Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen
Regio Stedendriehoek

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. **Een grote opgave voor Stedendriehoek**
   Het aantal sociale huurwoningen in de regio moet t/m 2035 worden uitgebreid met bijna 4.000 woningen.

2. **Met motie Hermans en maximaal stretchten is opgave haalbaar**
   Volgens de modelmatige berekening is de regionale opgave in de Stedendriehoek financieel gezien nagenoeg haalbaar. Daarvoor is wel het geld van de motie Hermans noodzakelijk én moet er maximaal worden geleend door corporaties. Het afstemmen van de opgave tussen corporaties is een voorwaarde om de middelen optimaal in de regio in te zetten.

3. **Het gaat niet alleen om financiële haalbaarheid**
   Corporaties zijn afhankelijk van gemeente en provincies om de opgave tijdig te kunnen realiseren. Stijgende bouwkosten en onvoldoende locaties en vergunningen zijn de grootste risico's bij de realisatie van de doelen.

Betreft gemeenten

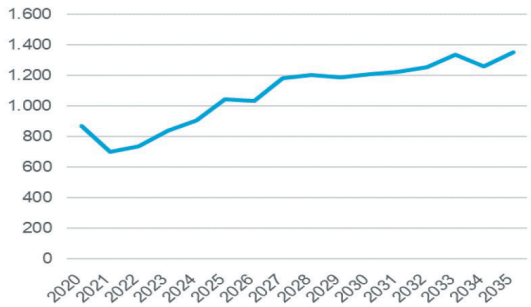
- Apeldoorn
- Brummen
- Deventer
- Lochem
- Voorst
- Zutphen



Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
De Goede Woning	100%	17%
IJseldal Wonen	100%	7%
De Woonmensen	100%	11%
Ons Huis	100%	13%
Mooiland	4%	2%
Rentree	100%	8%
Woonbedrijf ieder1	100%	30%
De Marken	100%	2%
Veluwonen	99%	9%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)

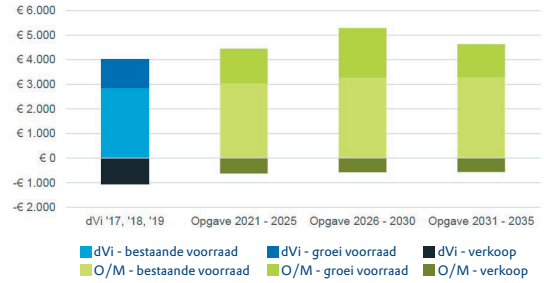


Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					**43.690**
Mutaties 2020 - 2023	-380	360	+880	+30	**+530**
Mutaties 2024 - 2027	-360	460	+1.090	+90	**+810**
Mutaties 2028 - 2031	-350	350	+2.140	+80	**+1.870**
Mutaties 2032 - 2035	-350	330	+900	+30	**+580**
Mutaties 2020 - 2035	**-1.440**	**1.500**	**+5.000**	**+230**	**+3.790**
Stand 2036					**47.480**

Note: Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 390 (25 p.j.) en inclusief bezit Mooiland

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



Fase 1

Totale kosten tot 2036: **€2,0 miljard**

Fase 2

Totale kosten tot 2036: **€2,3 miljard**

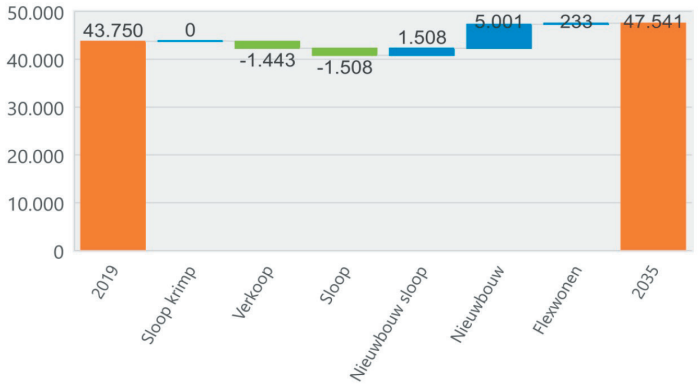
Gemiddelde opgave per woning: **€52.571**

