

Onderzoek Opgaven en Middelen

Gezamenlijke opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken, Financiën samen met Aedes

Het volledige onderzoek kunt u online inzien en/of downloaden



De hoofdconclusies

- De sector heeft **onvoldoende middelen** om de opgave volledig te realiseren. Gemiddeld lopen woningmarktregio's in **2028** tegen hun financiële grenzen aan.
- De kern van het probleem zit in de **kasstroom**: de uitgaven als gevolg van onderhoud (en instandhouding), de fiscale lasten en later ook de rente stijgen veel harder dan de huuropbrengsten (inflatievolgend huurbeleid).
- Het moment waarop corporaties in problemen komen **verschilt** echter van regio tot regio. In **2024** kunnen de eerste regio's de opgave niet meer betalen. Daarna volgen andere regio's. Regionale verschillen zijn het beste te verklaren vanuit de behoefte aan wel of geen uitbreidingsnieuwbouw.

De opgaven samengevat

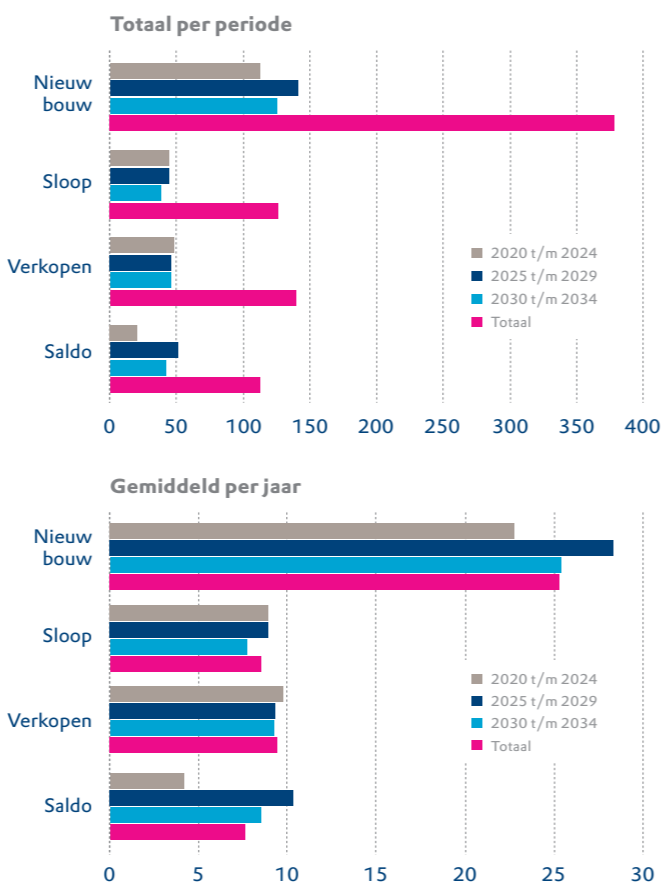
Maatschappelijke opgaven van corporaties (in miljarden euro's)

	Opgaven /investeringen 2020 – 2034	Aantal woningen
Woningvoorraad		
Nieuwbouw	73	+ 378.400
Sloop	2,3	-126.200
Verkoop	-23*	-139.600
Flexibele woningen	4	(52.000)
Woningaanpassing ouderenwoningen	0,6	20.000
Totaal woningvoorraad	80	+ 112.600
Verduurzaming		
Gasvrij/installaties	13,3	
Isolatie	4,6	
Bijkomende kosten	5,5	
Totaal verduurzaming	23,4	450.000
Woningverbetering (regulier)		
	12	
Totaal opgave		
	116	
waarvan gefinancierd uit verkoop	23*	
Tekort		
	31	

*) inkomsten waarmee investeringen gefinancierd worden

Ontwikkeling woningvoorraad

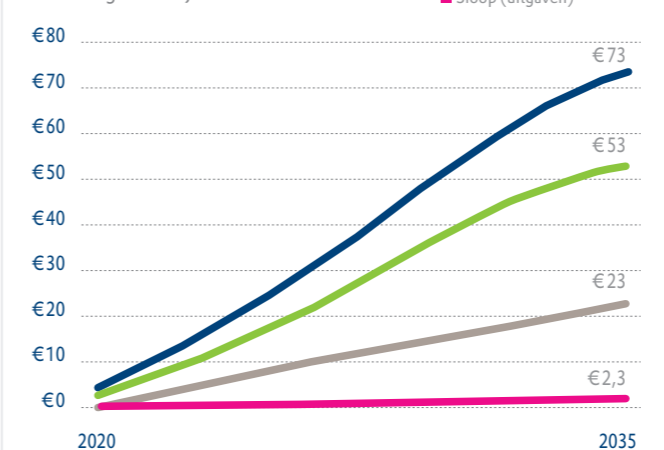
De corporatiesector moet gemiddeld 25.000 woningen per jaar bouwen.



