

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Midden Holland

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Bijdrage aan regionale groeiambities in gemeente Zuidplas

De corporaties in deze regio willen en kunnen een maatschappelijke bijdrage leveren aan de regionale groeiambities voor de groei van de woningmarkt met de komst van het vijfde dorp in Zuidplas. De regio heeft een enorme investeringsopgave, die zowel voor nieuwbouw als ook de verduurzaming bovenregionaal is.

2. Uitdagingen voor corporaties in Midden-Holland

De corporaties staan voor een hele grote opgaven. Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw. Er is nauwelijks ruimte meer voor verduurzaming. Daarin willen zij geen keuzes moeten maken vanwege hun beperkte financiële middelen.

3. Corporaties in Midden-Holland lopen tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Maastricht lopen tegen de financiële grenzen aan. Hierdoor kan iets minder dan de helft van de gehele maatschappelijke opgaven niet worden gerealiseerd. Een halvering van de verhuurderheffing zorgt voor bijna 500 miljoen meer investeringscapaciteit voor corporaties in deze regio.

Betreft gemeenten

- Bodegraven-Reeuwijk
- Gouda
- Krimpenerwaard
- Waddinxveen
- Zuidplas



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					24.930
Mutaties 2020 - 2023	-160	390	+1.090	+80	+1.020
Mutaties 2024 - 2027	-150	510	+1.380	+140	+1.360
Mutaties 2028 - 2031	-140	510	+1.670	+120	+1.640
Mutaties 2032 - 2035	-150	430	+1.160	+20	+1.030
Mutaties 2020 - 2035	-600	1.830	+5.300	+360	+5.060
Stand 2036					29.990



Totale kosten tot 2036:
€2,7 miljard



Totale kosten tot 2036:
€2,3 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€113.603

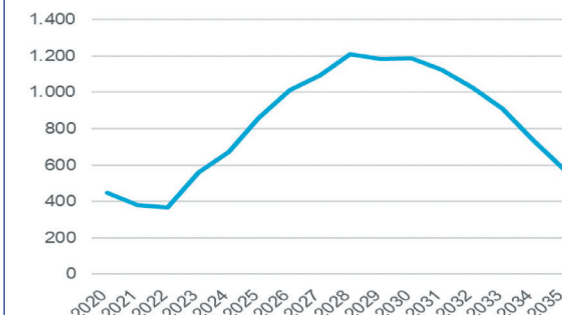


Woningbouwopgave dominant:
83%

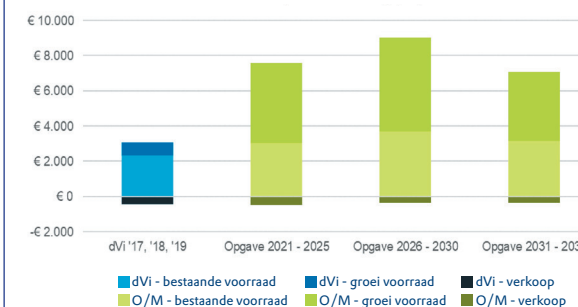
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
QuaWonen	50%	17%
Groen Wonen Vlist	100%	4%
Mozaiek Wonen	100%	39%
Reeuwijk	100%	4%
Vestia	4%	8%
Woonpartners	100%	28%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)

