

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Midden Limburg

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Corporaties in Midden-Limburg hebben een groeiopgave

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Midden-Limburg heeft in tegenstelling tot andere Limburgse regio's, naast een verduurzamingsopgave ook nog een grote (uitbreidings)-opgave die niet volledig haalbaar is: zo'n 35-50% van die opgave kan niet worden opgepakt. In totaal is 81% van de totale opgave haalbaar.

2. Midden-Limburg loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Midden-Limburg lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan niet de gehele maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd. Met afschaffing van een deel van de verhuurderheffing (motie Hermans) kan bijna 160 miljoen aan investeringen extra worden gedaan. Er kan dan zo'n 550 extra nieuwbouw-woningen worden gerealiseerd. In totaal kan bijna 95% van de opgave in Midden-Limburg worden gerealiseerd.

3. Samenwerken aan betaalbaar wonen

Corporaties willen met elkaar de bouw- en verduurzamingsopgave zo goed mogelijk realiseren. De realisatie van deze opgave zet echter de betaalbaarheid onder druk. Duidelijk is dat corporaties niet alleen voor deze maatschappelijke opgave kunnen staan, het is een verantwoordelijkheid die breder en vanuit wederkerigheid samen opgepakt moet worden. Daar willen zij over in gesprek met de stakeholders (o.a. de gemeente en huurdersvertegenwoordigingen) in de regio om gezamenlijk te kijken naar de kansen, de prioriteiten en strategische keuzes.

Betreft gemeenten

- Echt-Susteren
- Leudal
- Maasgouw
- Nederweert
- Roerdalen
- Roermond
- Weert



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Intramuraal uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020						21.520
Mutaties 2020 - 2023	-210	300	+950	+120	+30	+880
Mutaties 2024 - 2027	-210	340	+810	+100	+80	+770
Mutaties 2028 - 2031	-220	300	+890	+110	+70	+850
Mutaties 2032 - 2035	-230	290	+130	+20	+20	-60
Mutaties 2020 - 2035	-880	1.230	+2.780	+350	+200	+2.430
Stand 2036						23.950



Totale kosten tot 2036:
€1,36 miljard



Totale kosten tot 2036:
€1,2 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€55.000



Woningbouw-opgave dominant:
79%



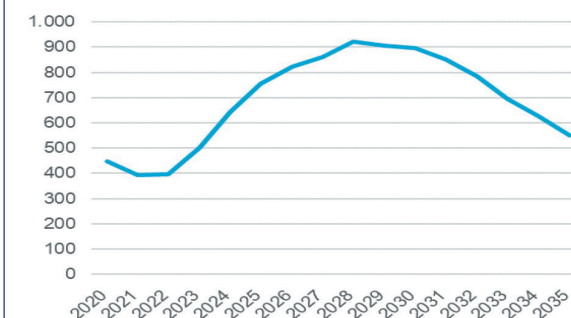
Beeld wijzigt na 2035:

- Geen uitbreidings-opgave meer.
- Verduurzamingsopgave blijft op gelijk niveau.

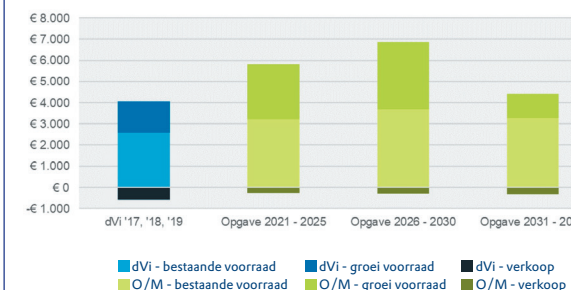
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Woningstichting St. Joseph	100%	2%
Nester	67%	15%
Stichting Wonen Zuid	52%	30%
Wonen Limburg	39%	41%
Woningvereniging Nederweert	100%	7%
ZOWonen	7%	5%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



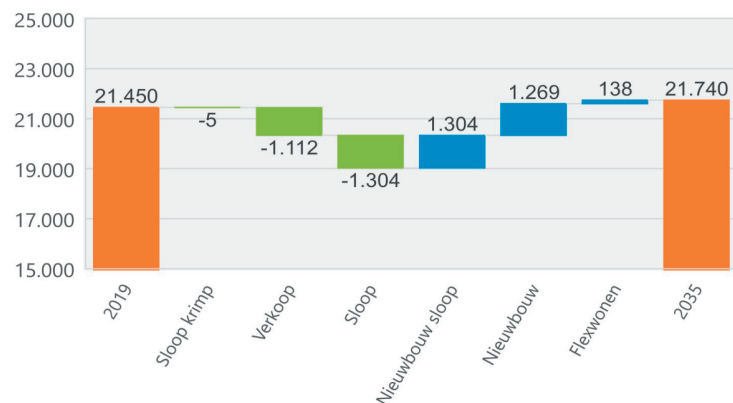
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



