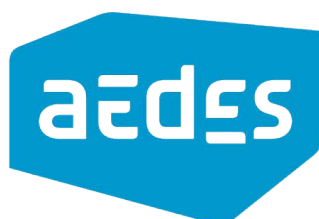


# SAMENVATTING AEDES-FORECAST 2023

*JUNI 2023*



# SAMENVATTING AEDES-FORECAST 2023

**De Aedes-forecast is dit jaar voor de eerste keer uitgevoerd. 179 corporaties (65%) hebben deelgenomen aan deze eerste editie. Een vertegenwoordiging van 75% van alle vhe's in Nederland.**

**De Aedes-forecast helpt corporaties in beeld te brengen in hoeverre de ambities uit de gemaakte Nationale Prestatieafspraken (NPA) worden omgezet in plannen, zowel op landelijk als op woondealregio niveau. Ook maakt het inzichtelijk tegen welke knelpunten corporaties aanlopen bij de uitvoering van deze plannen, zodat ze samen met collega-corporaties en stakeholders kunnen zoeken naar oplossingen.**

Uit deze eerste Aedes-forecast blijkt dat corporaties volop bezig zijn om de ambities vanuit de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) om te zetten in plannen:

- Corporaties die de forecast hebben ingevuld zijn van plan tot en met 2030 209.360 woningen te bouwen. De meeste concrete plannen lopen tot 2026. Voor de periode daarna moet de planvorming nog op gang komen. Onvoldoende grond en locaties is het grootste knelpunt voor het realiseren van de nieuwbouwambities.
- Corporaties hebben veel plannen om de EFG-labels weg te werken. Maar liefst 74% van de EFG-labels wordt verduurzaamd naar label D of hoger, 11% wordt gesloopt en 2% verkocht.
- Overige plannen voor het verduurzamen van woningen moeten nog op wel gang komen, omdat er nog veel onduidelijk is over uitvoeringsplannen Transitievisie warmte en de definitie van toekomstklaar isoleren. Milieu en natuurregelgeving en hoge verduurzamingskosten worden ook als belangrijke knelpunten aangegeven.
- Daarnaast gaan corporaties intensief investeren in betaalbare woningen in leefbare wijken. Ze vergroten bijvoorbeeld het aandeel huurwoningen tot de prijsgrens van €550 tot 57%. Daarmee wordt aan deze afspraak ruimschoots voldaan.

Kortom, corporaties zijn druk bezig de ambities uit de Nationale Prestatieafspraken om te zetten in plannen. Naast de hierboven genoemde knelpunten verwachten corporaties bij het realiseren van deze ambitie ook een tekort aan medewerkers, vooral op het terrein van vastgoed- en projectontwikkeling.

