

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Foodvalley

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

- Een gezamenlijke opgave!**
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.
- Foodvalley loopt tegen financiële grenzen aan**
De corporaties in de regio Foodvalley lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan de groeiopgave van 7.900 sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd. De haalbare groei blijft steken op ongeveer 2.000 woningen.
- Meer investeringen met minder verhuurderheffing**
Halvering van de verhuurderheffing zorgt ervoor dat het tekort van €1,5 miljard daalt naar een tekort van €0,9 miljard. Dat betekent dat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming.

Betreft gemeenten

- Barneveld
- Ede
- Renswoude
- Rhenen
- Scherpenzeel
- Veenendaal
- Wageningen



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Stand / saldo
Stand 2020				35.710
Mutaties 2020 - 2023	-360	650	+2.610	+2.250
Mutaties 2024 - 2027	-300	710	+2.280	+1.980
Mutaties 2028 - 2031	-300	670	+2.410	+2.110
Mutaties 2032 - 2035	-330	640	+1.880	+1.550
Mutaties 2020 - 2035	-1.300	2.670	+9.180	+7.880
Stand 2036				43.590



Totale kosten tot 2036:
€2,52 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€77.928



Woningbouw-opgave dominant:
81%

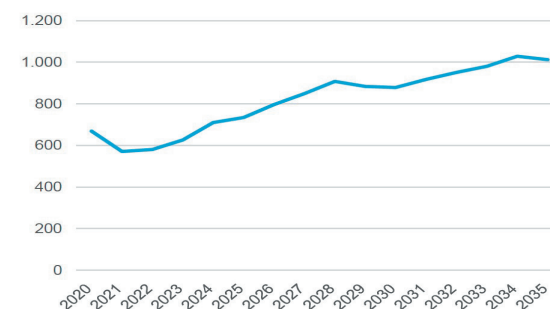


Na 2035, beeld wijzigt dan:
• Focus op vervangende nieuwbouw en verduurzaming

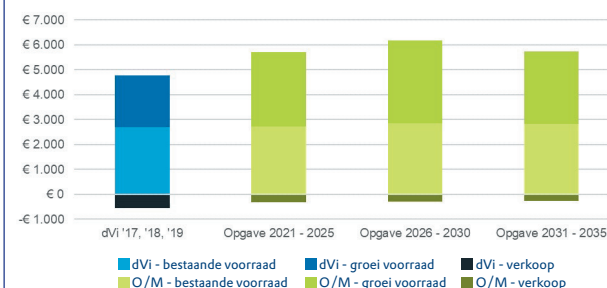
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Idealis	100%	15%
Patrimonium woonservice	100%	21%
Plicht Getrouw	100%	2%
Stichting Rhenam Wonen	78%	6%
Veenendaalse Woningstichting	100%	4%
De Woningstichting Wageningen	100%	14%
Woonstede	100%	27%
Ws Barneveld	100%	11%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



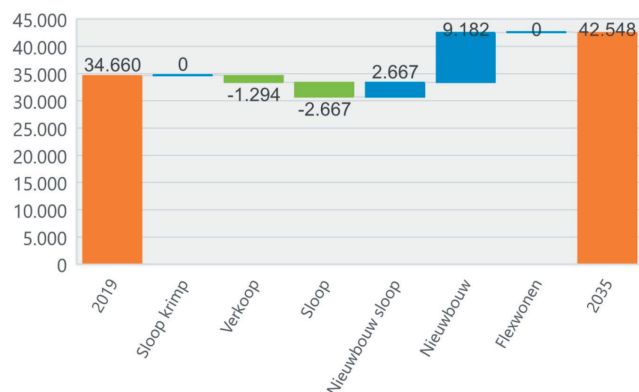
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



vereniging van
woningcorporaties

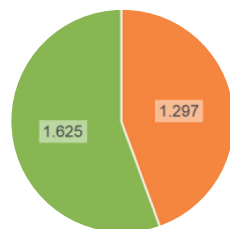


Veranderingen in de voorraad (DAEB)



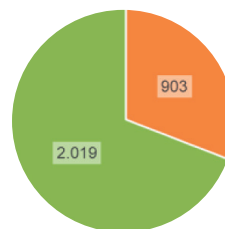
Prioriteit nieuwbouw

Totaal (€ mln.)



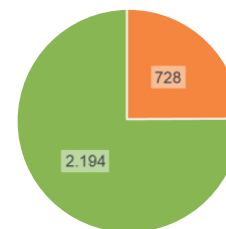
Prioriteit verduurzaming en halvering verhuurderheffing

Totaal (€ mln.)



