

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Noord Oost Brabant

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

- 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.
- 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.
- 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%



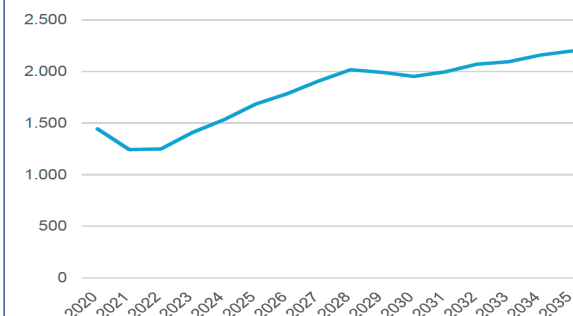
Na 2035, beeld wijzigt dan:

- Focus op vervangende nieuwbouw en verduurzaming

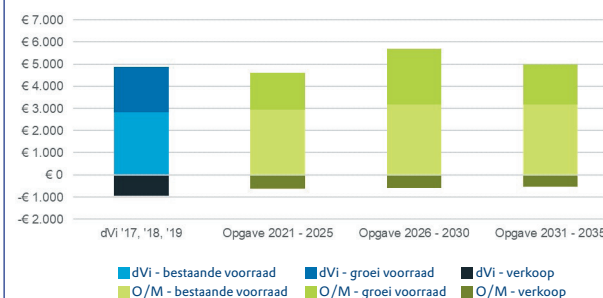
Deelnemende corporaties

	% 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)



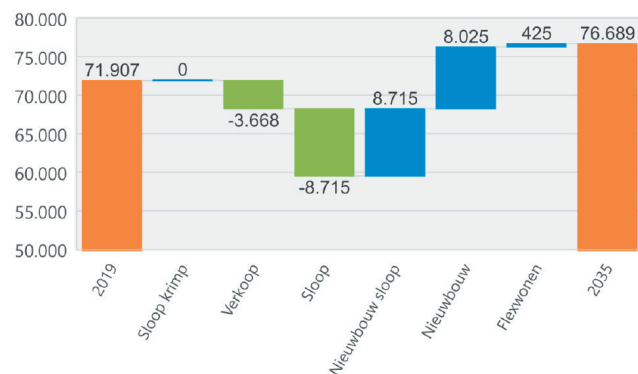
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



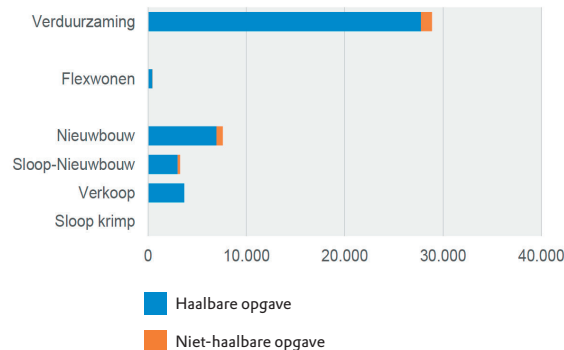
vereniging van
woningcorporaties



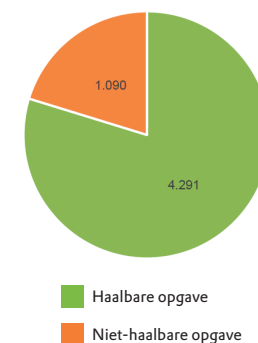
Verkenning Midden scenario



Opgave in aantallen



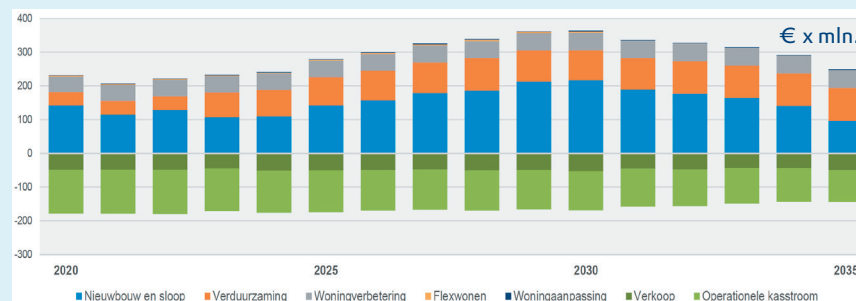
Totaal (€ mln.)



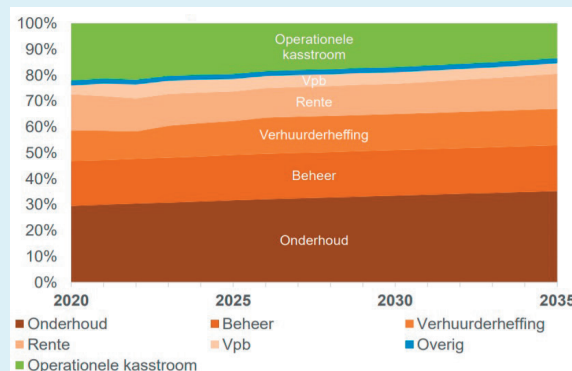
Groeiopgave

- 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 verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt.

Investerings, verkoop en operationele kasstroom



- Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidings-nieuwbouw
- 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



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

Uitgangspunten van de basisvariant:

- Eigen streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekosten 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, huurbevrozing en Vestia-deal),
- Bijzondere positie Mooiland (pakt (nu) geen extra opgave op)

Uitgangspunten in de verkenningen.

- Grotere herstructureringsopgave (1% i.p.v. 0,3%),
- Herstructureringsopgave: Per jaar wordt in de regio Noordoost Brabant gemiddeld 0,3% van de
- woningen geherstructureerd. Dit resulteert in de landelijke studie in een opgave van ruim 3.200
- woningen tot en met 2035. Vanuit het idee dat een woning ongeveer 100 jaar mee gaat wordt bij de
- verkenningen ingezet op een herstructureringsopgave van 1% van de voorraad per jaar. Omgerekend
- is dit gelijk aan een opgave van 10.100 woningen tot en met 2035.
- Inkomensscenario's: Bij de verkenningen worden de resultaten doorgerekend voor drie verschillende
- inkomensscenario's. Inkomensgroei heeft invloed op de omvang van de EC-doelgroep en daarmee op
- de vraag naar DAEB-woningen en de bouwopgave. Tot en met 2025 worden de middellange termijn
- verwachtingen van het CPB gebruikt en zijn de drie scenario's dus gelijk aan elkaar. Vanaf 2026 zijn
- de drie inkomensscenario's als volgt opgebouwd:
 - Laag: 0,1% reële inkomensgroei per jaar.
 - Midden: 0,4% reële inkomensgroei per jaar (standaardscenario Fase I en Fase II – basis).
 - Hoog: 0,7% reële inkomensgroei per jaar

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.