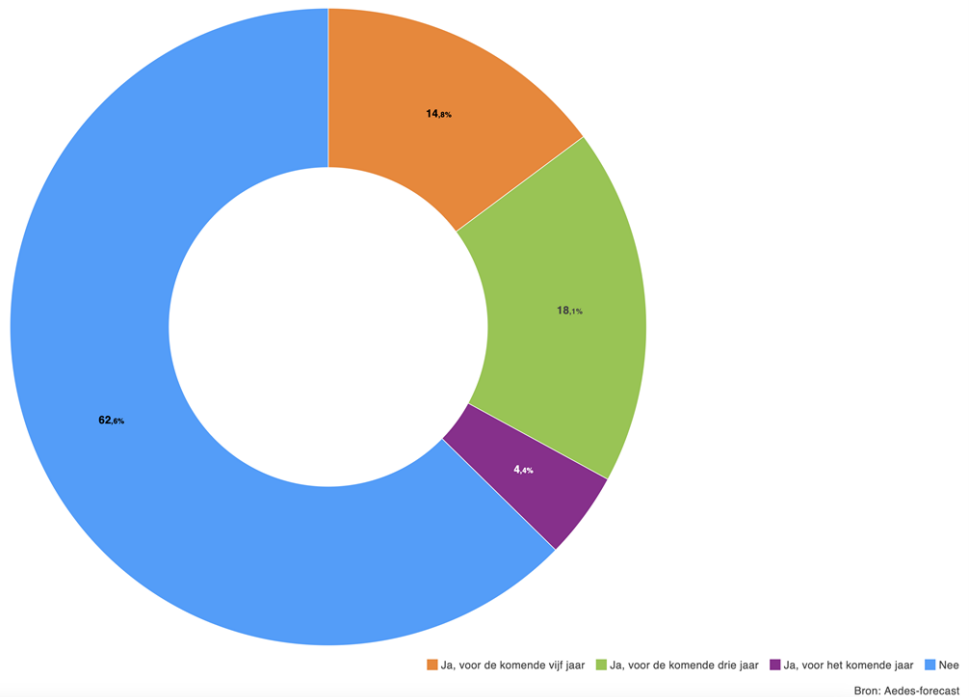
## VOLOP NIEUWBOUWPLANNEN TOT 2026, MAAR ONVOLDOENDE GROND EN LOCATIES

Corporaties die de forecast hebben ingevuld zijn van plan tot en met 2030 209.360 woningen te bouwen. De meeste concrete plannen lopen tot 2026. Voor de periode daarna moet de planvorming nog op gang komen.

Belangrijk aandachtspunt bij nieuwbouw is grond en locaties. 63% van deze corporaties geeft aan onvoldoende locaties en grond voor die woningen in beeld te hebben. Vaak omdat de gemeente geen grond beschikbaar stelt, veelal doordat de gemeente zelf ook geen eigen grond heeft.

Ook geven de corporaties aan dat de oplevering van 24% van de 209.360 geplande woningen waarschijnlijk vertraagd wordt of al vertraagd is. De meest genoemde reden voor (verwachte) vertraging is de procedure bestemmings- of omgevingsplan.

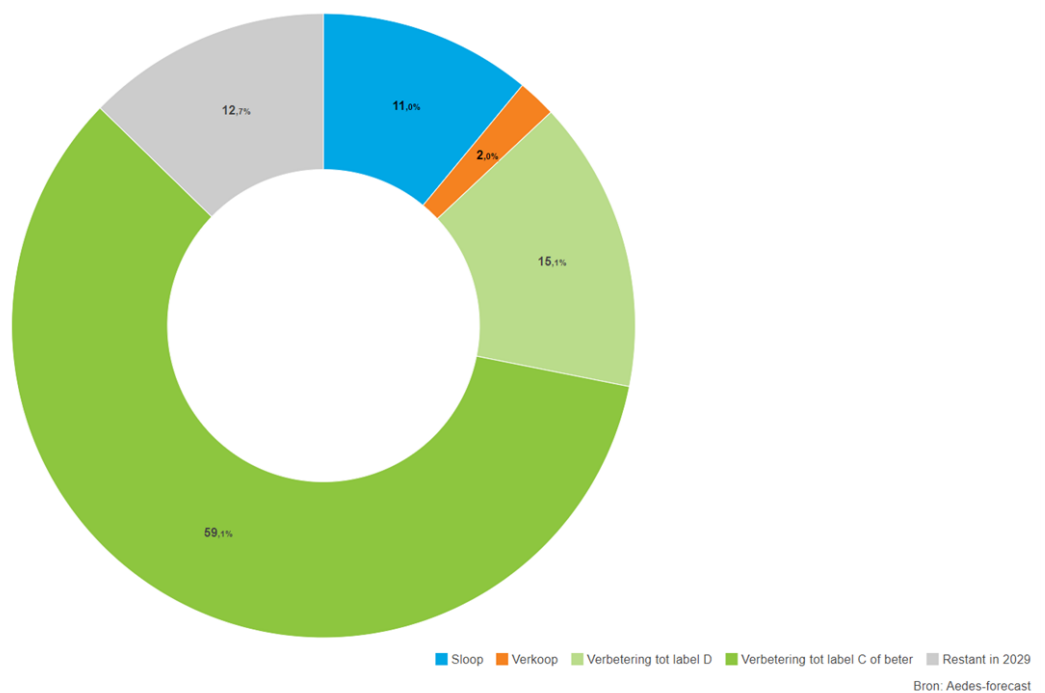
Heeft de corporatie voldoende grond voor de nieuwbouwambitie?



## CORPORATIES MET EFG-LABELS BEZIG, PLANONTWIKKELING AARDGASVRIJ EN TOEKOMSTKLAAR NOG ONDUIDELIJK

Corporaties hebben veel plannen om de EFG-labels weg te werken. 74% van de EFG-labels, zo'n 123.070 woningen, wordt verduurzaamd naar label D of hoger. Voor verduurzamingsmaatregelen bij installaties vraagt 51% van de corporaties geen huurverhoging. Een beperkt deel van EFG-labels wordt gesloopt (11%) of verkocht (2%).