Prioriteit nieuwbouw en halvering verhuurderheffing

Totaal (€ mln.)



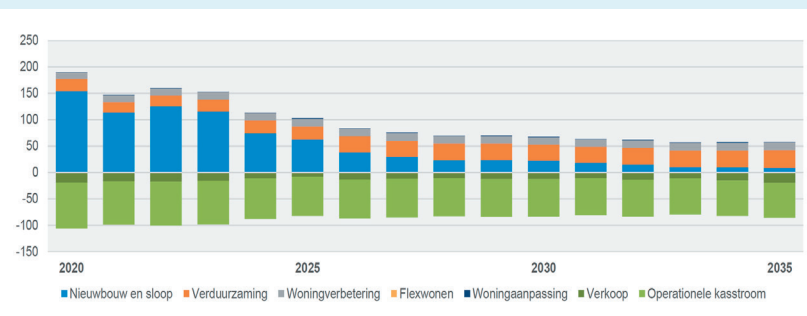
■ Niet-haalbare opgave ■ Haalbare opgave

- In alle verkenningen stijgt de investeringscapaciteit, waarbij halvering van de verhuurderheffing bijna 600 mln. euro extra investeringscapaciteit oplevert
- In geen van de verkenningen kan de hele opgave worden opgepakt

Groeiopgave

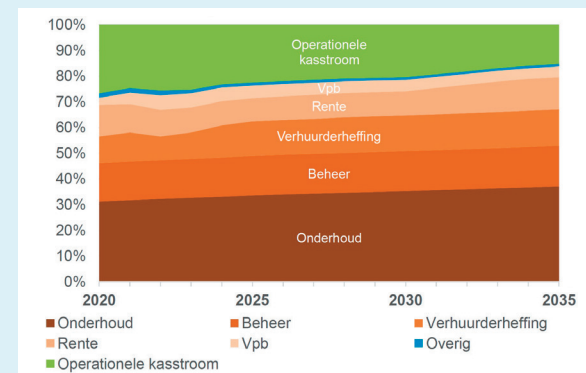
- FoodValley heeft een grote (nieuwbouw)opgave
- De opgave is niet haalbaar: 1,5 mld. (51%) van de benodigde 2,9 mld. aan investeringen kan niet worden opgepakt
- De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw zijn niet haalbaar. Zo'n 65% van de uitbreidingsnieuwbouw opgave kan niet worden opgepakt
- De haalbare groei van de DAEB-portefeuille is zo'n 2.000 woningen. De groeiopgave is veel groter, namelijk zo'n 7.900 woningen
- Een klein deel van de verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt

Investerings, verkoop en operationele kasstroom



- Na de eerste 5 jaar neemt de leningruimte sterk af. Dan resteren verkoop en de operationele kasstroom als bron van investerings-middelen
- Nieuwbouw neemt af, als financieringsruimte opdroogt
- Verduurzaming wordt gefinancierd met operationele kasstroom en verkoopopbrengsten

- De operationele kasstroom daalt met 43% in 2035
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 37%. De oorzaken: onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming en autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 13% naar 18%





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 (wijkaanpak gasvrije woningen), IJXX Benchmark "Wat kost de bouw van een huurwoning" (stichtingskosten), Handboek Marktwaardering (onderhoudskosten)... zie landelijk rapport voor volledig overzicht.

Uitgangspunten keuzes regio in basisvariant:

- Kostenkengetallen: Stichtingskosten en Grondprijzen verhoogd, en Isolatie- en ventilatiekosten verhoogd.
- Splitsing reguliere woningbouwopgave en opgave (on)zelfstandige studenteneenheden conform methodiek van landelijk onderzoek (via marktaandelen)
- Idealis krijgt eigen opgave toegewezen en doet niet mee in de herverdeling.
Zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen: volledig opgepakt door Idealis
- Reguliere opgave (overig; dus niet-studenten): (gezamenlijk) opgepakt door deelnemende corporaties exclusief Idealis
- Eigen streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen van de corporaties
- Eigen normen financiële kengetallen (LTV varieert van 70% tot 85%)

Uitgangspunten keuzes regio in verkenningen:

- Verkenning 1: Prioritering van de investeringen: nieuwbouw
- Verkenning 2: Prioritering van de investeringen: verduurzaming en halvering van de verhuurderheffing
- Verkenning 3: Prioritering van de investeringen: nieuwbouw en halvering van de verhuurderheffing

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.