. De oorzaken:
 - Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming;
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging).
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 10% naar 15%.

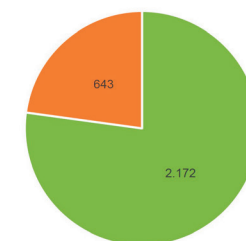
Verkenningen

- Haalbare opgave
- Niet-haalbare opgave

Verkenning 1

- Fin. kengetallen Aw/WSW

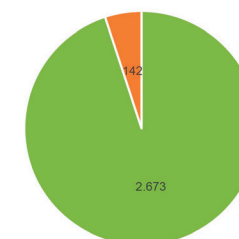
Totaal (€ mln.)



Verkenning 2

- Fin. kengetallen Aw/WSW
- Halvering verhuurderheffing

Totaal (€ mln.)



Verkenningen:

- (1) Maximaal stretchen en
- (2) + Halvering verhuurderheffing

- Het maximaal stretchen levert 140 mln. euro extra investeringscapaciteit op.
- Halvering van de verhuurderheffing levert maar liefst zo'n 500 mln. euro extra investeringscapaciteit op. Daarmee wordt de totale opgave haalbaar voor zo'n 95%.



Uitgangspunten in de basisvariant

- **Herstructurering:** De herstructureringsopgave wordt gelijk gezet aan 0.8 % van de voorraad per jaar. Dit geeft een totale opgave tot en met 2035 van 6750 woningen. Dit is een verhoging van 187 % ten opzichte van het landelijke onderzoek.
- **Uitbreidingsnieuwbouw:** De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt 860 woningen. Dit zijn 1.790 woningen minder ten opzichte van het landelijke onderzoek (68 %).
- **Verkoop:** Ook de verkoopopgave wordt naar beneden bijgesteld. De opgave tot en met 2035 wordt 2.290 woningen. Dit is een verlaging van 50 % ten opzichte van Fase 1.
- **Flexwonen:** De opgave voor flexwonen tot en met 2035 wordt 360 woningen. Dit is een verlaging van 59 % ten opzichte van het landelijke onderzoek
- **Aantal woningen aardgasvrij:** De verduurzamingsopgave voor regio Drenthe was relatief groter in het landelijk onderzoek dan voor de regio Groningen. Voor de basisvariant wordt opgaven bijgesteld naar het landelijk gemiddelde. Beide regio's zullen 38 % van hun woningvoorraad aardgasvrij maken tot en met 2035. Voor de regio Drenthe geeft dit een opgave van 19.700 woningen. Dit is een verlaging van 16% ten opzichte van het landelijke onderzoek
- **Zonnepanelen:** Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Drenthe heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De opgave voor zonnepanelen wordt 20.520 woningen, waarbij de investeringskosten gemiddeld € 3.500 per woning zijn. Er wordt geen extra maandelijks vergoeding aan huurders gevraagd na installatie van de zonnepanelen.
- **Investering woningverbetering** verhoogd van 350 naar 550 euro per woning per jaar.
- **Prioritering investeringen** aangepast, flexwonen laagste prioriteit
- **Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen** van de corporaties
- **Opslag disconteringsvoet** verwijderd
- **Eigen normen financiële kengetallen**, voor zover aangeleverd (LTV DAEB varieert van 70% tot 85%)

Uitgangspunten in de verkenningen

- In de verkenning 1 wordt gerekend met de financiële kengetallen van Aw/WSW.
- In verkenning 2 is op basis van verkenning 1 ook gerekend met halvering van de verhuurderheffing vanaf 2022

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.