Aanpak van EFG-labels



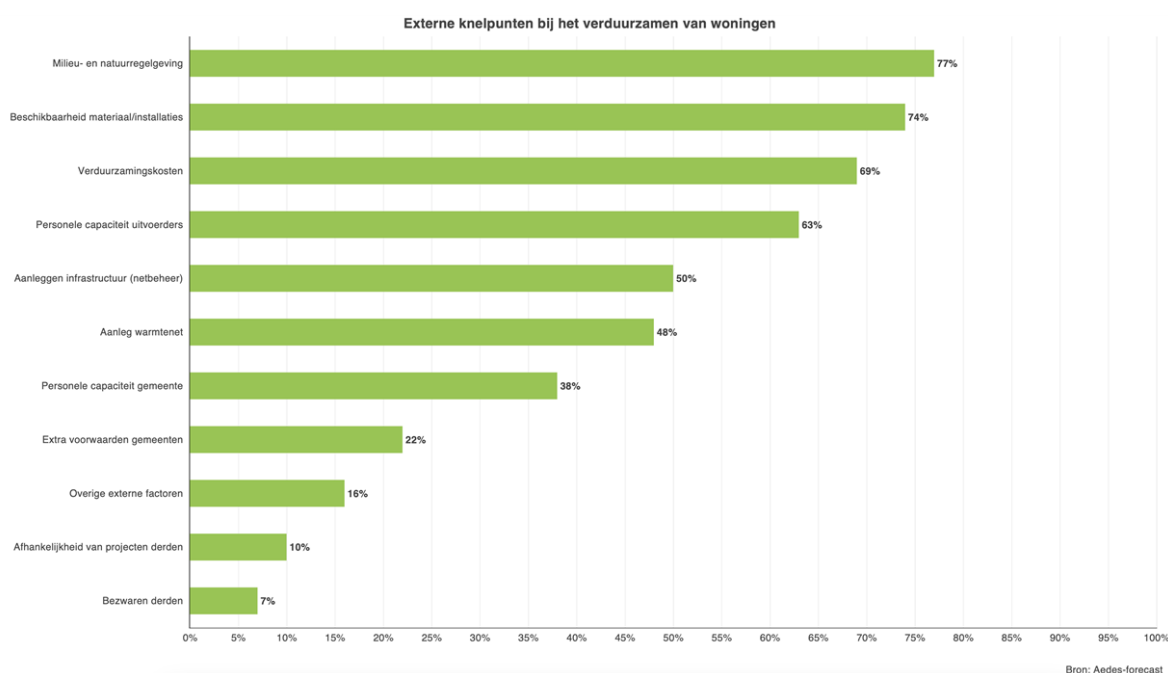
De corporaties in de Aedes-forecast zijn daarnaast van plan de komende jaren:

- 156.180 woningen aardgasvrij te maken.
- Van 373.370 woningen minimaal één gebouwdeel te isoleren.
- 339.770 woningen van zonnepanelen te voorzien.

Bij het maken van plannen lopen corporaties ertegenaan dat de uitvoeringsplannen van de Transitievisie warmte in de meeste gemeenten nog op gang moeten komen. En dat de definitie voor toekomstklaar isoleren nog onduidelijk is.

