

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Holland Rijnland

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Een grote opgave voor Holland Rijnland

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Maar naast deze uitbreidingsopgave (+11.841 woningen, stijging van bijna 20%) heeft de regio ook een grote herstructurerings- (4.645 woningen) en verduurzamingsopgave (23.500 woningen).

2. Holland Rijnland loopt tegen financiële grenzen aan

De haalbare opgave is zo'n 82% van de 4,8 mrd. euro. Hierdoor kan zo'n 850 mln. euro aan opgaven niet worden opgepakt. De corporaties in de regio Holland Rijnland lopen tegen hun financiële grenzen aan.

3. Meer investeringen met minder verhuurderheffing

De motie Hermans zorgt ervoor dat er voor 570 mln. euro extra aan opgaven kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er meer kan worden geïnvesteerd en gerealiseerd in nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming.

Betreft gemeenten

- Alphen aan den Rijn
- Hillegom
- Kaag en Braassem
- Katwijk
- Leiden
- Leiderdorp
- Lisse
- Nieuwkoop
- Noordwijk
- Oegstgeest
- Teylingen
- Voorschoten
- Zoeterwoude



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					57.980
Mutaties 2020 - 2023	-830	1.280	+3.400	+100	+2.670
Mutaties 2024 - 2027	-870	1.370	+3.160	+290	+2.580
Mutaties 2028 - 2031	-840	1.100	+3.060	+270	+2.490
Mutaties 2032 - 2035	-840	900	+2.230	+90	+1.480
Mutaties 2020 - 2035	-3.380	4.640	+11.840	+750	+9.220
Stand 2036					67.200

Inc. Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 810 (50 p.j.)



Totale kosten tot 2036:
€3,9 miljard



Totale kosten tot 2036:
€4,8 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€81.976



Woningbouwopgave dominant:
83%



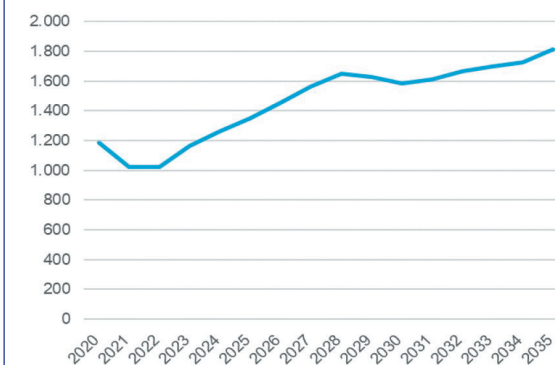
Na 2035, beeld wijzigt dan:

- Woningbehoefte neemt af; jaarlijkse nieuwbouwaantallen halveren
- Verduurzaming op hoog(ste) niveau

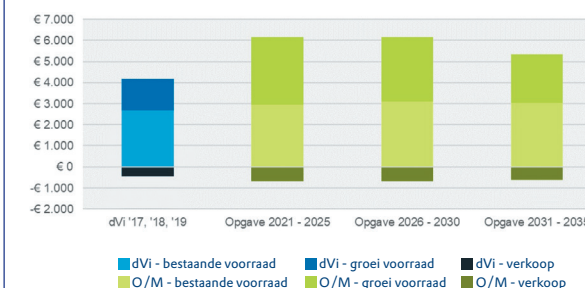
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Stichting Woonforte	100%	17%
Habeko Wonen	100%	3%
Rijnhart Wonen	100%	6%
Woonstichting Stek	100%	17%
Woningstichting Ons Doel	100%	4%
De Sleutels	100%	12%
Stichting MeerWonen	100%	6%
Sint Antonius van Padua	100%	3%
Stichting Dunavie	100%	11%
Woningstichting Nieuwkoop	100%	2%
Woondiensten Aarwoude	100%	3%
Stichting Vestia	1%	1%
Stichting Portaal	15%	12%
Stichting Woonzorg Nederland	7%	4%

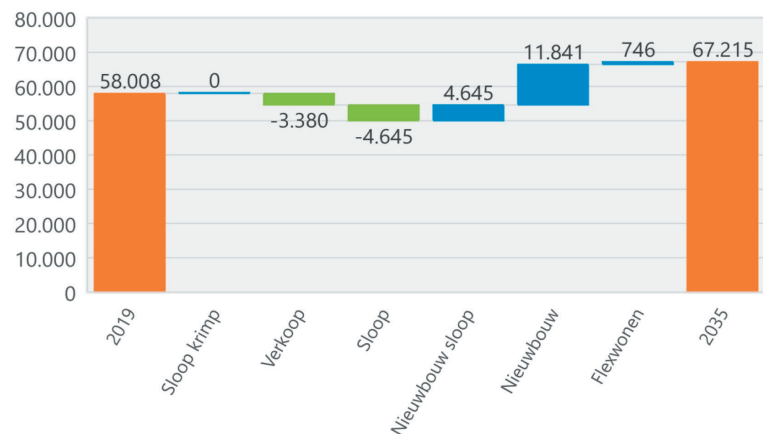
Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



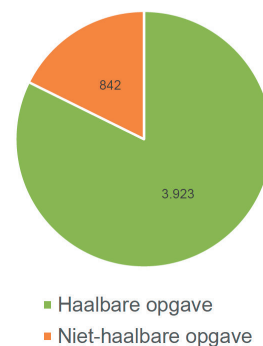
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



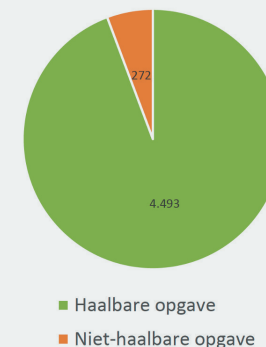
Groeiopgave



Totaal (€ mln.)