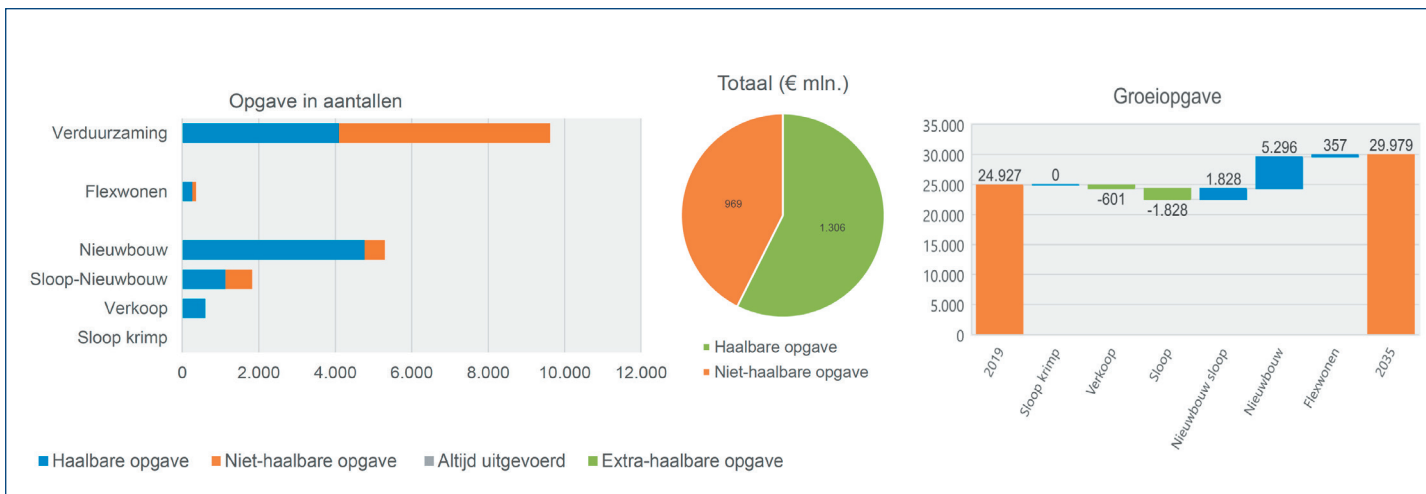


Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar

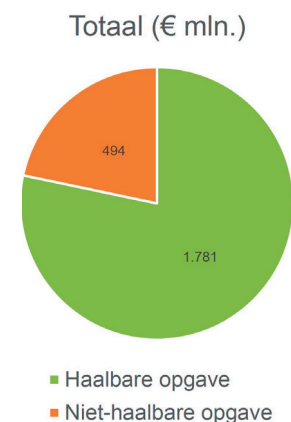


vereniging van
woningcorporaties





Verkenning 1: Incl. Zuidplas en halvering VEH



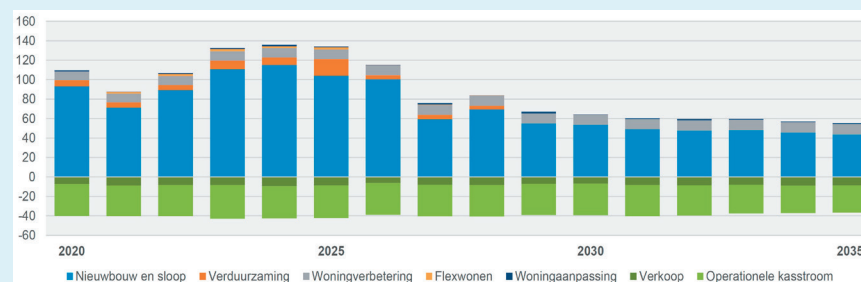
Verkenning

- Halvering van de verhuurderheffing
- De totale opgave is haalbaar voor 78%. Het grootste deel (60%) van de verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt. De investeringen in nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en flexwonen worden ook teruggeschaald. Zo'n 10% van de uitbreidingsnieuwbouw- en 35% van de sloop/nieuwbouw en 25% van de flexwonen opgave kan niet worden opgepakt.
- In de periode t/m 2035 kan zo'n 0,5 mld. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 29.350, een verschil van zo'n 650 woningen.

