Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Noord Oost Brabant

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. **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.

2. **NO Brabant loopt tegen financiële grenzen aan**
   De corporaties in de regio NO Brabant lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan 5% van de groeiopgave van sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

3. **Veel grotere sloop-nieuwbouw opgaven**
   De corporaties verwachten een veel grotere sloop-nieuwbouw opgaven dan waarmee in het landelijk onderzoek rekening wordt gehouden. Als daar rekening mee wordt gehouden dan zijn er minder financiële middelen voor nieuwbouw en verduurzaming beschikbaar. Een lastenverlichting kan deze druk verminderen.

Betreft gemeenten

- Bernheze
- Boekel
- Boxmeer
- Boxtel
- Cuijk
- Grave
- Haaren
- Heusden
- Landerd
- Meierijstad
- Mill en Sint Hubert
- Oss
- 's-Hertogenbosch
- Sint Anthonis
- Sint-Michielsgestel
- Uden
- Vught



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					**71.930**
Mutaties 2020 - 2023	-950	790	+1.500	+170	**+710**
Mutaties 2024 - 2027	-930	860	+1.700	+190	**+960**
Mutaties 2028 - 2031	-910	760	+2.670	+190	**+1.950**
Mutaties 2032 - 2035	-870	840	+1.620	0	**+750**
Mutaties 2020 - 2035	**-3.660**	**3.250**	**+7.490**	**+540**	**+4.370**
Stand 2036					**76.310**

Note: Exclusief opgave Flex wonen van 540 woningen en grotere Sloop-nieuwbouw opgave 91% i.p.v. 0,3%) naar inzicht van de regio

Totale kosten tot 2036: **€ 2,7 miljard**

Gemiddelde opgave per woning: **€ 55.701**

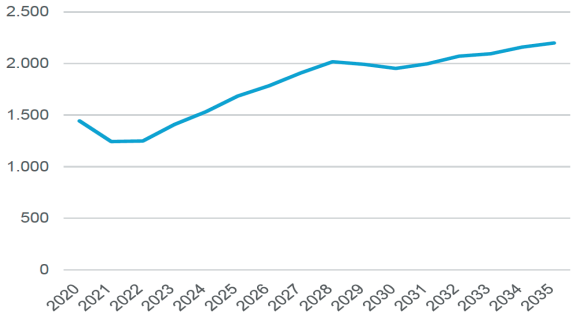
Woningbouw-opgave dominant: **64%**

Na 2035, beeld wijzigt dan:
- Focus op vervangende nieuw-bouw en verduurzaming

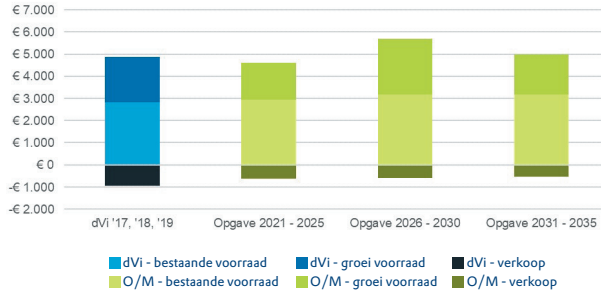
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Stichting Zayaz	100%	18%
BrabantWonen	100%	22%
Woonmeij	100%	7%
Area	100%	11%
Woonstichting JOOST	100%	10%
Woonstichting Charlotte van Beuningen	100%	4%
Stichting Woonveste	100%	7%
Stichting PeelrandWonen	100%	1%
Stichting Mooiland	62%	20%
Stichting Wonen Vierlingsbeek	100%	1%
Woonzorg	2%	1%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



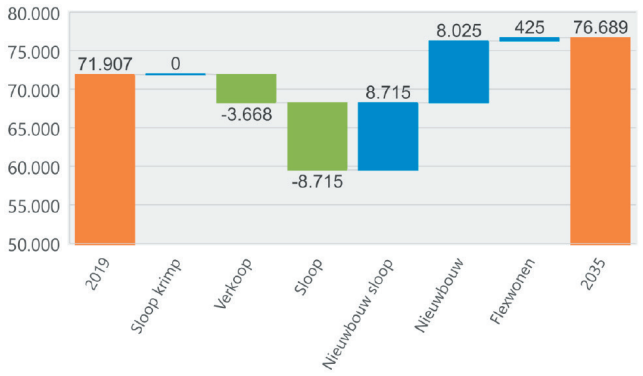
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



