Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen
Regio NOWOZO

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. **Bijdrage aan regionale ambities woningmarkt**
   De corporaties in deze regio willen en kunnen een maatschappelijke bijdrage leveren aan de regionale ambities voor de groei van de woningmarkt. Duidelijk is wel 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. **Dilemma's van corporaties in NOWOZO**
   De corporaties hebben een maatschappelijke opgaven. Het gaat om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen. Daarin willen zij geen keuzes moeten maken vanwege hun beperkte financiële middelen. Het terugbrengen van de belastingdruk zorgt voor meer middelen voor het wel kunnen realiseren van deze maatschappelijke opgaven.

3. **NOWOZO loopt tegen financiële grenzen aan**
   De corporaties in de regio NOWOZO lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan niet de gehele maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd.

Betreft gemeenten

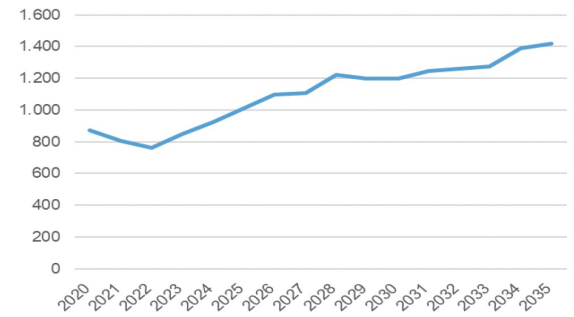
- Dalfsen
- Hardenberg
- Kampen
- Ommen
- Raalte
- Staphorst
- Zwolle Steenwijkerland
- Olst-Wijhe
- Zwartewaterland



Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Stichting Openbaar Belang	100%	6%
Stichting deltaWonen	90%	30%
Ws SWZ	100%	16%
Stichting Woonconcept	28%	7%
Ws VechtHorst	100%	5%
Beter Wonen Ijsselmuiden	100%	2%
Ws SallandWonen	100%	12%
Vechtdal Wonen	75%	14%
Wetland Wonen	100%	7%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)

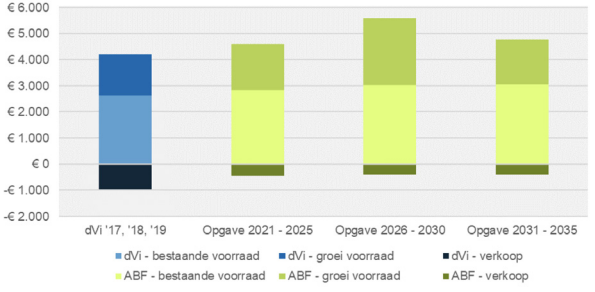


Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					**43.450**
Mutaties 2020 - 2023	-590	450	+1.400	+200	**+1.000**
Mutaties 2024 - 2027	-570	520	+1.940	+330	**+1.700**
Mutaties 2028 - 2031	-450	490	+2.340	+280	**+2.170**
Mutaties 2032 - 2035	-520	450	+1.370	+50	**+900**
Mutaties 2020 - 2035	**-2.140**	**1.910**	**+7.050**	**+860**	**+5.770**
Stand 2036					**49.210**

Note: Overige opgaven 2020 t/m 2035: Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 500 (30 p.j.) en Flexwoningen: 850 (55 p.j.)

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



Totale kosten tot 2036: **€ 2,27 miljard**

Totale kosten tot 2036: **€ 2,9 miljard**

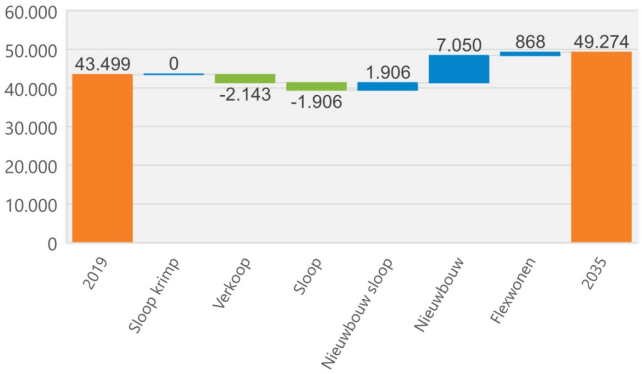
Gemiddelde opgave per woning: **€ 54.744**

Woningbouw-opgave dominant: **74%**

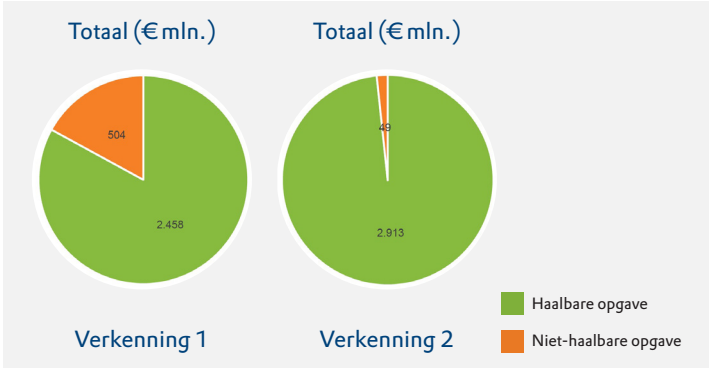
Na 2035, beeld wijzigt dan:
- Focus op vervangende nieuw-bouw en verduurzaming