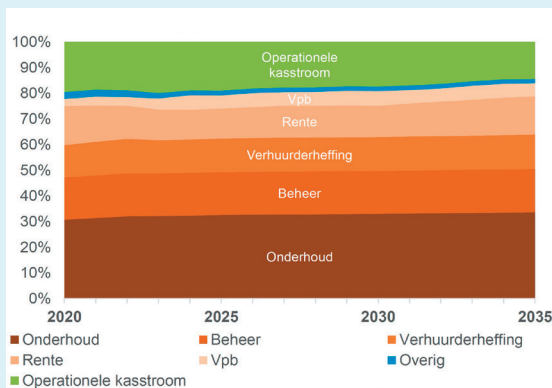
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 2,3 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de nieuwbouw. In Midden-Holland moet er relatief meer nieuwbouw worden gerealiseerd dan in de rest van de woningmarktregio.
- Vanaf 2022 ontstaat een groot gat tussen de hele opgave en de haalbare opgave. In de periode t/m 2035 kan bijna 1 mld. euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- Het grootste deel (80%) van de verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt.
- De investeringen in nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en flexwonen worden ook fors teruggeschaald. Zo'n 30% van de uitbreidingsnieuwbouwen 65% van de sloop/nieuwbouw en flexwonen opgave kan niet worden opgepakt.
- Herverdeling levert geen extra investeringscapaciteit op, omdat alle corporaties tegen hun grenzen aanlopen.

Investerings, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



- Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de nieuwbouw.
- Er is nauwelijks ruimte meer voor verduurzaming.



- De operationele kasstroom daalt van 20% naar 14% in 2035.
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 34% door autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgt van 15% 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, Atrienis en Arcadis
(verduurzamingsmogelijkheden en -kosten), PBL (wijkenaanpak
gasvrije woningen), IJXX Benchmark "Wat kost de bouw
van een huurwoning" (stichtingskosten), Handboek
Marktwoaardering (onderhoudskosten)...
zie landelijk rapport voor volledig overzicht.

Uitgangspunten basisvariant:

- **Uitbreidingsnieuwbouw:** De verwachte uitbreidingsopgave in de DAEB-tak voor de gemeente Zuidplas tot en met 2035 is 2.100 woningen. Hiervan zullen 1.300 woningen gerealiseerd worden door de deelnemende corporaties. De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt hierdoor gelijk aan 5.300 woningen
- **Verkoop:** Ook de verkoopopgave wordt naar beneden bijgesteld. De opgave tot en met 2035 wordt 600 woningen. Dit is een verlaging van 46 % ten opzichte van Fase 1.
- **Kostenkengetallen nieuwbouw:** De stichtingskosten van nieuwbouwwoningen worden aangepast in de nieuwe basisvariant. De stichtingskosten worden voor eengezinswoningen met 10 % verhoogd naar gemiddeld 205.000 euro per woning. Voor meergezinswoningen is de verhoging 16 %. Hierdoor worden de stichtingskosten gemiddeld 215.000 euro voor meergezinswoningen.

- **Aantal woningen aardgasvrij:** De verduurzamingsopgave voor regio Midden-Holland was relatief groot in het landelijk onderzoek. De opgave wordt voor de basisvariant bijgesteld naar het landelijk gemiddelde. Dit geeft een opgave van 10.230 aardgasvrij te maken woningen tot en met 2035. Dit is een verlaging van 23 % ten opzichte van het fase 1 (13.355 woningen).
- **Fasering verduurzaming:** De verduurzamingsopgave wordt deels naar achteren geschoven. De eerste 5 jaar wordt de helft van de opgave uitgevoerd. Hierdoor worden 930 woningen minder verduurzaamd vergeleken met de fasering uit het landelijke onderzoek. Dit restant aan woningen wordt in de laatste 3 jaar (2033, 2034, 2035) verduurzaamd, in deze drie jaar is de opgave dus groter.
- **Zonnepanelen:** Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Midden-Holland heeft er in de nieuwe basisvariant

voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De opgave voor zonnepanelen wordt 5.000 woningen, waarbij de investeringskosten gemiddeld €3.500 per woning zijn. De maandelijkse vergoeding die na installatie aan huurders gevraagd wordt is €9.

- **Eigen streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekans**
- **Andere prioritering** (uitbreidingsnieuwbouw, sloop-nieuwbouw, verduurzaming, flexwonen)
- **Stijging onderhoud na verduurzaming anders in beleidswaardenorm en kasstromen**
- **Opslag disconteringsvoet is verwijderd**
- **VPB percentage alle jaren 25%**
- **Uitgangspunt Verkenningen:**
- **Er is 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.