

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Groningen

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Enorme opgave in Groningen: transformatie en transitie

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor betaalbare en passende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. In de stad Groningen ligt de beleidsfocus op beschikbaarheid van voldoende woningen en de energietransitie en in het ommeland is de focus van het beleid gericht op transformatie, betaalbaarheid en leefbaarheid.

2. Groningen loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Groningen lopen tegen hun financiële grenzen aan. Zelfs met afschaffing van een deel van de verhuurderheffing (motie Hermans) kan niet de gehele noodzakelijke maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd.

3. Samenwerken aan wonen in Groningen

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

Betreft gemeenten

- Eemsdelta
- Groningen
- Het Hogeland
- MiddenGroningen
- Oldambt
- Pekela
- Stadskanaal
- Veendam
- Westerkwartier
- Westerwolde



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Sloop (krimp)	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020						80.170
Mutaties 2020 - 2023	-1.290	-90	2.540	+2.560	+430	+1.620
Mutaties 2024 - 2027	-1.280	-110	2.970	+2.200	+1.240	+2.040
Mutaties 2028 - 2031	-1.250	-220	2.570	+1.350	+1.170	+1.060
Mutaties 2032 - 2035	-1.220	-340	2.190	+120	+370	-1.060
Mutaties 2020 - 2035	-5.030	-750	10.260	+6.230	+3.210	+3.660
Stand 2036						83.830

Waarvan 380 onzelfstandige studenteneenheden. En incl. Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 630 (40 p.j.)



Totale kosten tot 2036:
€3,5 miljard



Totale kosten tot 2036:
€5,0 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€62.367



Woningbouw-opgave dominant:
75%



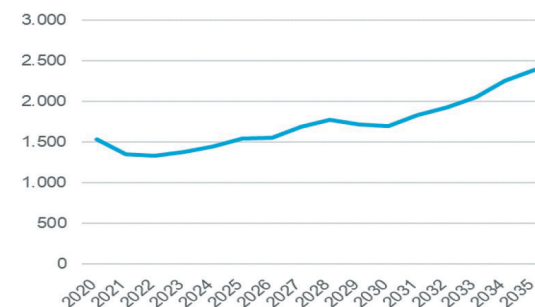
Na 2035, beeld wijzigt dan:

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

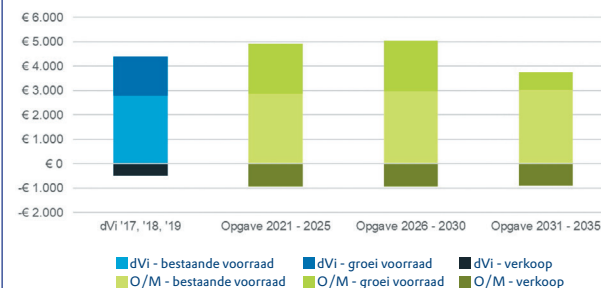
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
De Huismeesters	100%	9%
Nijestee	100%	15%
Patrimonium	100%	8%
Marenland	100%	3%
Lefier	63%	22%
De Delthe	100%	1%
Wierden en Borgen	100%	8%
Uithuizer	100%	1%
Wold en Waard	100%	6%
Groninger Huis	100%	5%
Stichting Acantus	100%	16%
Stichting Woonborg	20%	1%
Woonzorg Nederland	9%	3%
Woonservice Drenthe	11%	1%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