De benodigde woningvoorraad van corporaties verandert met de bevolkingsgroei en de samenstelling van de huishoudens. Het aantal huishoudens (en de doelgroep) neemt de komende jaren toe en daarna af. Het woningtekort verandert pas later mee, omdat bijbouwen van woningen enkele jaren tijd kost.

Opgave woningvoorraad en woningtekort

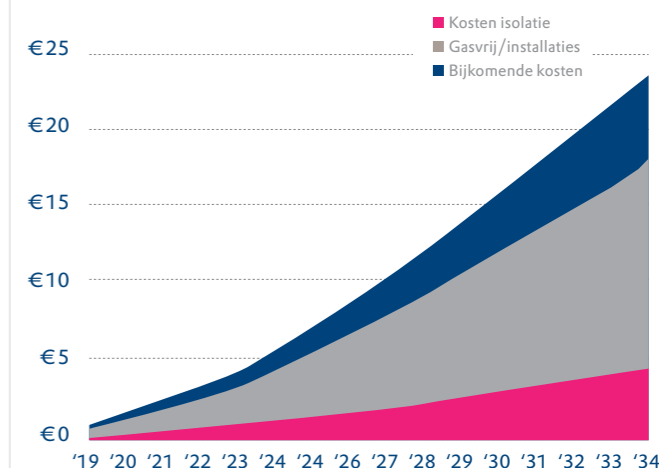
Investeringen in miljarden euro's



De sloop- en nieuwbouwopgave is bruto bijna 75 miljard euro (zonder de opgave flexibele woningen en ouderenwoningen). Netto komt dat neer op een investering van ruim 50 miljard euro.

Verduurzamingsopgave

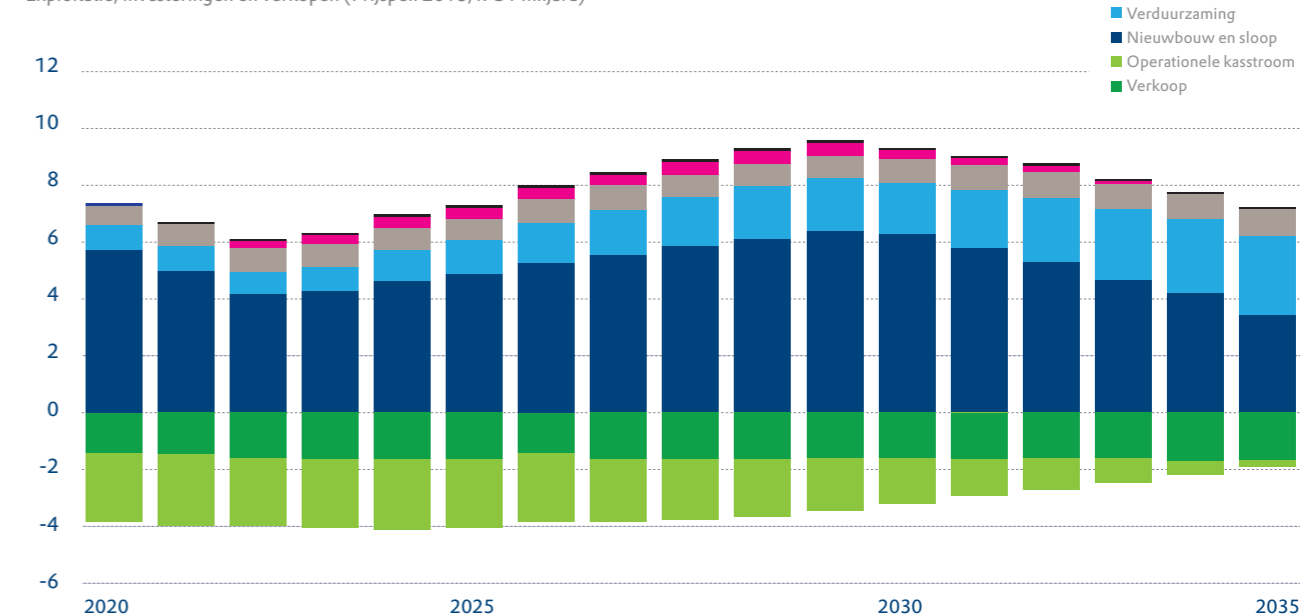
Totale investeringen verduurzamingsopgave, uitgesplitst naar soort, tot 2035, cumulatief, in miljarden euro



De sector moet 23,4 miljard euro investeren in de verduurzamingsopgave. De investeringen lopen op tot jaarlijks bijna 2 miljard euro. Tot 2035 krijgt het overgrote deel van de verduurzaamde woningen een warmtepomp. Hierdoor zullen de onderhoudskosten toenemen met €600 per woning per jaar, met uitgangspunt schillabel B.

