

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Woonkr8

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Woonkr8 (Arnhem-Nijmegen) wil maximaal maatschappelijk presteren

De maatschappelijke opgave in regio Woonkr8 is groot; gemiddeld vraagt dit een investering van €65.000 per verhuureenheden (landelijk €50.000). De corporaties willen vanuit hun maatschappelijk rol versnellen om zo te zorgen voor voldoende duurzame en betaalbare woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen.

2. Duurzaam businessmodel staat onder druk

De corporaties in de regio Woonkr8 voelen de druk op hun duurzame businessmodel door onzekerheid als het gaat om de inkomsten (o.a. huurbetwering) en sterk stijgende uitgaven van bouw- en verduurzamingskosten en fiscale lasten. De noodzakelijke investeringen vragen continu een bedrijfsmatige blik op basis van verantwoord rentmeesterschap. Daarbij kijkend naar de huidige noodzakelijke opgave en tevens rekening houdend met de opgave die ook na 2035 op corporaties afkomt.

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

- Arnhem
- Berg en Dal
- Beuningen
- Doesburg
- Druten
- Duiven
- Heumen
- Lingewaard
- Montferland
- Nijmegen
- Overbetuwe
- Renkum
- Rheden
- Rozendaal
- Westervoort
- Wijchen
- Zevenaar



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					103.410
Mutaties 2020 - 2023	-1.450	1.480	+3.740	+1.020	+3.310
Mutaties 2024 - 2027	-1.360	1.650	+4.220	+1.690	+4.550
Mutaties 2028 - 2031	-1.160	1.620	+4.340	+1.450	+4.620
Mutaties 2032 - 2035	-1.030	1.610	+2.100	+270	+1.340
Mutaties 2020 - 2035	-5.000	6.370	+14.400	+4.430	+13.830
Stand 2036					117.240

Note: Inclusief onzelfstandige eenheden (ca. 400 uitbreiding).



Totale kosten tot 2036:
€6,4 miljard



Totale kosten tot 2036:
€6,5 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€65.000



Woningbouwopgave dominant:
78%



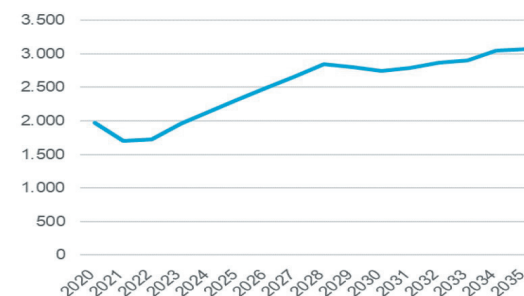
Na 2035, beeld wijzigt dan:

- Woningbehoefte neemt af; voornamelijk vervangende nieuwbouw
- Verduurzaming op hoog(ste) niveau

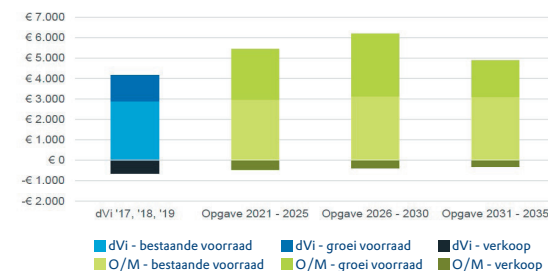
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Vivare	100%	21%
Plavei	100%	4%
Vryleve	100%	1%
Baston Wonen	100%	4%
Wbv Gelderland	76%	0%
IJsselland	100%	2%
Vhv Arnhem	100%	12%
Oosterpoort	100%	5%
WoonGenoot	100%	1%
Waardwonen	100%	4%
Woonwaarts	100%	10%
Stichting Talis	100%	13%
Gendt	100%	1%
Heteren	100%	1%
Valburg	100%	1%
Stichting Portaal	31%	15%
SSHN	100%	6%

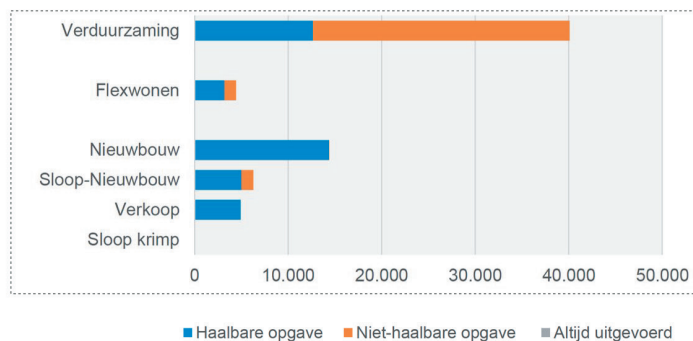
Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



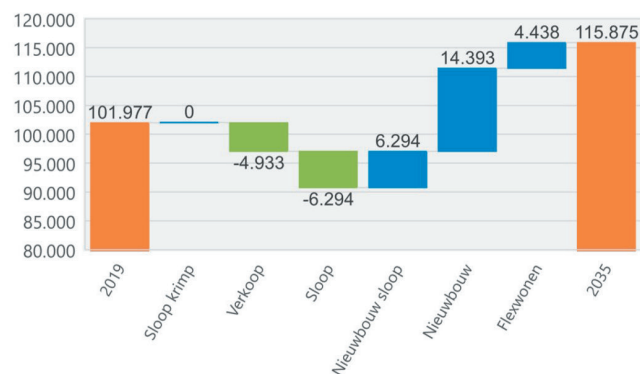
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