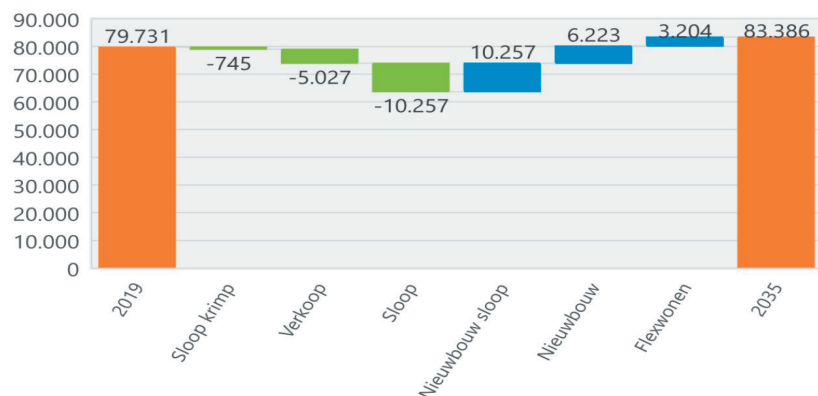
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



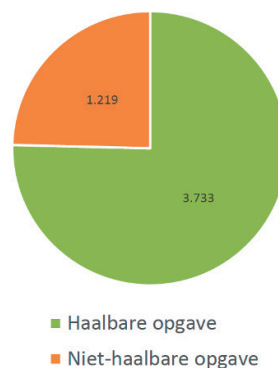
vereniging van
woningcorporaties



Groeiopgave

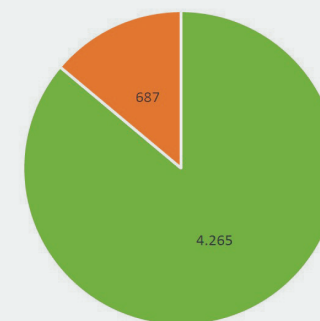


Basisvariant Totaal (€ mln.)



Verkenning 1 Motie Hermans

Totaal (€ mln.)

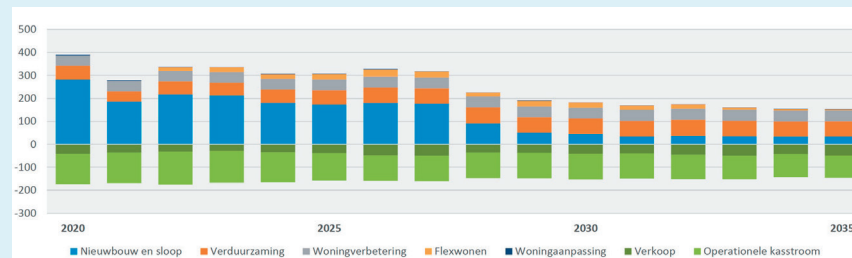


■ Haalbare opgave
■ Niet-haalbare opgave

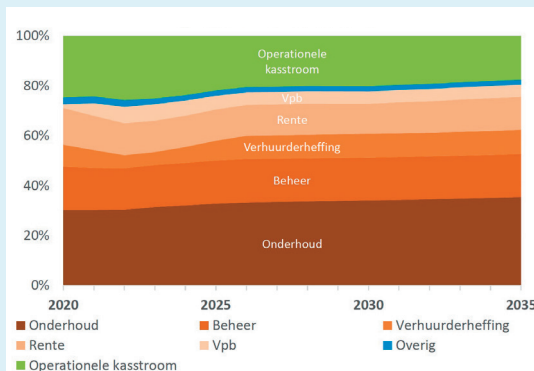
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 5,0 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsniewbouw.
- In de periode t/m 2035 kan zo'n 1.219 mln. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven niet opgepakt worden;
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 83.386 eind 2035. Vanwege de niet volledige haalbaarheid van uitbreidingsniewbouw is er een haalbare groei tot zo'n 81.015, een verschil van zo'n 2.350 woningen
- De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw worden fors teruggeschaald. Zo'n 35%-40% van die opgave kan niet worden opgepakt. Een klein deel van de verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt.