Totale jaarlijkse opgave tot en met 2035

Exploitatie, investeringen en verkopen (Prijspeil 2018, x€1 miljard)



De benodigde investeringen lopen op tot 9 miljard euro per jaar. De totale opgave tot en met 2035 bedraagt 116 miljard euro. De fiscale lasten nemen toe van 13 naar 17 procent. De rentelasten nemen toe van 16 tot 23 procent in 2035. De positieve kasstroom van corporaties verdwijnt op korte termijn volledig. Als corporaties alle opgaven uitvoeren, houden ze geen geld meer over.

Onderzoek Opgaven en Middelen

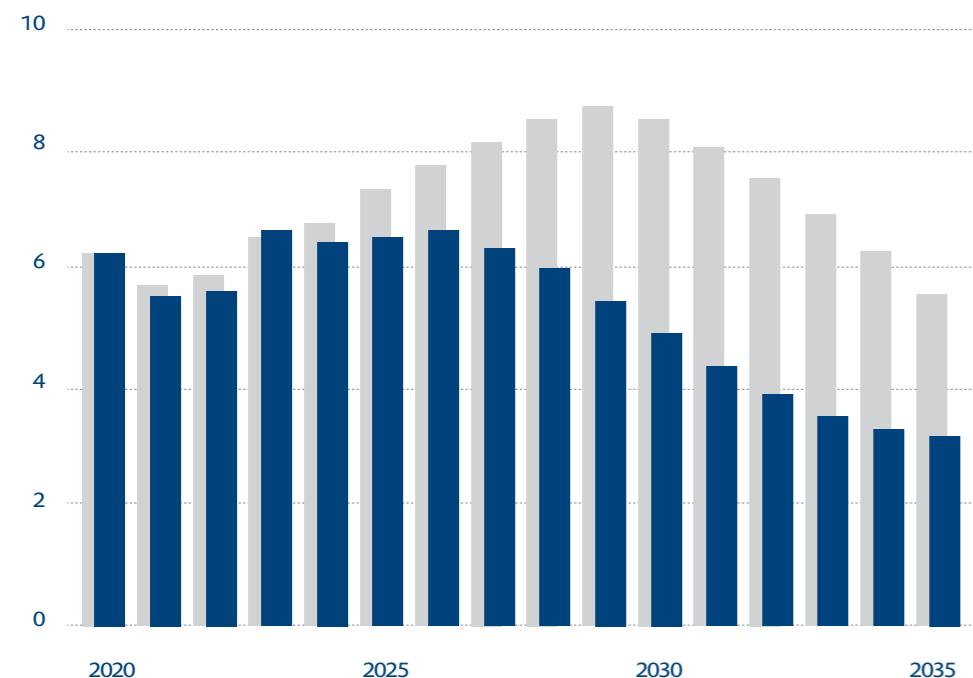


Gezamenlijke opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken, Financiën samen met Aedes

Het gat is duidelijk

Investeringsopgave vs gerealiseerde investeringen x €1 miljard

■ dit moet gebeuren (opgave)
■ hier hebben corporaties geld voor (middelen)