Woningbouw-opgave dominant: **69%**

Na 2035, beeld wijzigt dan:
- Woningbehoefte neemt af; alleen vervangende nieuwbouw
- Verduurzaming op hoog(ste) niveau

vereniging van woningcorporaties
aedes

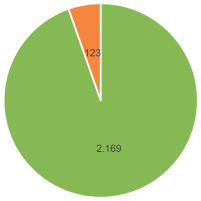
Groeiopgave



Verkenning 1: risicobuffer financiële kengetallen

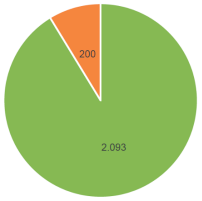
Basisvariant

Totaal (€ mln.)



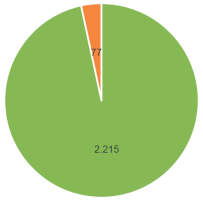
Verkenning 1
- Streefhuur 15 euro lager

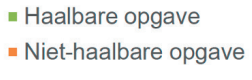
Totaal (€ mln.)



Verkenning 2
- Buffer financiele ratio's
- Verlaging verhuurderheffing (Motie Hermans)

Totaal (€ mln.)



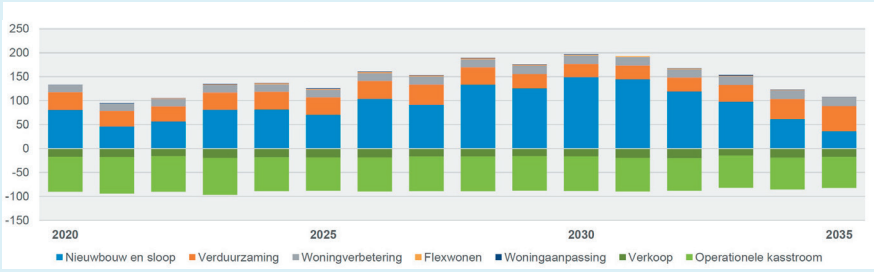


Groeiopgave

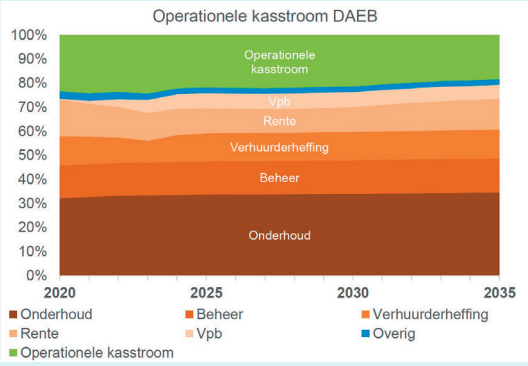
- **Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 2,3 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd.**
- **De opgave is net niet haalbaar: 120 mln. (5%) aan investeringen kan niet worden opgepakt.**
- **Het grootste deel van de investeringen is nodig voor herstructurering en uitbreidingsnieuwbouw.**
- **Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 47.541 eind 2035. Dit is bijna helemaal haalbaar.**

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom

€ x mln.



- Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de herstructurering en uitbreidingsnieuwbouw.
- Inkomsten uit verkoop en de operationele kasstroom zijn in de meeste jaren kleiner dan de investeringsuitgaven.
- Met als gevolg dat er moet worden bijgeleend.



- De operationele kasstroom daalt van 23% naar 18% in 2035.
- Onderhoud neemt toe van 32% naar 35%. De oorzaken:
  - Stijging onderhoudskosten na verduurzaming
  - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 12% naar 18%.

Verkenning 1

- Streefhuren: met de streefhuur 15 euro lager is de opgave niet haalbaar: 200 mln. (9%) van de benodigde 2,3 mld. aan investeringen kan dan niet worden opgepakt.

Verkenning 2

- Regionale vluchtstrook en Motie Hermans: De opgave is zo goed als haalbaar: nog maar 80 mln. (3%) van de benodigde 2,3 mld. aan investeringen kan niet worden opgepakt. De groeiopgave van de DAEB-portefeuille met zo'n 3.800 woningen is haalbaar.

