

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Zuid Kennemerland IJmond

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Een grote opgave voor Zuid Kennemerland IJmond

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor voldoende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Daarbij hebben zij oog voor de overloop uit de Metropoolregio Amsterdam. De opgave in de regio Zuid Kennemerland IJmond t/m 2035 is groot: er moeten bijna 9.000 woningen door corporaties worden gebouwd (inclusief sloop-nieuwbouw) en bijna 14.000 woningen worden verduurzaamd.

2. Gemeenten en provincie zijn nodig om de opgave te realiseren

Corporaties in de regio Zuid Kennemerland IJmond kunnen en willen veel woningen aanpakken en bijbouwen. Daarmee leveren ze een belangrijke bijdrage aan het regionale woonakkoord. Corporaties zijn daarbij wel afhankelijk van gemeente en provincie, onder andere voor locaties, snelle procedures en vergunningen. Financieel gezien kunnen corporaties twee derde van de opgave uitvoeren. Daarna hebben corporaties geen financiële middelen meer voor de rest van de opgave (ter waarde van 884 miljoen).

3. Meer investeringen met minder verhuurderheffing

Met halvering van de verhuurderheffing kunnen er voor ruim 420 mln. extra aan opgaven worden gerealiseerd. Dat betekent dat er meer kan worden geïnvesteerd in herstructurering en verduurzaming.

Betreft gemeenten

- Beverwijk
- Bloemendaal
- Haarlem
- Heemskerk
- Heemstede
- Velsen
- Zandvoort



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020					38.970
Mutaties 2020 - 2023	-420	1.970	+290	+60	-70
Mutaties 2024 - 2027	-400	1.690	+900	+160	+650
Mutaties 2028 - 2031	-400	720	+1.520	+150	+1.270
Mutaties 2032 - 2035	-400	680	+1.250	+50	+900
Mutaties 2020 - 2035	-1.620	5.060	+3.950	+420	+2.740
Stand 2036					41.710

Ymere doet niet mee. Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 400 (25 p.j.) Flexwoningen: 800 (50 p.j.)



Totale kosten tot 2036:
€1,86 miljard



Totale kosten tot 2036:
€3,1 miljard



Gemiddelde opgave per woning:
€79.512



Woningbouwopgave dominant:
85%



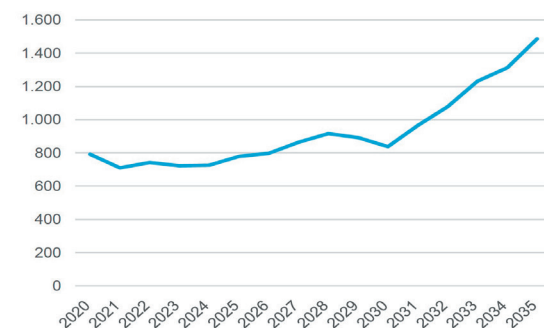
Na 2035, beeld wijzigt dan:

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

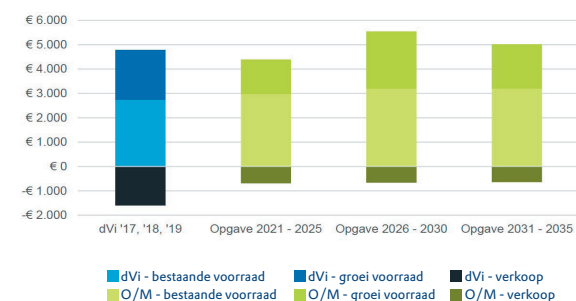
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Velison wonen	100%	9%
Brederode wonen	100%	4%
Elan wonen	100%	16%
WB Velsen	100%	17%
Woonopmaat	100%	22%
Pré wonen	100%	33%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



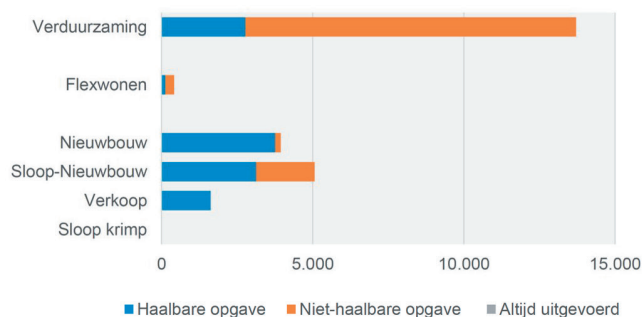
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



