

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Thuis boven Amsterdam

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Een grote opgave voor Thuis boven Amsterdam

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Daarbij hebben zij oog voor de overloop uit de Metropoolregio Amsterdam en speciale aandacht voor de sub regionale verschillen. De opgave in regio Thuis boven Amsterdam is groot; gemiddeld €57.000 per VHE (landelijk €50.000). De opgaven verschillen per subregio. In de regio Alkmaar is de opgaven het grootst met bijna €63.000 per VEH. Gevolgd door West-Friesland met zo'n €56.000 en Kop van Noord-Holland met €50.000. Dit is een gevolg van de forse uitbreidings-nieuwbouw van bijna 8.000 woningen.

2. Thuis boven Amsterdam loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Thuis boven Amsterdam lopen tegen hun financiële grenzen aan. Na de 2025 neemt de leningsruimte steeds meer af. Hierdoor kan tm 2035 zo'n 800 mln. euro aan opgaven niet worden opgepakt. De haalbare opgaven blijft steken op 78%. Hervreiden van de regionale opgave levert regionaal slechts een extra investeringsruimte van zo'n 57 miljoen euro op.

3. Meer investeringen met minder verhuurderheffing

De motie Hermans zorgt ervoor dat er voor 400 mln. euro extra aan opgaven kunnen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er meer kan worden geïnvesteerd in met name herstructurering en verduurzaming. In totaal kan 90% van de opgaven worden gerealiseerd.

Werkgebied is opgedeeld in 3 subregio's

Noord-Kennemerland:

- Alkmaar
- Bergen
- Castricum
- Heerhugowaard
- Heiloo
- Langedijk
- Uitgeest

West-Friesland:

- Drechterland
- Enkhuizen
- Hoorn
- Koggenland
- Medemblik
- Opmeer
- Stede Broec

Kop van Noord-Holland:

- Den Helder
- Hollands Kroon
- Schagen
- Texel



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Sloop (krimp)	Herstructurering	Uitbreiding	Stand / saldo
Stand 2020					66.060
Mutaties 2020 - 2023	-760	-10	840	+2.100	+1.340
Mutaties 2024 - 2027	-740	0	1.030	+2.180	+1.440
Mutaties 2028 - 2031	-730	0	970	+2.440	+1.710
Mutaties 2032 - 2035	-730	-40	820	+1.060	+300
Mutaties 2020 - 2035	-2.950	-40	3.660	+7.780	+4.780
Stand 2036					70.840



Totale kosten tot 2036:
€3,4 miljard



Totale kosten tot 2036:
€3,8 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€57.500

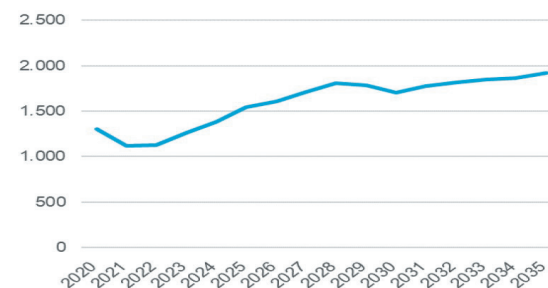


Woningbouw-opgave dominant:
75%

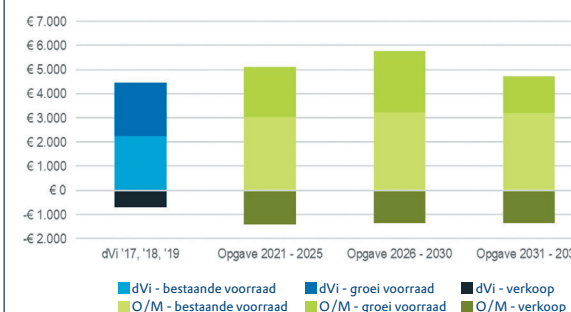
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Woondiensten Enkhuizen	100%	3%
Het Grootslag	100%	4%
Wooncompagnie	52%	11%
Intermaris	58%	14%
Woonschakel Westfriesland	100%	8%
Woontij	100%	3%
Anna Paulowna	100%	2%
Kennemer Wonen	100%	15%
Langedijk	100%	2%
Den Helder	100%	11%
Van Alckmaer voor Wonen	100%	4%
Beter Wonen	100%	2%
Noord-Kennemerland	100%	21%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