Verkenning 1: Motie Hermans

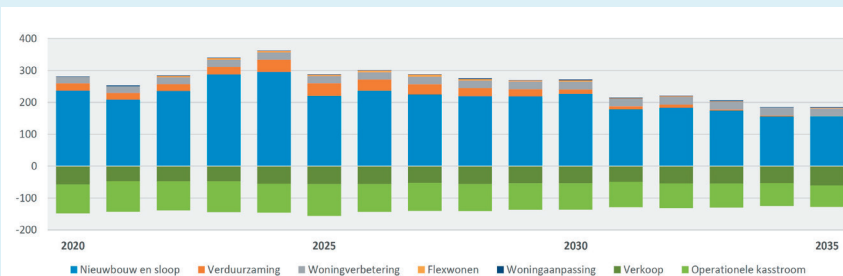


- In de periode t/m 2035 kan zo'n 270 mln. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.

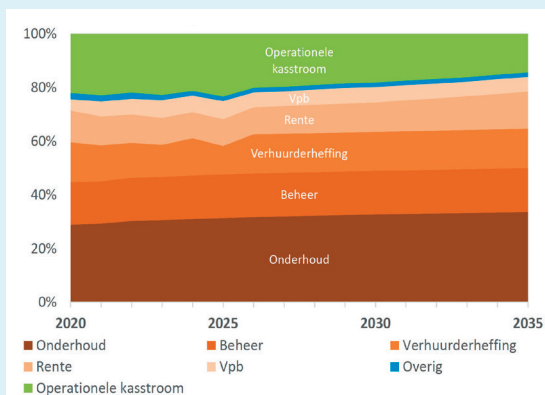
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 4,76 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw.
- In de periode t/m 2035 kan zo'n 840 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 67.200 eind 2035. Vanwege de niet volledige haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 66.900, een verschil van zo'n 350 woningen
- Echter een aanzienlijk deel van verduurzamingsopgave (65%) kan niet worden gerealiseerd met de huidige financiële condities. Dit is het gevolg van o.a. de gewijzigde prioritering waarin nieuwbouw de hoogste prioriteit krijgt én de hoge kosten die verduurzaming met zich meebrengt.
- De investeringen sloop-nieuwbouw en flexwonen worden eveneens behoorlijk teruggeschaald, zo'n 25% kan niet worden opgepakt
- Herverdelen van opgaven levert 120 mln. aan extra investeringscapaciteit op.

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.

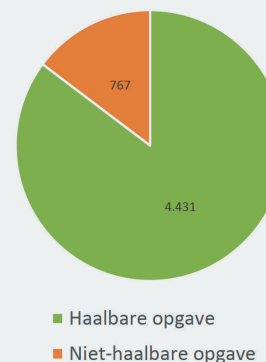


- De ruimte voor investeringen gaat voor een groter deel naar nieuwbouw, een gevolg van de prioritering.
- In de latere jaren is er nauwelijks ruimte voor verduurzaming.



- De operationele kasstroom daalt van 22% naar 14% in 2035.
- Onderhoud neemt toe van 29% naar 34%. De oorzaken:
 - Stijging onderhoudskosten na verduurzaming
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 19% naar 20%.

Verkenning 2: Motie Hermans en versnelling verduurzaming



- In de periode t/m 2035 kan zo'n 770 mln. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.



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

Uitgangspunten in de basisvariant

Opgaven

- Fasering verduurzaming: Het isoleren en aardgasvrij maken van woningen wordt deels naar achteren geschoven. 25 % van de opgave uit de eerste 5 jaar wordt opgepakt in de periode 2030 – 2035. Hierdoor blijft de totale verduurzamingsopgave tot en met 2035 wel gelijk aan het landelijk onderzoek (40 duizend woningen).
- Zonnepanelen: Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Holland Rijnland heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 51.700 woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien. De investeringskosten zijn gemiddeld €3.740 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is €16.

Middelen

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen van de corporaties
- Halvering huurverhoging bij verduurzaming
- Prioritering investeringen aangepast naar Nieuwbouw, Flexwonen, Sloop-Nieuwbouw en Verduurzaming Huurverlaging, huurbevriezing (incl compensatie) en Vestiadeal.

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:

Vijf aanpassingen

1. Verhuurderheffing daalt naar 0,332% in 2022 en 0,306% in 2023 e.v.
2. De ATAD1 renteaftrekkcapaciteit neemt af van 30% naar 20% van de fiscale EBITDA
3. Daarnaast ook het effect van de Motie Segers – Marijnissen (verhoging zorgsalarissen, betaald uit VPB), waardoor VPB stijgt naar 25,8%
4. Leegwaardestijging 2021 17,5%
5. Nieuwste economische parameters Aw/WSW

Verkenning 2: Motie Hermans en versnelling en prioritering verduurzaming

- Versnelling verduurzaming (t/m 2035 alle woningen isoleren naar gemiddeld label B)
- Aangepaste prioritering: Verduurzaming, Sloop-nieuwbouw, Flex wonen, Nieuwbouw (van hoog naar laag)

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.