

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio ACo WoON Twente

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Duurzaamheidsambities zorgen voor een veel grotere opgaven

Voor realisatie opgaven t/m 2035 is een investering nodig van zo'n 4,0-6,4 mld. euro (in prijzen van eind 2019). Afhangelijk van de gewenste realisatie van opgave voor verduurzaming.

2. ACo en WoON Twente lopen tegen financiële grenzen aan

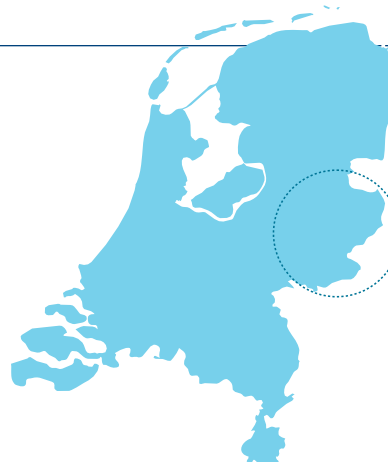
De corporaties in de woningmarktregio Oost NL (ACo WoON Twente) bereiken met deze opgaven de financiële ondergrens van de AW/WSW. Er is in dit onderzoek geen extra investeringszekerheid aangehouden. Dit is wel noodzakelijk voor investeringen na 2035. Ook zijn er nu geen middelen voor het opvangen van onzekerheden (bijv. renteontwikkeling) of andere noodzakelijke en/of onvoorziene investeringen. En bovendien leert de ervaring dat fluctuerend Rijksbeleid zeer ingrijpend is voor de bedrijfsvoering.

3. Een gezamenlijke opgaven!

Herverdeling heeft in deze regio effect op de haalbare opgaven. Met herverdeling zijn corporaties samen tot meer in staat, maar de corporaties kunnen de totale opgave niet realiseren.

Betreft gemeenten

- Aalten
- Almelo
- Berkelland
- Borne
- Bronckhorst
- Dinkelland
- Doetinchem
- Enschede
- Haaksbergen
- Hellendoorn
- Hengelo (O)
- Hof van Twente
- Losser
- Oldenzaal
- Oost Gelre
- Oude IJsselstreek
- Rijssen-Holten
- Tubbergen
- Twenterand
- Wierden
- Winterswijk



Woningbouwopgave: voorraad (mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Sloop (krimp)	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
Stand 2020						99.870
Mutaties 2020 - 2023	-1.470	0	1.820	+1.350	+10	-110
Mutaties 2024 - 2027	-1.510	0	2.090	+1.460	+40	0
Mutaties 2028 - 2031	-1.430	0	2.130	+880	+40	-510
Mutaties 2032 - 2035	-1.350	-220	1.510	+100	+10	-1.460
Mutaties 2020 - 2035	-5.770	-220	7.550	+3.790	+110	-2.080
Stand 2036						97.780

Note: opgave onzelfstandige studenteneenheden: 600. En Wonen met zorg: woningaanpassingen: 900



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



Gemiddelde opgave per woning: **€77.928**



Woningbouw-opgave dominant: **58%**



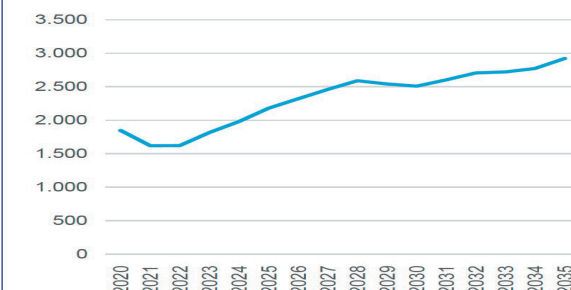
Na 2035, beeld wijzigt dan:

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

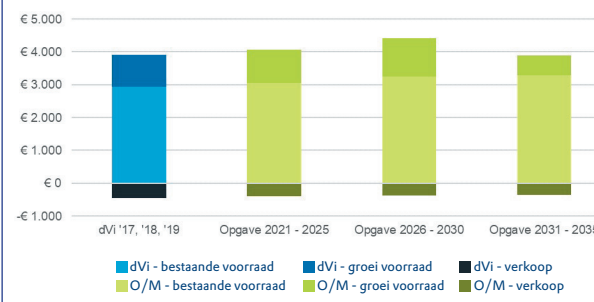
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Wonion	100%	4%
Site Woondiensten	99%	8%
De Woonplaats	96%	15%
ProWonen	100%	8%
Beter Wonen	100%	6%
DGW Rijssen	100%	1%
Domijn	99%	14%
Mijande	100%	5%
Ons Huis Enschede	100%	4%
Reggewoon	100%	5%
SJHT	100%	1%
STJA	100%	5%
Viverion	69%	4%
WBO Oldenzaal	99%	4%
Welbions	100%	14%
Wonen Delden	99%	1%
Wst Tubbergen	100%	1%

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



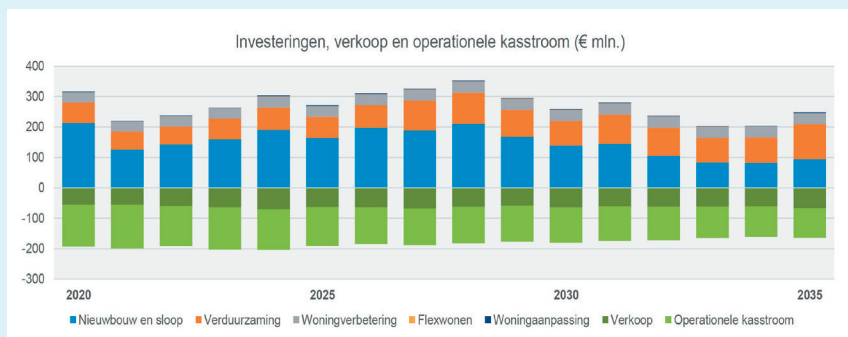
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