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



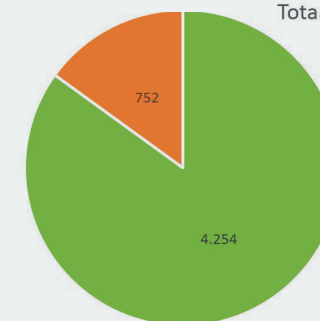
- Een groot deel van de investeringen in met name de eerste 10 jaar is nodig voor de uitbreidingsniewbouw.
- Inkomsten uit verkoop en de operationele kasstroom zijn in de eerste jaren kleiner dan de investeringsuitgaven.
- Met als gevolg dat er dan moet worden bijgeleend.
- Vanaf 2028 neemt de ruimte voor investeringen in nieuwbouw af en wordt de investeringsruimte vooral benut voor investeringen in de bestaande voorraad.



- De operationele kasstroom daalt van 25% naar 18% in 2035.
- Onderhoud neemt toe van 30% naar 35%. De oorzaken:
 - Stijging onderhoudskosten na verduurzaming
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 10% naar 15%.

Verkenning 2 Motie Hermans en versnelling verduurzaming

Totaal (€ mln.)



■ Haalbare opgave
■ Niet-haalbare opgave



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

Uitgangspunten in de basisvariant

Opgaven

- De DAEB-voorraad neemt harder toe tussen 2020 en 2036 (+3.470 woningen t.o.v. Fase 1) door veel minder verkopen (-50%) en iets minder uitbreidingsnieuwbouw (-7%), Flex wonen (-24%). De netto uitbreiding zonder Flex wonen is beperkt.
- Daarnaast is gerekend met een fors hogere herstructureringsopgave (+165%, 0,8% van de voorraad per jaar). De opbouw van de opgaven geeft ook de complexiteit en het contrast weer binnen de regio Groningen.
- Het tempo van de verduurzaming is gelijkgetrokken tussen Groningen en Drenthe. Hierdoor worden er in de doorrekening tot en met 2035 meer woningen (31.110, +13%) verduurzaamd in provincie Groningen. Het tempo is nu afgestemd op het landelijk faseringsbeeld. De provinciale opgave is verdeeld over gemeente Groningen (25.000) en de andere gemeenten (6.610). Het investeringsbedrag voor de verduurzamingsopgave is 910 mln. euro.
- Ook zijn er zonnepanelen toegevoegd (32.070 woningen; 110 mln. euro).

Middelen

- Investering woningverbetering verhoogd van 350 naar 550 euro per woning per jaar
- Prioritering investeringen aangepast, flexwonen laagste prioriteit
- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekans van de corporaties
- Opslag disconteringsvoet verwijderd
- Eigen normen financiële kengetallen, voor zover aangeleverd (LTV DAEB varieert van 70% tot 85%)

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:

1. Verhuurderheffing daalt naar 0,332% in '22 en 0,306% in '23 e.v.
2. De ATAD1 renteaftrekkcapaciteit neemt af van 30% naar 0% van de fiscale EBITDA

Verkenning 2: Motie Hermans en versnelling en prioritering verduurzaming

- Versnelling verduurzaming (t/m 2035) alle slechte E/F/G label woningen isoleren naar gemiddeld label B (2.600 woningen)
In de 2e verkenning worden de E/F/G labels naar voren gehaald om naar een gemiddeld Label B niveau te isoleren. Het betreft zo'n 2.600 woningen extra ten opzichte van de (hernieuwde) basisvariant die voor 2027 versneld worden verduurzaamd. Hiermee worden alle E/F/G woningen (nu nog circa 10.600) verduurzaamd voor 2036. Een groot deel van deze woningen (circa 8.000) werd in de (hernieuwde) basisvariant al verduurzaamd: door de bestaande woningen aardgasvrij te maken of via herstructurering (sloopnieuwbouw). De extra kosten die met het isoleren van de slechte labels zijn gemoeid bedragen zo'n 60 mln. euro. Dit staat los van eventuele verzwaringen vanwege zwaardere normen en eisen als het gaat om het gebruik van de nieuwe standaard of het toekomstig Fitfor55 programma.

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.

vereniging van
woningcorporaties