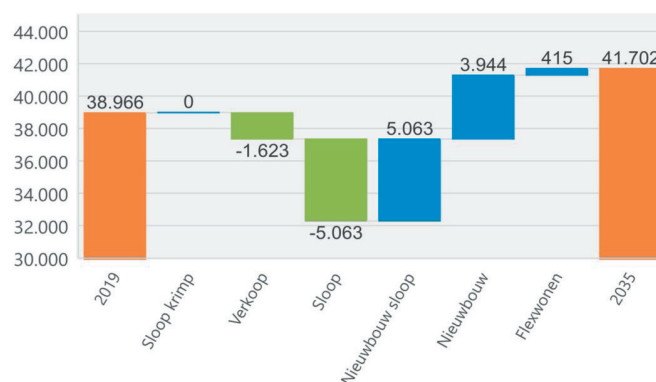
vereniging van
woningcorporaties



Opgave in aantallen



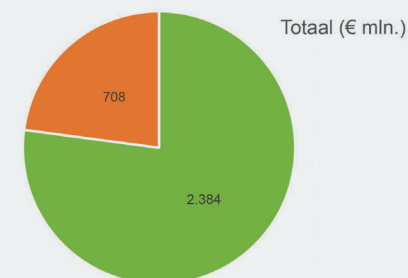
Groeiopgave



Verkenningen

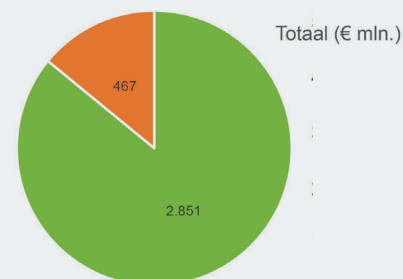
■ Haalbare opgave
■ Niet-haalbare opgave

Verkenning 1: Maximaal stretchen: haalbare opgave met herverdeling



- Maximaal stretchen: Het extra effect van de sector-normen (AW/WSW) i.p.v. eigen normen is beperkt.
- De extra financiële ruimte is 176 mln.

Verkenning 2: Meer nieuwbouw, minder heffing: haalbare opgave met herverdeling

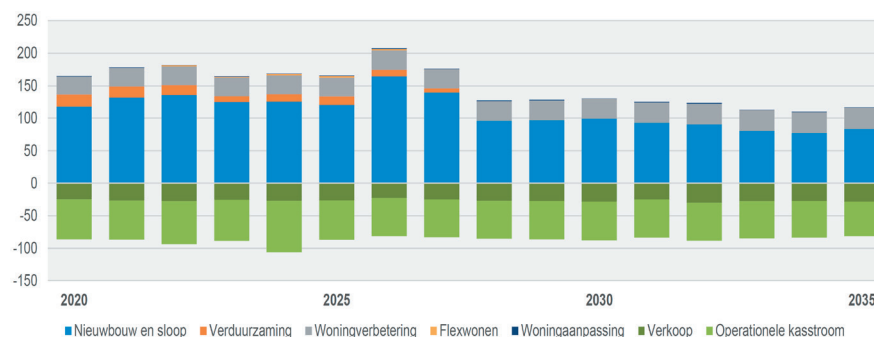


- De opgave groeit, naar 3,3 mrd. (+230 mln.)
- Het haalbare deel groeit ook, naar 2,9 mrd. (+650 mln.)
- Het niet-haalbare deel krimpt tot 470 mln. (-420 mln.)

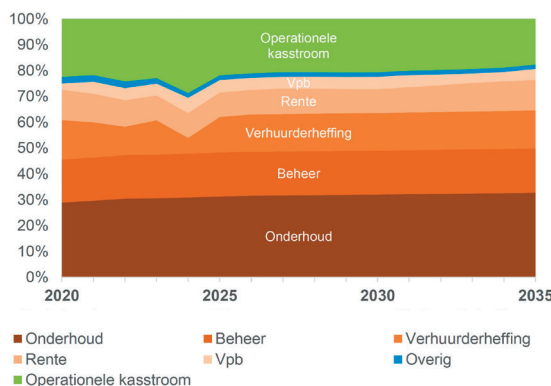
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 3,1 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd.
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 41.700 eind 2035. Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 41.200 woningen. Let op: 40% van de herstructureringsopgave wordt ook niet opgepakt.
- Inzet op nieuwbouw leidt tot een gunstig scenario, inzet op verduurzaming zou leiden tot minder beschikbare middelen.
- Alle corporaties putten met deze opgaven hun investeringsvermogens volledig uit.