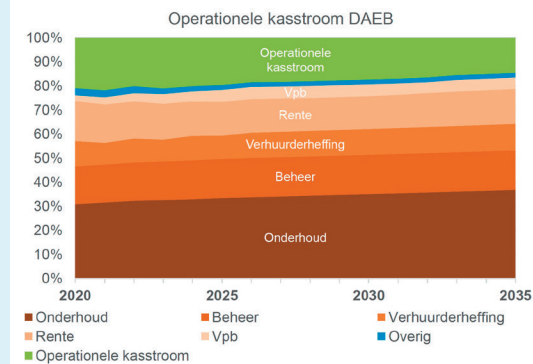
Groeiopgave

- Vanaf 2022 kan niet de gehele opgave worden opgepakt
- De opgave is niet haalbaar: 135 miljoen van de benodigde 4,1 miljard aan investeringen kan niet worden opgepakt
- Ruim 90% van alle investeringen kan worden gerealiseerd
- De haalbare groei van de DAEB-portefeuille is zo'n 92.729 woningen. De groeiopgave is iets groter, namelijk zo'n 92.835 woningen
- Door samenwerking is een grotere opgave haalbaar maar niet alles

Investerings, verkoop en operationele kasstroom

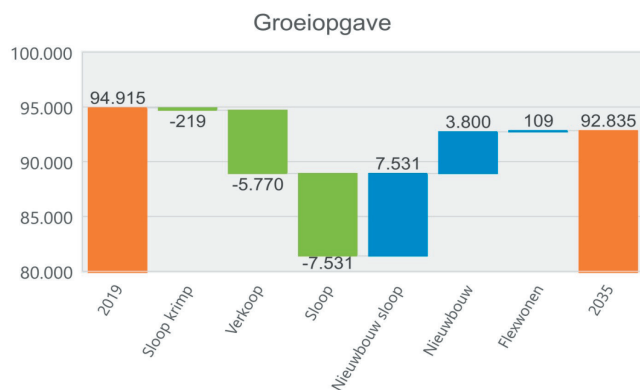


- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar verduurzaming, een gevolg van het faseringsmodel
- Voor (sloop-)nieuwbouw is in latere jaren veel minder ruimte
- Na de eerste 10 jaar neemt de leningruimte sterk af
- Nieuwbouw neemt af, als financieringsruimte opdroogt

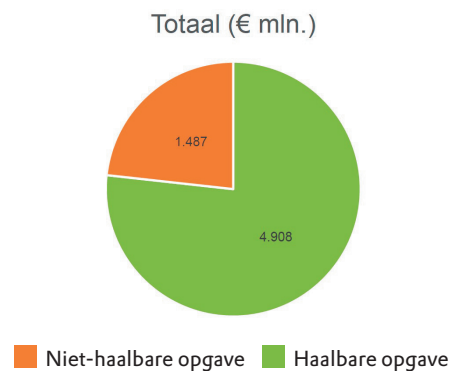


- De operationele kasstroom daalt met 31% in 2035
- Onderhoud neemt toe van 31% naar 37%
- De oorzaken: onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming en autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 13% naar 16%

Veranderingen in de voorraad (DAEB)



Verkenning Duurzaamheidsscenario



- Van de €6,4 mrd. opgave is €1,5 mrd. niet haalbaar
- Doordat verduurzaming een groot beslag op de financiële middelen legt, wordt er minder nieuw gebouwd en ververs
- Daardoor worden niet 3.800 woningen gerealiseerd en 7.500 vernieuwd, maar slechts 2.500 nieuwbouw (-/- 1.300) en 4.000 verversing (-/- 3.500)
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw (door sloop-nieuwbouw) is er een haalbare groei tot zo'n 74.100 woningen
- Vanaf 2025 neemt de leningruimte sterk af
- Nieuwbouw en sloop/nieuwbouw nemen af, als financieringsruimte opdroogt



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

Uitgangspunten keuzes regio in basisvariant:

- Bouwopgaven: grotere herstructureringsopgave, meer nieuwbouw, meer verkoop
- Eigen streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen van de corporaties
- Kostenkengetallen: hogere stichtingskosten nieuwbouwwoningen en hogere isolatiekosten
- Investerings in zonnepanelen (+140 miljoen)
- Huurverhoging na verduurzaming: gemiddeld €15 i.p.v. €25 (landelijk onderzoek)
- Wijzigingen beleid (huurverlaging, huurbevrozing en Vestia-deal),
- Aanpassingen in het duurzaamheidsscenario: hogere isolatie- en ventilatiekosten, 20% meer woningen (44.650) aardgasvrij maken, 19.800 woningen geïsoleerd naar NOM-niveau, vooruitlopend op de wijkaanpak / het overstappen op een aardgasvrije warmtebron, nog extra investeringen in zonnepanelen, maandelijkse huurverhoging via de EPV

Uitgangspunten keuzes regio in verkenningen:

Aanpassingen in het duurzaamheidsscenario: hogere isolatie- en ventilatiekosten, 20% meer woningen (44.650) aardgasvrij maken, 19.800 woningen geïsoleerd naar NOM-niveau, vooruitlopend op de wijkaanpak / het overstappen op een aardgasvrije warmtebron, nog extra investeringen in zonnepanelen, maandelijkse huurverhoging via de EPV

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.