vereniging van
woningcorporaties

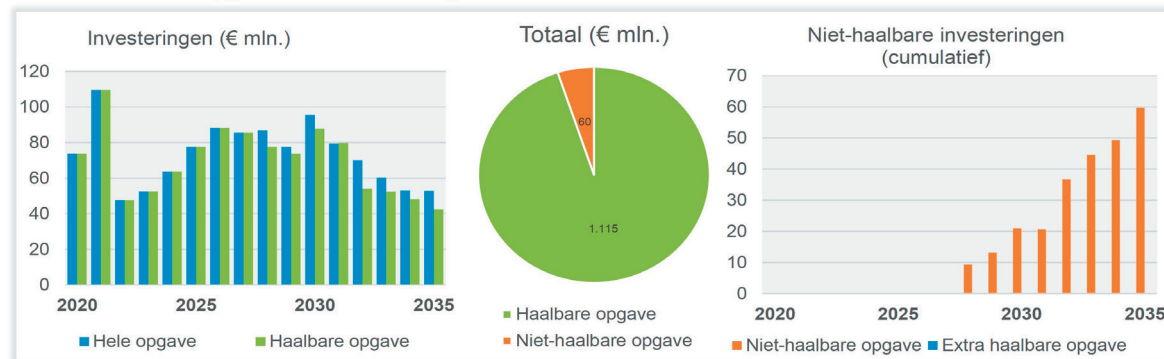


Haalbare groei



Verkenning: Motie Hermans

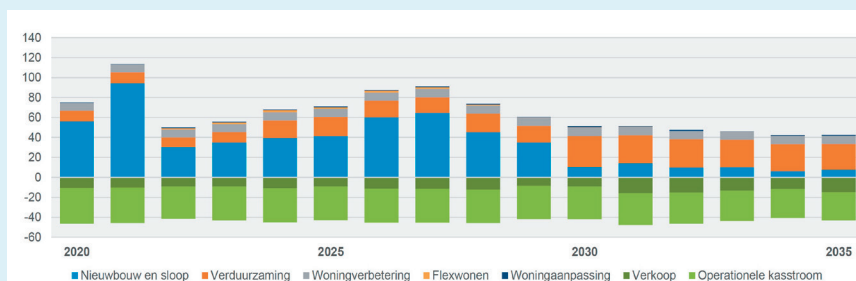
Variant: haalbare opgave met herverdeling



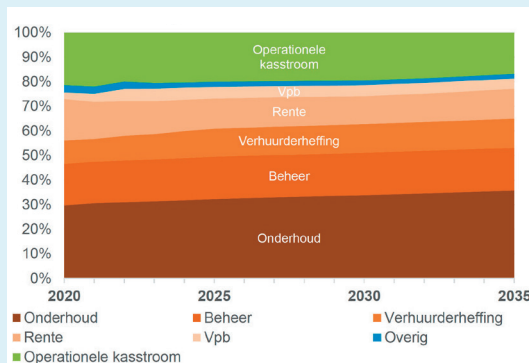
Groeiopgave

- In de periode t/m 2035 kan zo'n 220 miljoen euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- De verduurzamingsopgave is bijna helemaal haalbaar (>95%)
- Voor sloop-nieuwbouw is >75% haalbaar, voor nieuwbouw is dit >65% en voor flexwonen is dit 50%.
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 21.750 woningen.
- Het haalbaarheidspercentage is (tov eerdere basis) toegenomen, van 71% naar 81%.
- Uiteindelijk lopen alle corporaties tegen de financiële grenzen aan.
- Herverdelen van de regionale opgave heeft geen zin als geen enkele corporatie de eigen opgave zelf kan betalen.

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar verduurzaming, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor (sloop-)nieuwbouw is in latere jaren veel minder ruimte.



- De operationele kasstroom daalt van 21% naar 17% in 2035 (20% daling).
- Onderhoud neemt toe van 30% naar 36% (20% stijging).
De oorzaken:
- Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming;
- Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging).
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 13% naar 16%, een stijging van 30%.

Verkenning Motie Hermans

- Het gat is kleiner: 60 mln (ipv 220)
- Het ontstaat ook later, vanaf 2028 kan niet de gehele opgave worden opgepakt. Dat was 2025
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 22.500 eind 2035.
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 22.300 woningen.



Uitgangspunten in de basisvariant

- Herstructureringsopgave: De herstructureringsopgave tot en met 2035 wordt 1.690 woningen. Dit is een verhoging van 37 % ten opzichte van het de eerste basisvariant (1.230 woningen).
- Uitbreidingsnieuwbouw: Bij de herziening van de basisvariant is de uitbreidingsopgave tot en met 035 gelijk gesteld aan 1.710 woningen. Dit is een verlaging van 1.070 woningen ten opzichte van de eerste basisvariant.
- Verkoop: De verkoopopgave tot en met 2035 wordt 1.110 woningen. Dit is een verhoging van 26 % ten opzichte van de eerste basisvariant (880 woningen). 32 r2021-0070DB
- Flexwonen: De opgave voor flexwonen tot en met 2035 wordt 270 woningen. Dit is een verhoging van 35 % ten opzichte van de eerste basisvariant (200 woningen).
- Extra bouwopgaven: De opgave voor het bouwen van intramurale zorgwoningen tot en met 2035 wordt aangepast naar 170 woningen. Bij de eerste basisvariant werd gerekend met een opgave van 350 zorgwoningen
- Kostenkengetallen nieuwbouw: Bij de herziening van de basisvariant zijn de stichtingskosten iets verhoogd. De gemiddelde stichtingskosten (excl. grondprijzen) worden hierdoor gelijk aan €182.000 voor eengezinswoningen, €175.250 voor meergezinswoningen en €100.000 voor flexwoningen.
- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen van de corporaties
- Eigen normen financiële kengetallen (LTV varieert van 60% tot 85%)
- Gewijzigde prioritering
 1. Verduurzaming
 2. Sloop-nieuwbouw
 3. Uitbreidingsnieuwbouw
 4. Flexwonen

Uitgangspunten in de verkenningen:

- Verhuurderheffing
 - Aanpassing percentages conform tabel BZK (0,332% in 2022, 0,306% in de jaren daarna VPB)
 - VPB-tarief aanpassing van tarief van 25% naar 25,8%
 - ATAD1 aanpassing van renteaftrekkapaciteit van 30% naar 20% van fiscale EBITDA

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.