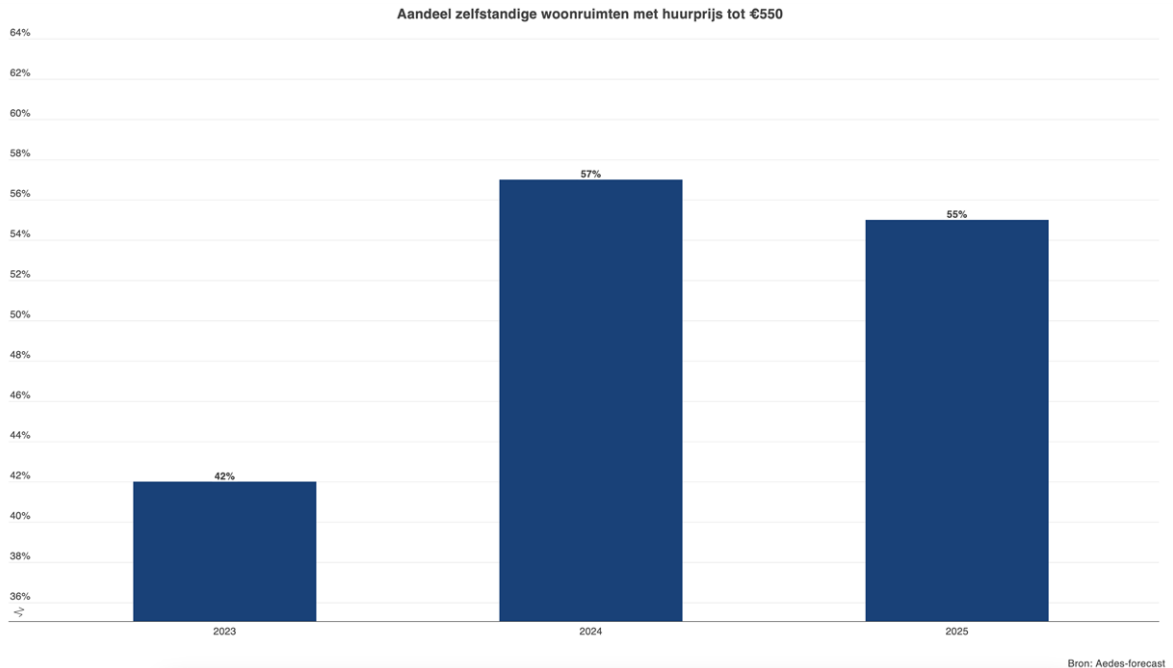
Vergeleken met een aantal jaren geleden is er bij huurders meer enthousiasme over het verduurzamen van hun woning vanwege de gestegen energielasten. 37% van de corporaties geeft aan knelpunten te ervaren bij de participatie van de huurder bij het verduurzamen van de woning.

De knelpunten bij de uitvoering van de verduurzaming van woningen zijn milieu- en natuurregeling, beschikbaarheid van materiaal en installaties, hoge verduurzamingskosten en tekort aan medewerkers.



## RUIM VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN IN LEEFBARE WIJKEN

Daarnaast gaan corporaties intensief investeren in betaalbare woningen in leefbare wijken. De corporaties die de vragenlijst Betaalbaarheid hebben ingevuld vergroten bijvoorbeeld het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot €550 van 42% in 2023 tot 57% in 2024. Daarmee wordt aan de afspraak van minimaal 46% ruimschoots voldaan. De forse toename komt doordat corporaties in de NPA hebben afgesproken de huur te verlagen tot €550 als het inkomen van de huurder lager is dan 120% van het sociaal minimum.



Deze corporaties zetten ook verder in op doorstroming van huurders naar passendere woningen. 62% van de corporaties in de Aedes-forecast geeft aan actief te sturen op doorstroming van ouderen naar een geclusterde ouderenwoning, een nultredenwoning of een verpleeghuisplek. Daarnaast stimuleert 27% van de corporaties huurders door te stromen van een sociale huurwoning naar een middenhuurwoning. Om de doorstroom te verbeteren maken corporaties vooral gebruik van voorrangregelingen en makelaars.

Ook investeren corporaties de komende jaren meer in leefbaarheid. Van €112 miljoen in 2022 naar €145 miljoen in 2027, exclusief inzet van medewerkers. Dat geld gaat vooral naar gebiedsaanpakken met partners en ontmoetingen in de wijk. Corporaties verwachten dan ook een groei van de inzet van medewerkers op leefbaarheid, met name in wijk- of buurtbeheer en sociaal beheer.