vereniging van woningcorporaties
aedes

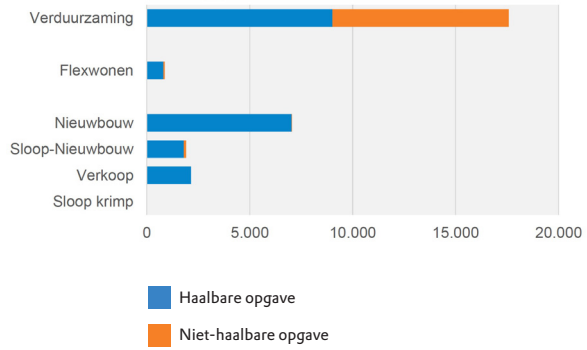
Groeiopgave



Prioriteit nieuwbouw en halvering verhuurderheffing



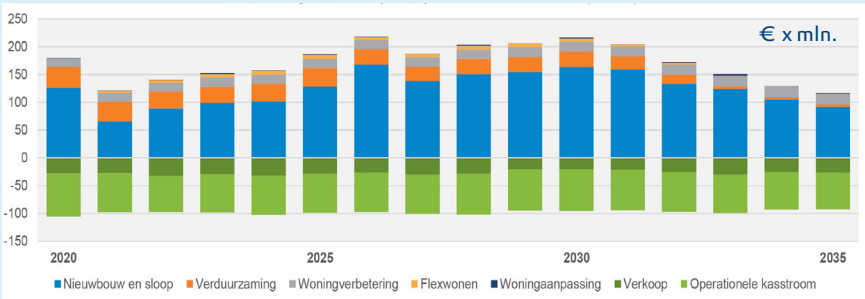
Opgave in aantallen



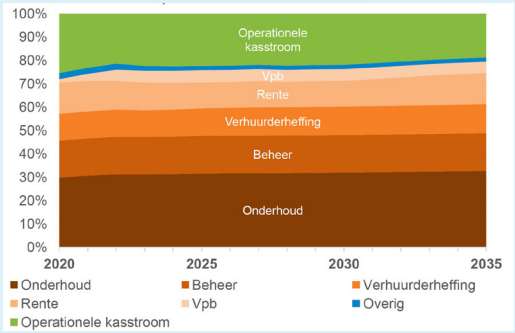
Groeiopgave

- **Vanaf 2022 kan niet de gehele opgave worden opgepakt**
- **De opgave is niet haalbaar: 372 miljoen van de benodigde 2,9 miljard aan investeringen kan niet worden opgepakt**
- **De investeringen in verduurzaming worden fors teruggeschaald. Zo'n 45% van de verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt**
- **Een klein deel van de sloop-nieuwbouw opgave kan niet worden opgepakt**

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom



- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar nieuwbouw, een gevolg van het faseringsmodel
- Voor verduurzaming is op termijn nauwelijks ruimte
- De beperkte investeringen in de bestaande voorraad kunnen gemakkelijk worden betaald uit de operationele kasstroom
- De investeringen in nieuwbouw moeten ook voor een deel geleend worden. De leningruimte neemt vanaf 2030 snel af



- De operationele kasstroom daalt van 25% in 2020 naar 19% in 2035
- Onderhoud neemt toe van 30% naar 33%. De oorzaken: onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming en autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 13% naar 17%

Verkenning 1 – Ambitieniveau 2 MIRT Scenario

- Van de € 2,95 mrd. is € 504 miljoen niet haalbaar
- De totale investeringsopgave is haalbaar voor 83%
- Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw
- Het tekort ontstaat na 2022 en neemt vervolgens snel toe
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 50.169 eind 2035 maar is er een haalbare groei tot zo'n 50.000 woningen
- Herverdeling van de opgaven heeft een positief effect van € 80 miljoen op de investeringscapaciteit van de regio

Verkenning 2 – Verhuurderheffing gehalveerd

- De hele opgave van 3 mld. euro (in prijzen van 2019) kan bijna worden opgepakt, zo'n 49 mln. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven kan niet opgepakt worden
- Operationele kasstroom is een stuk groter geworden door halvering van de verhuurderheffing
- Herverdeling van de opgaven zorgt ervoor dat investeringscapaciteit van de regio toeneemt met zo'n 230 mln. euro

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 basisvariant:
- Wijzigingen t.o.v. fase 1: meer uitbreidingsnieuwbouw, hogere stichtingskosten nieuwbouw, hogere isolatie- en ventilatiekosten, lagere kosten installaties, groengas in Staphorst, Toevoeging van investeringen in zonnepanelen, Aanvangshuren nieuwbouw wat verhoogd, Aansluiting bij exploitatie en beleidswaarde van de corporaties: streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet, mutatiekans, Eigen financiële normen, Andere prioritering (van hoog naar laag): Uitbreidingsnieuwbouw, Sloop-Nieuwbouw, Verduurzamen en Flexwonen, Deel investeringsruimte deltaWonen in Oldebroek inzetten in NOWOZO, extra onderhoud na verduurzaming: kleinere mutatie kasstroom dan beleidswaardenorm, Geen stijging disconteringsvoet en wijzigingen van het beleid (huurverlaging, huurbevriezing en Vestia-deal).

Uitgangspunten in de verkenningen:
- Verkenning 1: Minder verkoop (zo'n 700 minder t/m 2035) en Meer uitbreidingsnieuwbouw (ruim 200 extra woningen t/m 2035)
- Verkenning 2: Verkenning 1 en halvering van de verhuurderheffing (vanaf 2022) en Prioritering conform fase I (van hoog naar laag): Verduurzamen, Sloop-Nieuwbouw, Flexwonen, Uitbreidingsnieuwbouw

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