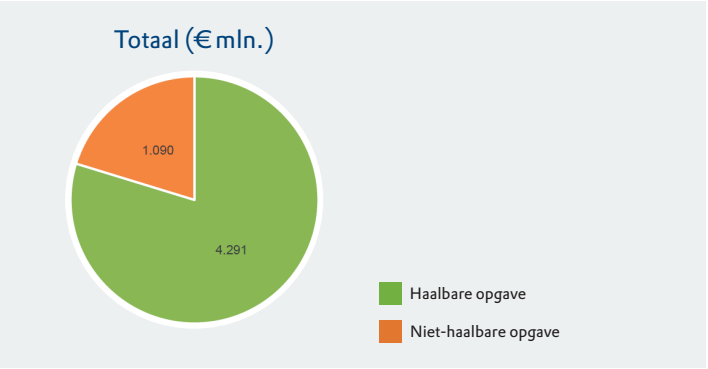
vereniging van woningcorporaties

aedes

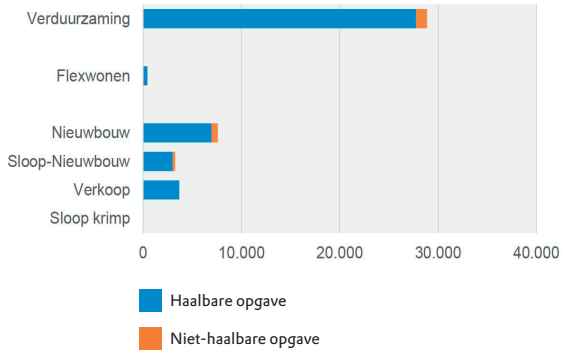
Groeiopgave



Prioriteit nieuwbouw en halvering verhuurderheffing



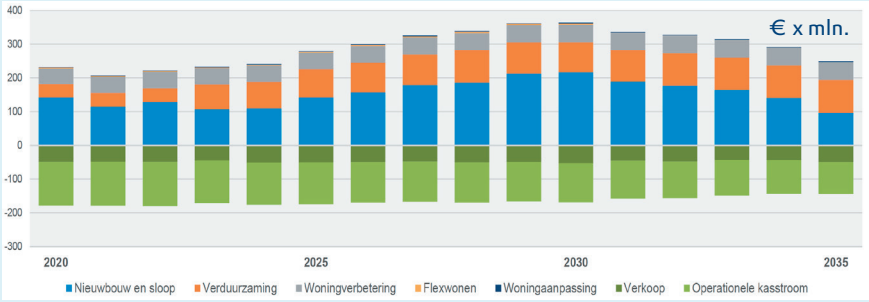
Opgave in aantallen



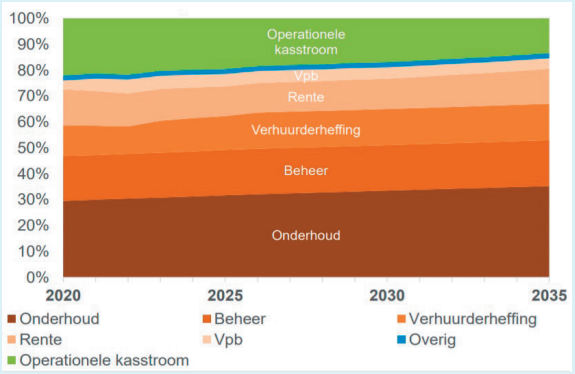
Groeiopgave

- **Vanaf 2027 kan niet de gehele opgave worden opgepakt**
- **De opgave is niet haalbaar: 155 miljoen van de benodigde 4,3 miljard aan investeringen kan niet worden opgepakt**
- **De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw zijn niet haalbaar. Zo'n 5% procent van de uitbreidings-nieuwbouw opgave kan niet worden opgepakt**
- **De haalbare groei van de DAEB-portefeuille is zo'n 75.907 woningen. De groeiopgave is veel groter, namelijk zo'n 76.260 woningen**
- **Een klein deel (5%) van de verduur-zamingsopgave kan niet worden opgepakt.**

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom



- Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw
- Inkomsten uit verkoop en de operationele kasstroom zijn aanzienlijk kleiner dan de investeringsuitgaven
- Met als gevolg dat er steeds meer moet worden bijgeleend



- De operationele kasstroom daalt met 39% in 2035
- Onderhoud neemt toe van 29% naar 35%. De oorzaken: onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming en autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 15% naar 18%

Verkenning – Midden scenario

- Van de € 5,4 mrd. opgave is € 1,1 mrd. niet haalbaar., grote sloop-nieuwbouw opgave
- Het tekort ontstaat na 2025 en neemt vervolgens snel toe
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidings-nieuwbouw (door sloop- nieuwbouw) is er een haalbare groei tot zo'n 74.100

Verkenning – Hoog+ laag scenario

- Haalbaarheid neemt af, als kosten sneller stijgen dan inflatie

Transformatie opgave	Laag	Midden	Hoog
Verkoop	3.651	3.668	3.711
Nieuwbouw	8.309	8.025	7.775
Groei	4.658	4.357	4.064
Flexwonen	425	425	425
Sloop-Nieuwbouw	8.715	8.715	8.715
Verduurzaming	26.455	26.386	26.387
Kosten (€ mln.)	5.451	5.381	5.309
Haalbaar (€ mln.)	4.482	4.297	3.559
Tekort (€ mln.)	969	1.084	1.750

vereniging van woningcorporaties

aedes



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

Uitgangspunten in de verkenningen:
- Grotere herstructureringsopgave (1% i.p.v. 0,3%),
- Eigen streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekans van de corporaties, (regionale) normen
- financiële kengetallen (LTV 80%, ICR 1,6, Solvabiliteit 20%),
- Hogere isolatiekosten (Eengezinswoningen €24.450 i.p.v. €18.110 (+35%), Meergezinswoningen €13.540 i.p.v. €10.030 (+35%))
- Aangepaste fasering van de verduurzamingsopgave. Halvering van aantal te verduurzamen woningen t/m 2022. Tempo gaat omhoog in de overige jaren tot 2035. Totale opgave t/m 2035 blijft hierdoor gelijk.
- Toevoeging investeringen in zonnepanelen, +104 miljoen euro
- Verbetering woningbezit naar € 700 p.w.p.j.,
- Wijzigingen beleid (huurverlaging, huurbevriezing en Vestia-deal),
- Bijzondere positie Mooiland (pakt (nu) geen extra opgave op)

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.

vereniging van woningcorporaties
aedes