### **FLINK MEER INVESTEREN, MAAR FORSE UITDAGINGEN OP CAPACITEIT**

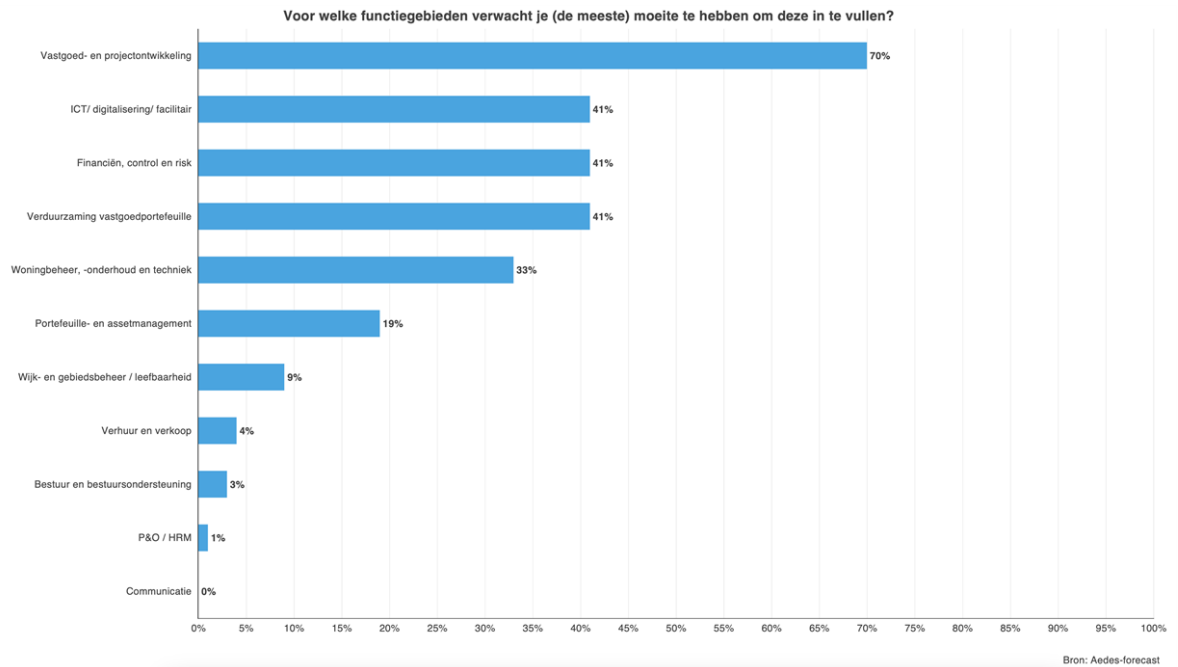
Corporaties gaan de komende jaren dus fors meer investeren in (ver)nieuwbouw, woningverbetering (verduurzaming en gezond wonen) en leefbare wijken. De gemiddelde investeringen in de periode 2023-2027 zijn ruim €13,7 miljard per jaar, zo blijkt uit de dPI2022. Veruit het grootste deel van de investeringen gaan naar nieuwbouw en woningverbeteringen.

De inkomsten uit de verkoop van woningen en de operationele kasstroom zijn aanzienlijk kleiner dan de investeringsuitgaven. Dat betekent dat corporaties steeds meer moeten gaan lenen. De gemiddelde financieringsbehoeften in de periode van 2023-2027 is €9,7 miljard per jaar.

Verwacht wordt dat de investeringsmogelijkheden van corporaties de komende jaren meer onder druk komen te staan. Volgens het onderzoek naar de Fiscale lasten loopt de VPB last de komende jaren op van €1,2 miljard in 2023 naar €1,7 miljard in 2027. Die stijging is groter dan verwacht en ook hoger dan wat er in de dPI2022 staat. Voor een groot deel omdat corporaties door de NPA ook veel meer gaan investeren.

Verder komt de financieringsruimte van corporaties onder druk te staan door de renteaftrekbeperkingsmaatregel uit de Europese ATAD. De gemiddelde niet-aftrekbare rente is circa €1,7 miljard per jaar. Met een VPB-percentage van 25,8% kost dit gemiddeld €440 miljoen per jaar. Corporaties moeten echter op deze manier financieren als ze willen investeren.

Maar voorlopig hebben corporaties voldoende middelen. Dat blijkt ook uit de verwachte toename van het aantal FTE's. Vooral op de thema's nieuwbouw en verduurzaming, gevolgd door leefbaarheid en onderhoud. Van de corporaties in deze Aedes-forecast verwacht 70% dat de functiegebieden vastgoed- en projectontwikkeling het meest lastig in te vullen zijn.



## Aedes-forecast 2023

### Vragen?

Vragen over de Aedes-forecast kunt u stellen aan projectleider Barend van de Kraats via [b.vandekraats@aedes.nl](mailto:b.vandekraats@aedes.nl).  
Of kijk op [www.Aedes.nl/aedes-forecast](http://www.Aedes.nl/aedes-forecast)