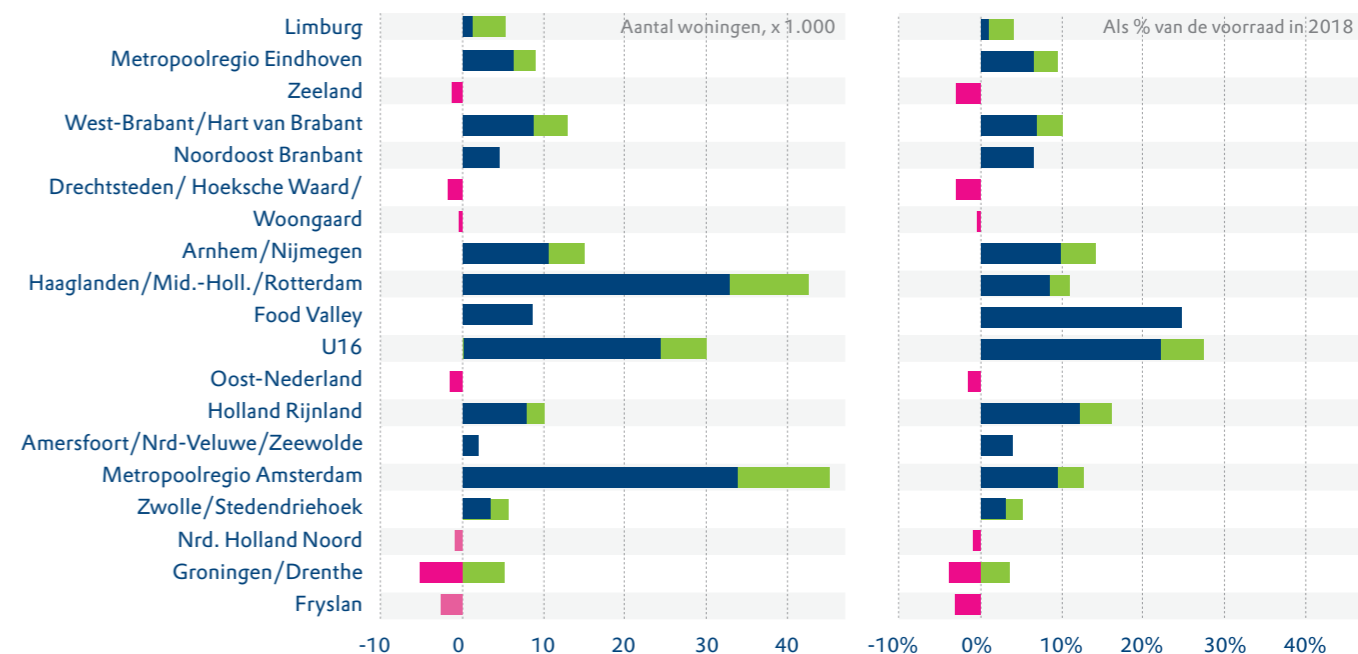


Tot 2024 kunnen corporaties de opgave grotendeels realiseren. Daarna blijft een steeds groter deel liggen, oplopend tot **31 miljard**. Dat is ongeveer een kwart van de opgave tot 2035.

In de meeste regio's is een toename van de voorraad nodig, maar niet overal

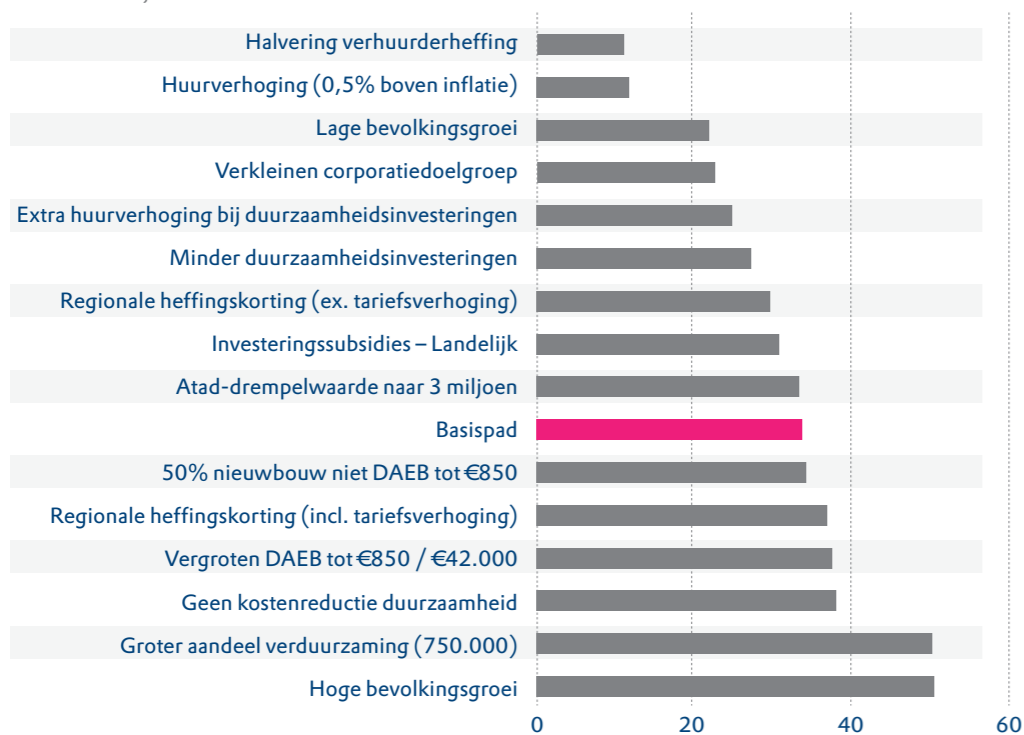
Ontwikkeling voorraad zelfstandige DAEB-woningen naar regio