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

Opgaven

- Herstructureringsopgave: De herstructureringsopgave tot en met 2035 wordt 1500 woningen. Dit is een verlaging van 33 % ten opzichte van het landelijke onderzoek
- Uitbreidingsnieuwbouw: De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt 5.000 woningen. Dit is een verhoging van 90 % ten opzichte van het landelijke onderzoek (fase 1: 2.625 woningen).
- Verkoop: Het aantal te verkopen woningen tot en met 2035 wordt gehalveerd naar 1.440 woningen.
- Flexwonen: Ook de opgave voor flexwonen wordt naar beneden bijgesteld. Het aantal te bouwen flexwoningen is gelijk aan 230 woningen. Dit zijn 700 woningen minder ten opzichte van het landelijk onderzoek.
- Aantal woningen aardgasvrij: De regio Stedendriehoek verwacht 30 % van de huidige voorraad voor 2035 volledig aardgasvrij te maken. Dit geeft een opgave van 13.260 aardgasvrij te maken woningen tot en met 2035. Dit is een verlaging van 24 % ten opzichte van het landelijke onderzoek (fase 1: 17.350 woningen). Merk op dat een aanzienlijk deel van de woningen al wel zal worden geïsoleerd voor 2035.
- Isoleren als losstaande maatregel: De regio Stedendriehoek wil inzetten op het tijdig isoleren van woningen. Het streven is om 90 % van de voorraad te isoleren tot aan tenminste energielabel B. Dit geeft een opgave van 10.870 los te isoleren woningen tot en met 2035. Merk op dat een 47 % van de voorraad al voldoende geïsoleerd is (label B of hoger). Daarnaast worden 1500 woningen geherstructureerd. Deze woningen hoeven niet losstaand geïsoleerd te worden.
- Zonnepanelen: Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Stedendriehoek heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 40% van de woningen tussen 2020 en 2035 van zonnepanelen te voorzien. Dit geeft een opgave van 17.690 woningen. De investeringskosten zijn gemiddeld € 3.000 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is € 12.

Middelen

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatekans van de corporaties
- Onderhoudsnormen in beleidswaarde stijgen direct na verduurzaming, maar onderhoudsuitgaven stijgen pas 15 jaar na verduurzaming (bij vervanging van de installaties)
- Minder huurverhoging bij verduurzaming
- Andere prioritering van investeringen. Van hoog naar laag: Nieuwbouw, verduurzaming, herstructurering, flexwonen
- Huurverlaging, huurbevriezing (incl compensatie) en Vestiadeal.

Uitgangspunten in de verkenningen

Alle maatwerkkeuzes uit de basisvariant worden meegenomen naar de verkenningen. Voor de beide verkenningen zijn er alleen wijzigingen doorgevoerd aan de middelen berekening. De opgaven voor deze verkenningen zijn dus exact gelijk aan de opgaven uit de fase 2 basisvariant.

Verkenning 1: Streefhuren

Streefhuur 15 euro lager

Verkenning 2: Regionale vluchtstrook en Motie Hermans

In deze verkenning zijn de volgende aanpassingen gedaan ten opzichte van de basisvariant:

- Regionale vluchtstrook: 77,5% LTV, 22,5% Solvabiliteit en 1,6 ICR
- Motie Hermans: drie aanpassingen
  1. Verhuurderheffing daalt naar 0,332% in 2022 en 0,306% in 2023 e.v.
  2. De ATAD1 renteaftrekcapaciteit neemt af van 30% naar 20% van de fiscale EBITDA
  3. Daarnaast ook het effect van de Motie Segers – Marijnissen (verhoging zorgsalarissen, betaald uit VPB), waardoor VPB stijgt naar 25,8%

Niet meegenomen:

1. WOZ-stijgingen groter dan wat was voorzien in de Leidraad voor dPi 2020
2. Eventuele huurbevriezingen of andere afspraken in ruil voor verlaging VHH

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.

vereniging van woningcorporaties
aedes