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



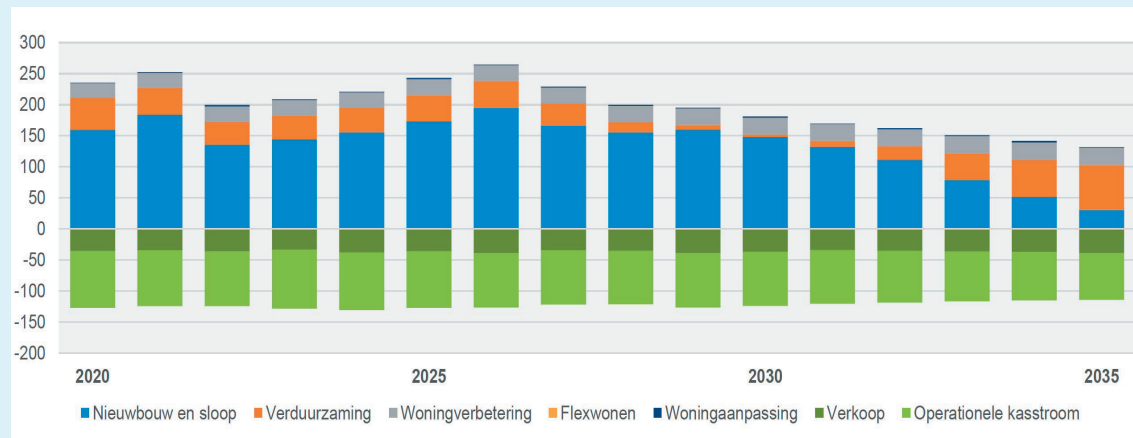
vereniging van
woningcorporaties



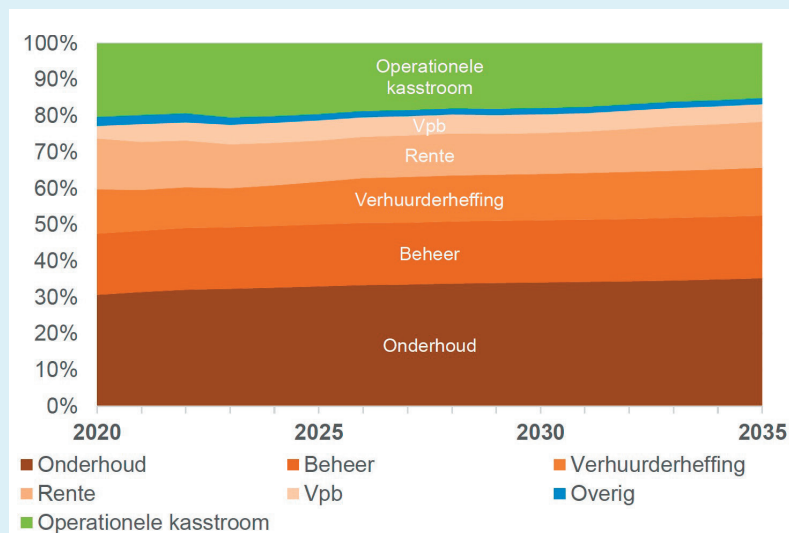
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 3,8 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw.
- Vanaf 2021 ontstaat een groot gat tussen de hele opgave en de haalbare opgave. In de periode t/m 2035 kan zo'n 800 mln. euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden. Dit komt doordat de verkoopopbrengsten enorm afgenomen zijn.
- De investeringen in verduurzaming en sloop-nieuwbouw worden fors teruggeschaald. Zo'n 55% van de sloop/nieuwbouw opgave (1.900 woningen) kan niet worden opgepakt.
- Iets meer dan 45% van de verduurzamingsopgave kan niet worden opgepakt.
- Herverdeling levert nauwelijks extra investeringscapaciteit op, omdat alle corporaties tegen hun grenzen aanlopen.

Investerings, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar nieuwbouw, een gevolg van het faseringsmodel.
- De ruimte voor verduurzaming neemt af, totdat de uitbreidingsopgave grotendeels is opgepakt, dan wordt het ingehaald.



