

# Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

## Regio West en Hart van Brabant

### Overzicht belangrijkste uitkomsten

#### Hoofdconclusies

##### 1. Een grote opgave voor West en Hart van Brabant

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Maar naast deze uitbreidingsopgave (nieuwbouw +16.414 woningen en flexwonen +2.067 woningen, stijging van meer dan 15%) heeft de regio ook een grote herstructurerings- (7.228 woningen) en verduurzamingsopgave (50.500 woningen). Gemiddeld €62.000 per VHE

##### 2. Meer investeringen met afschaffing van verhuurderheffing

Corporaties krijgen meer financiële ruimte door verlaging en afschaffing (per 2023) van de verhuurderheffing. Daarmee is de volledige bouw- en verduurzamingsopgaven haalbaar. Dat betekent dat er meer kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming. Maar er zijn nog onzekere ontwikkelingen die de uitkomsten beïnvloeden: zo stijgt de inflatie, WOZ-waarden en bouwkosten en is er onbekendheid over het toekomstig huurbeleid. Dat alles heeft gevolgen voor de plannen en investeringen van corporaties de komende jaren.

##### 3. Gezamenlijke opgave voor de regio!

Duidelijk is dat de woningcorporaties niet alleen de huidige woningnood kunnen oplossen – het is een maatschappelijke verantwoordelijkheid die breder opgepakt moet worden. De corporaties doen ook een dringende oproep aan gemeenten en de provincie; geef ons letterlijk en figuurlijk de ruimte.

#### Betreft gemeenten

- Alphen-Chaam
- Baarle-Nassau
- Bergen op Zoom
- Breda
- Dongen
- Drimmelen
- Etten-Leur
- Geertruidenberg
- Gilze en Rijen
- Goirle
- Haaren
- Halderberge
- Hilvarenbeek
- Loon op Zand
- Moerdijk
- Oisterwijk
- Oosterhout
- Roosendaal
- Rucphen
- Steenbergen
- Tholen
- Tilburg
- Waalwijk
- Woensdrecht
- Zundert.



#### Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Herstructurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
<b>Stand 2020</b>					<b>126.000</b>
Mutaties 2020 - 2023	-1.660	1.620	+3.930	+480	<b>+2.740</b>
Mutaties 2024 - 2027	-1.590	1.900	+4.370	+780	<b>+3.560</b>
Mutaties 2028 - 2031	-1.520	1.830	+5.490	+670	<b>+4.640</b>
Mutaties 2032 - 2035	-1.610	1.880	+2.630	+130	<b>+1.150</b>
<b>Mutaties 2020 - 2035</b>	<b>-6.380</b>	<b>7.230</b>	<b>+16.410</b>	<b>+2.060</b>	<b>+12.090</b>
<b>Stand 2036</b>					<b>138.090</b>

Note: Incl. Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 1.270 (80 p.j.)



Totale kosten tot 2036: **€7,0 miljard**



Totale kosten tot 2036: **€7,8 miljard**



Gemiddelde opgave per woning: **€61.985**



Woningbouwopgave dominant: **77%**



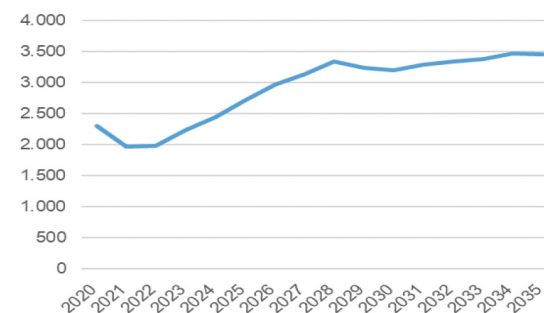
**Na 2035, beeld wijzigt dan:**

- Woningbehoefte neemt af; hoofdzakelijk alleen nog vervangende nieuwbouw.
- Verduurzaming op hoog(st)e niveau