■ Groei
■ Krimp
■ Flexwonen



Beleidsalternatieven en scenario's

Tekorten in miljarden euro's



Het tekort in het basispad is 31 miljard euro. Ieder scenario heeft invloed op de grootte van het tekort.

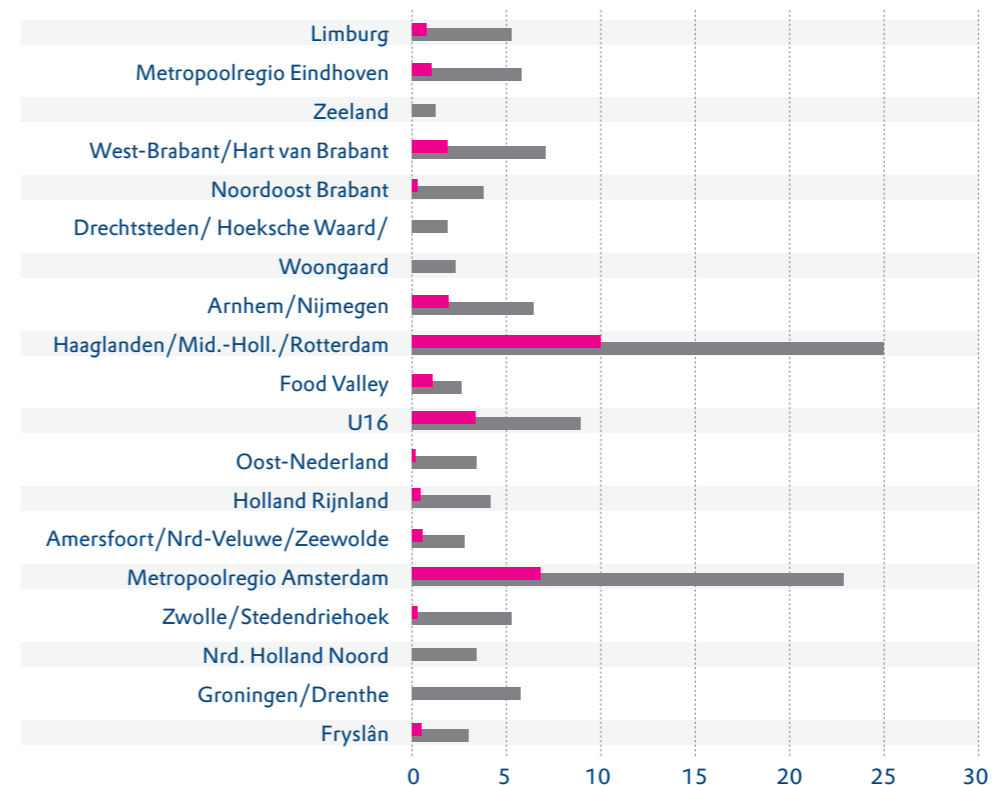
- Halvering van de verhuurderheffing en een extra huurverhoging van 0,5 procent verkleinen de resterende opgave het meest.
- Een snelle groei van de bevolking en een versnelling van de verduurzaming vergroot het tekort op de berekende opgave het meest.
- Regionale korting op de verhuurderheffing met een landelijke tariefsverhoging vergroot de resterende opgave: sigaar uit eigen doos werkt averechts.

Dit laat zien wat de invloed is van de verschillende beleidsalternatieven (politieke keuzes) of scenario's (bijvoorbeeld afnemende bevolkingsgroei) die zich kunnen voordoen. Dat kan betekenen dat de opgave groeit of krimpt ten aanzien van het basispad.

Woningvoorraad: regionale tekorten

Ontwikkeling voorraad zelfstandige DAEB-woningen naar regio

■ Niet gerealiseerd
■ Opgave



In geen enkele regio kan de opgave volledig worden gerealiseerd. In bijna alle regio's blijft in 2035 al een groot deel liggen. Verevening tussen regio's is dus geen oplossing. Binnen regio's gaat het model al uit van overname en verdeling van de opgave onder corporaties die daar (op dat moment nog) voldoende middelen voor hebben.