Opgave in aantallen



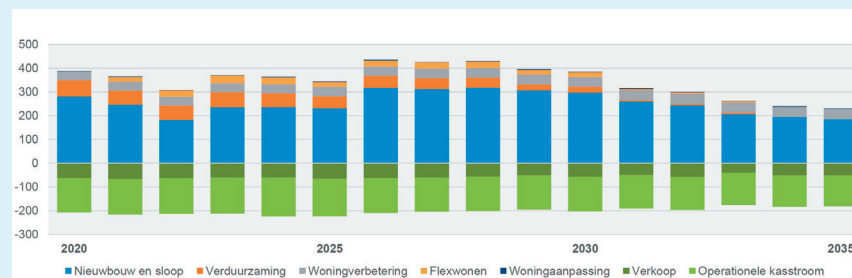
Groeiopgave



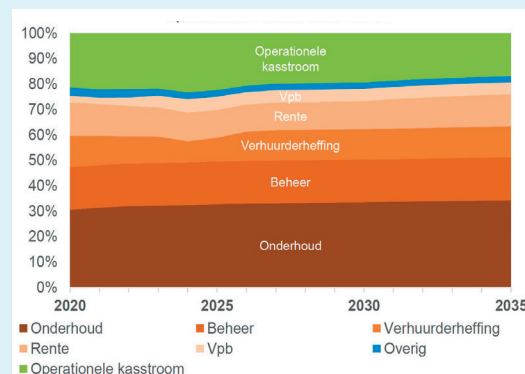
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 6,5 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd. Het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsniewbouw.
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 116.000 eind 2035. Dit is bijna helemaal haalbaar. Het tekort ontstaat bij flexwonen (1.200) en sloop/nieuwbouw (1.200)
- Echter een aanzienlijk deel van verduurzamingsopgave (65%) 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.
- Alle corporaties putten met deze opgaven hun investeringsvermogens volledig uit.

Investerings, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



- Veruit het grootste deel van de investeringen is nodig voor de uitbreidingsniewbouw.
- Inkomsten uit verkoop en de operationele kasstroom zijn aanzienlijk kleiner dan de investeringsuitgaven.
- Met als gevolg dat er steeds meer moet worden bijgeleend.



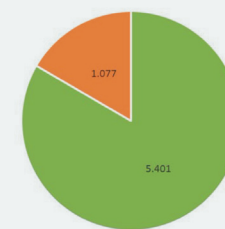
- De operationele kasstroom daalt met 21% in 2035
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 34%. De oorzaken:
 - Stijging onderhoudskosten na verduurzaming
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 15% naar 17%

Verkenningen

■ Haalbare opgave
■ Niet-haalbare opgave

Verkenning 1: Geen eigen normen

Totaal (€ mln.)



- Het gat is 1,1 mrd, 17% van de in totaal 6,4 mrd.
- Dat was in fase I nog 1,3 mrd.
- Het extra effect van de sector-normen is beperkt, ongeveer 200 mln.

Verkenning 2: Motie Hermans

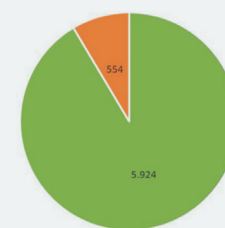
Totaal (€ mln.)



- Vanaf 2025 kan niet de hele opgave worden opgepakt.
- Het tekort komt uit op 410 miljoen. Een relatief klein bedrag op een opgave van 6,4 mrd.

Verkenning 3: Gewijzigde prioritering

Totaal (€ mln.)



- Vanaf 2024 kan niet de gehele opgave worden opgepakt.
- Het gat tussen de investeringen van de hele en de haalbare opgave wordt vervolgens groter.
- Er kan ongeveer 550 miljoen niet worden opgepakt. Dat was met nieuwbouw voorop nog 400 miljoen.
- Negatief effect van 150 miljoen.



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 (wijkaanpak gasvrije woningen), IJXX Benchmark "Wat kost de bouw van een huurwoning" (stichtingskosten), Handboek Marktwaardering (onderhoudskosten)... zie landelijk rapport voor volledig overzicht.

Uitgangspunten in de basisvariant

Opgaven

- Fasering verduurzaming: Het isoleren en aardgasvrij maken van woningen wordt deels naar achteren geschoven. 25 % van de opgave uit de eerste 5 jaar wordt opgepakt in de periode 2030 – 2035. Hierdoor blijft de totale verduurzamingsopgave tot en met 2035 wel gelijk aan het landelijk onderzoek (40 duizend woningen).
- Zonnepanelen: Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Woonkr8 heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 51.700 woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien. De investeringskosten zijn gemiddeld €3.740 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is €16. Middelen.

Middelen

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekosten van de corporaties
- Eigen normen financiële kengetallen
- Gewijzigde prioritering
- 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: geen eigen normen

gebruik van de AW/WSW normen financiële kengetallen

Verkenning 2: 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 renteaftrekkingscapaciteit 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 huurbevrozingen of andere afspraken in ruil voor verlaging VHH

Verkenning 3: Gewijzigde prioritering

In deze variant is gerekend met een gewijzigde prioritering.

De prioritering is nu Verduurzaming op 1.

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.