- De operationele kasstroom daalt met 25% in 2035

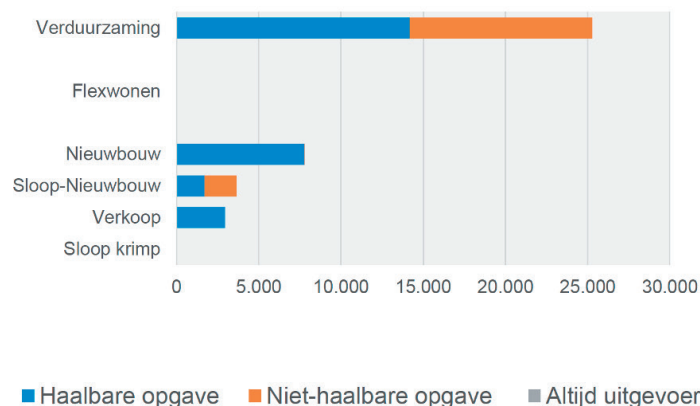
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 35%.

De oorzaken:

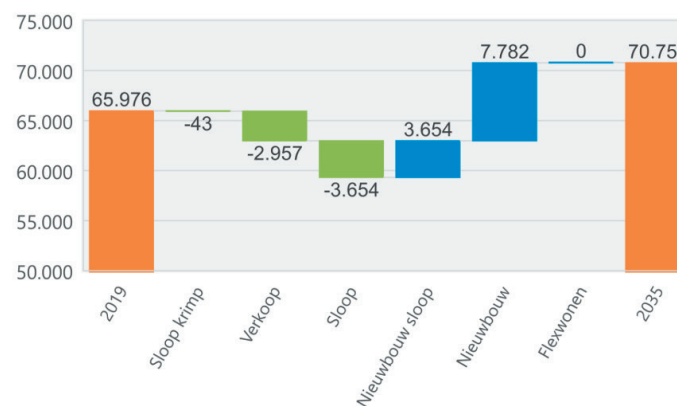
- Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming;
- Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging).

- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 16% naar 18%

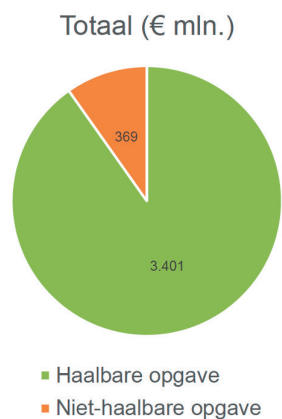
Opgave in aantallen



Groeiopgave



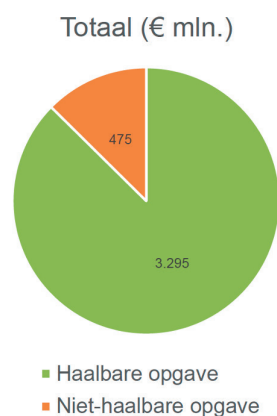
Verkenning 1 Motie Hermans: haalbare opgave met herverdeling



De nieuwbouw is haalbaar.

Sloop/nieuwbouw en verduurzaming zijn voor 80% haalbaar. Het haalbare deelt neemt toe met ruim 400 mln. Het gat daalt van 813 mln. naar 369 mln.

Verkenning 2 Motie Hermans + vermogensverdeling: haalbare opgave met herverdeling



Motie Hermans + vermogensverdeling

De nieuwbouw is haalbaar. Sloop/nieuwbouw en verduurzaming zijn voor 70% haalbaar. Dit was 80% zonder vermogensverdeling. De haalbare opgave daalt als gevolg van een andere vermogenstoedeling, van 3,4 mrd. naar 3,3 mrd.



Uitgangspunten in de basisvariant

- **Uitbreidingsnieuwbouw:** De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt 7.780 woningen. Dit is een verhoging van 21 % ten opzichte van het landelijke onderzoek (fase 1 : 6.450 woningen).
- **Verkoop:** Het aantal te verkopen woningen tot en met 2035 wordt verlaagd naar 2.950 woningen. Dit zijn 4.230 woningen minder ten opzichte van de Fase I.
- **Zonnepanelen:** Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Thuis boven Amsterdam heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 30% van de woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien. Dit geeft een opgave van 20.160 woningen. De investeringskosten zijn gemiddeld € 3.000 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is €12.
- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen van de corporaties
- Geen eigen normen
- Andere prioritering
 1. Nieuwbouw
 2. Verduurzamen
 3. Sloop-nieuwbouw

Uitgangspunten in de verkenningen

Uitgangspunten in de verkenningen:

1. Motie Hermans
 - I. Verlaging verhuurderheffing met 500 mln.
 - II. Verlaging verhuurderheffing met 151 mln. a.g.v. compensatie voor aanscherping earningsstrippingmaatregel uit ATAD1.
2. Motie Hermans + andere vermogens verdeling
30% van het totaal beschikbare investeringsvermogen gaat naar TBA

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.