Investerings, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



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



- De operationele kasstroom daalt met 21% in 2035;
- Onderhoud neemt toe van 29% naar 33%. De oorzaken:
 - Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming – speelt nauwelijks want vooral nieuwbouw;
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging).
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 18% naar 19%.



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

Uitgangspunten in de basisvariant

Opgaven

- Herstructureringsopgave: De jaarlijkse herstructureringsopgave in de regio wordt geschat op 0,8 % van de voorraad. Dit geeft een opgave van 5.060 woningen tot en met 2035. Dit is een verhoging van 174 % ten opzichte van het landelijke onderzoek.
- Uitbreidingsnieuwbouw: De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt 3.950 woningen. Dit is een verhoging van 660 woningen ten opzichte van het landelijk onderzoek. Daarnaast wordt de verdeling van nieuwbouwwoningen naar vorm aangepast. 90 % van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen zijn meergezinswoningen, 10 % zijn eengezinswoningen.
- Verkoop: Het aantal te verkopen woningen tot en met 2035 wordt verlaagd naar 1.630 woningen. Dit zijn 540 woningen minder ten opzichte van de Fase I.
- Flexwonen: De opgave voor flexwonen tot en met 2035 wordt 420 woningen. Dit is een verlaging van 49 % ten opzichte van het landelijke onderzoek (fase 1: 830 woningen).
- Kosten woningverbetering (extra bouwopgave): De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft relatief veel verouderd bezit. Om deze reden worden de jaarlijkse gemiddelde kosten voor woningverbetering hoger ingeschat dan het landelijk gemiddelde. De kosten worden gelijk gezet aan 700 euro per woning per jaar. Dit is een verdubbeling van de kosten voor woningverbetering ten opzichte van het landelijk onderzoek.

- Kostenkengetallen nieuwbouw: De stichtingskosten en de grondprijzen worden beiden met 15 % verhoogd. De gemiddelde stichtingskosten (excl. grondprijzen) worden hierdoor gelijk aan €212.980 voor eengezinswoningen en €205.850 meergezinswoningen.
- Fasering verduurzaming: De opgave tot en met 2035 is conform het landelijk onderzoek (14.970 woningen). De fasering van de verduurzamingsopgave wordt iets aangepast. 25 % van de opgave uit de eerste 5 jaar zal in de laatste 5 jaar worden opgepakt.
- Zonnepanelen: Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Zuid-Kennemerland / IJmond heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 25% van de woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien. Op dit moment heeft ongeveer 5% van de woningen in de regio zonnepanelen. Dit geeft een opgave van 20 % van de voorraad (8.430 woningen). De investeringskosten zijn gemiddeld €3.000 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is €8.

Middelen

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatekans van de corporaties
- Eigen normen financiële kengetallen
- Gewijzigde prioritering
- Huurverlaging, huurbevrozing (incl compensatie) en Vestiadeal.

Uitgangspunten in de verkenningen

Verkenning 1: Maximaal stretchen

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. Corporaties hanteren hierbij geen eigen normen maar sturen op normen Aw / WSW (i.e. LTV van 85%)

Verkenning 2: Meer nieuwbouw, minder heffing

Bij de tweede verkenning is de uitbreidingsopgave verhoogd.

- Uitbreidingsnieuwbouw: Voor de regio Kennemerland is becijferd dat 33% van de totale nieuwbouwopgave, zo'n 11.500 woningen, plaats zou moeten vinden in het goedkope koopsegment (tot 250.000 euro, prijspeil 2019). Een dergelijk aandeel aan goedkope koopwoningen wordt als te 33 hoog en onrealistisch ervaren. Om een alternatief te bieden wordt de uitbreidingsopgave voor corporaties verhoogd. De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt 5.350 woningen. Dit is een verhoging van 35 % ten opzichte van de basisvariant
- De verhuurderheffing wordt gehalveerd t.o.v. Prinsjesdag 2021 (Motie Hermans niet meegenomen)
- Corporaties hanteren eigen normen

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