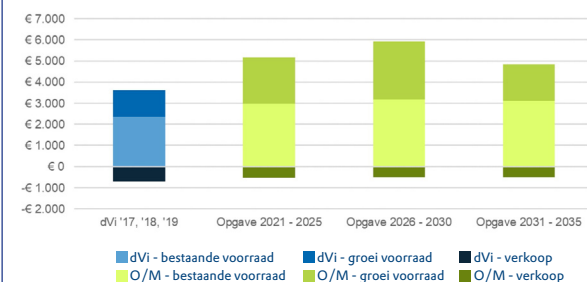
#### Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Leystromen	100%	7%
TBV Wonen	98%	6%
WonenBreburch	100%	20%
Tiwos	100%	5%
Casade	100%	8%
Woonvizier	100%	2%
Atwel	100%	17%
Woonkwartier	100%	7%
Stadlander	100%	10%
Thuisvester	99%	11%
Laurentius	100%	5%
Woensdrecht	100%	1%

#### Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



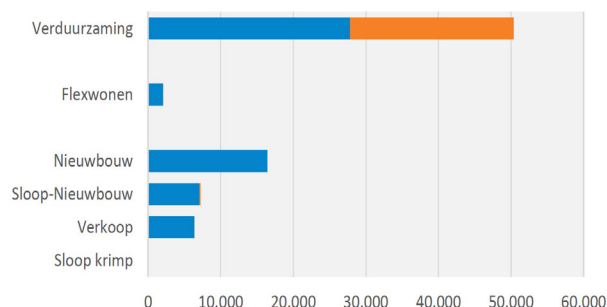
#### Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



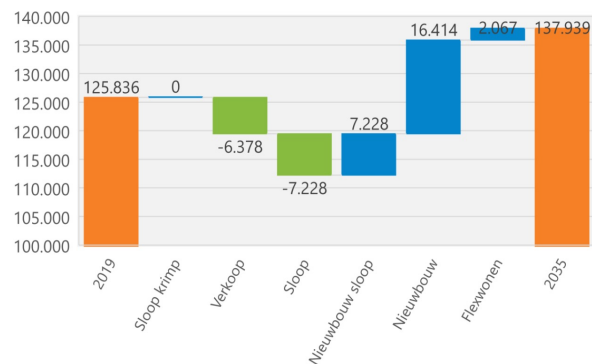
vereniging van  
woningcorporaties



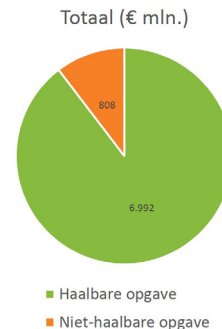
## Opgave in aantallen



## Groeiopgave

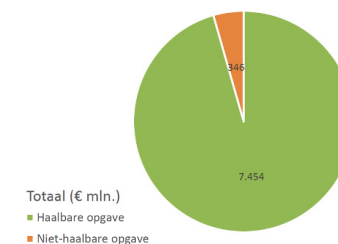


## Basisvariant



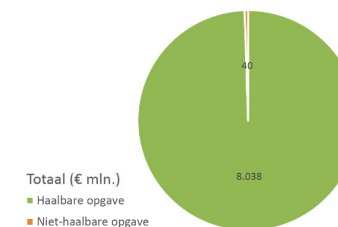
## Verkenning 1:

Motie Hermans, met WOZ-correctie van 10,83%



## Verkenning 2:

Verkenning 1 + nieuw regeerakkoord



### Verkenning 1:

het effect van de Motie Hermans is 450 miljoen euro positief, ongeveer 5% van de opgave. Er blijft nog een tekort van 350 mln. euro.

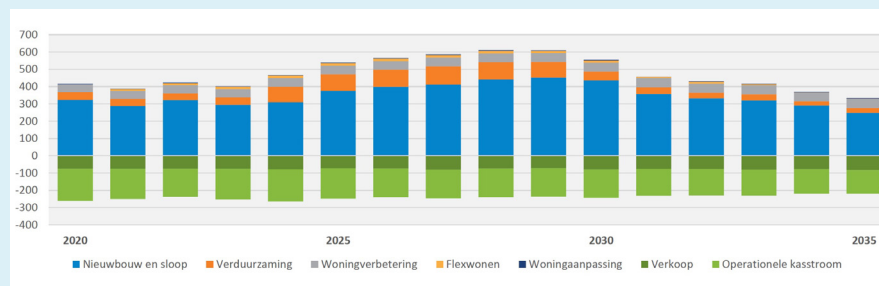
### Verkenning 2:

Door de gevraagde versnelling van de verduurzamingsopgave neemt deze investeringsopgave toe met zo'n 300 mln. euro. Bij de volledige afschaffing van de verhuurderheffing wordt het beeld voor realisatie veel rooskleuriger. Slechts één corporatie kan dan de opgave niet volledig aan. Het tekort voor de regio wordt dan nog 40 mln. euro dat over blijft. Dit komt doordat de verduurzamingsopgave van deze corporatie niet kan worden overgenomen door andere corporaties.

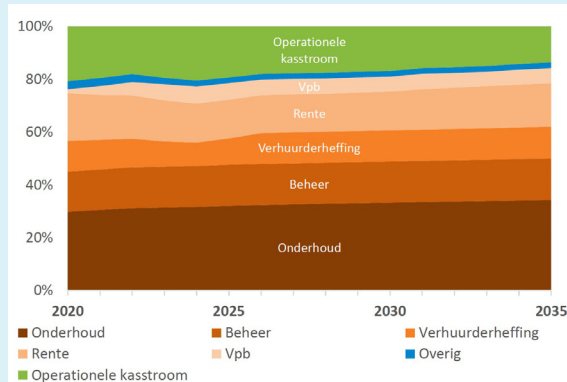
## Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 7,8 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsnieuwbouw.
- In de periode t/m 2035 kan zo'n 800 mln. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- Echter een aanzienlijk deel van verduurzamingsopgave (45%) kan niet worden gerealiseerd met de huidige financiële condities. Dit is het gevolg van o.a. de gewijzigde prioritering waarin nieuwbouw de hoogste prioriteit krijgt én de hoge kosten die verduurzaming met zich meebrengt. Nieuwbouw rendeert beter: door nieuwbouw meer prioriteit te geven, is er meer mogelijk.
- Herverdelen van opgaven levert 200 mln. aan extra investeringscapaciteit op.

## Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar nieuwbouw, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor verduurzaming is in latere jaren veel minder ruimte.



- De operationele kasstroom daalt tussen 2020-2035 met 34%
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 34%. De oorzaken:
  - onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming
  - en autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 13% naar 18%



Onderzoek Opgaven en Middelen



### **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), IJKX Benchmark "Wat kost de bouw van een huurwoning" (stichtingskosten), Handboek Marktwaardering (onderhoudskosten)...

zie landelijk rapport voor volledig overzicht.

### **Uitgangspunten in de basisvariant**

#### **Opgaven**

- Flex wonen te halveren en deze toe te voegen aan de nieuwbouwopgave
- Stichtingskosten +10% aangepast, met daarbij de opmerking of dit nog wel voldoende is
- Aanpassing verhouding warmtenet/warmtepomp 45%/55%
- Tempo verduurzaming meer naar achteren in de tijd geschoven
- Toevoegen van zonnepanelen. Dit levert netto een iets grotere verduurzamingsopgave op.

### **Middelen**

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekans van de corporaties
- Geen eigen normen financiële kengetallen. Maximale LTV van 85% (Aw/WSW-norm)
- Discontovoet opslag (0,75%) vervalt
- Prioritering investeringen aangepast naar Nieuwbouw, Flexwonen, Sloop-Nieuwbouw en Verduurzaming
- Huurverlaging, huurbevrozing (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: Motie Hermans**

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

Drie aanpassingen

- 1. Verhuurderheffing daalt naar 0,332% in 2022 en 0,306% in 2023 e.v.
- 2. De ATAD1 renteaftrekkcapaciteit neemt af van 30% naar 20% van de fiscale EBITDA
- 3. Leegwaardestijging 2021 10,83%

#### **Verkenning 2: Verkenning 1 + regeerakkoord**

- Afschaffing verhuurderheffing conform tabel
- Huurbevrozing in 2024
- Extra verduurzamingsopgave: 1.000.000 woningen voldoen aan standaard, extra te isoleren woningen

### **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.