

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Amersfoort, Veluwe en Zeewolde

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Een grote opgave voor Amersfoort, Veluwe en Zeewolde

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 +10.710 woningen en flexwonen +1.000 woningen) heeft de regio ook een grote herstructureringsopgave (3.180 woningen) en verduurzamingsopgave (31.800 woningen). Gemiddeld bedraagt de opgave in de regio €90.000 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 financieel een groot deel van de bouw- en verduurzamingsopgaven haalbaar. Er zijn ook nog veel onzekerheden. Maar het betekent dat er heel veel kan worden geïnvesteerd in nieuwbouw, herstructurering en verduurzaming.

3. Ook de overheden zijn verantwoordelijk voor een succesvolle uitvoering!

Duidelijk is dat de woningcorporaties niet in hun eentje de huidige woningnood kunnen oplossen – het is een maatschappelijke verantwoordelijkheid die breder opgepakt moet worden. Corporaties werken samen maar doen ook een dringende oproep aan gemeenten en de provincies; geef ons letterlijk en figuurlijk de ruimte. Voldoende locaties en capaciteit bij de gemeenten en bouwers zijn essentieel om de opgave in de regio te realiseren!

Betreft gemeenten

- Amersfoort
- Baarn
- Bunschoten
- Eemnes
- Elburg
- Ermelo
- Harderwijk
- Leusden
- Nijkerk
- Nunspeet
- Oldebroek
- Putten
- Soest
- Woudenberg
- Zeewolde



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Herstructurering	Uitbreiding	Flewonnen	Stand / saldo
Stand 2020					50.560
Mutaties 2020 - 2023	-880	800	+1.500	+220	+840
Mutaties 2024 - 2027	-710	890	+2.290	+370	+1.950
Mutaties 2028 - 2031	-710	790	+3.870	+320	+3.470
Mutaties 2032 - 2035	-740	710	+3.060	+60	+2.370
Mutaties 2020 - 2035	-3.050	3.190	+10.710	+970	+8.630
Stand 2036					59.190

Note Bouwopgave: Incl. Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg 610 (40 p.j.)



Totale kosten tot 2036 (fase 1): € 2,7 miljard



Totale kosten tot 2036 (fase 2): € 4,6 miljard



Woningbouwopgave dominant: 75%



Gemiddelde opgave per woning €91.225



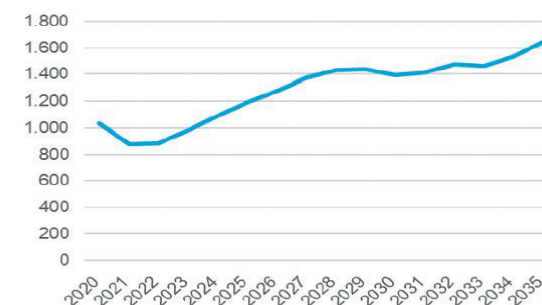
Na 2035, beeld wijzigt dan

Ook na 2035 blijft woningbouwopgave dominant

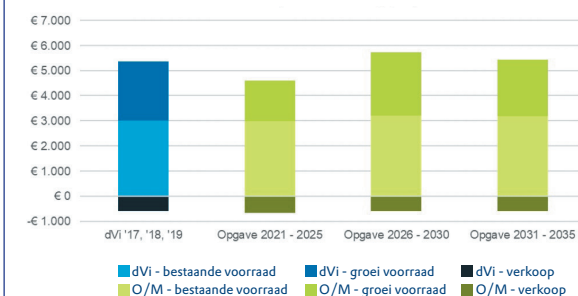
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Omnia Wonen	76%	12%
UWOON	100%	17%
Putten	100%	4%
Stichting Portaal	18%	17%
De Alliantie	28%	27%
Eemland Wonen	100%	5%
Het Gooi en Omstreken	15%	2%
Leusden	100%	5%
Woonpalet Zeewolde	100%	4%
Woningstichting Nijkerk	100%	6%

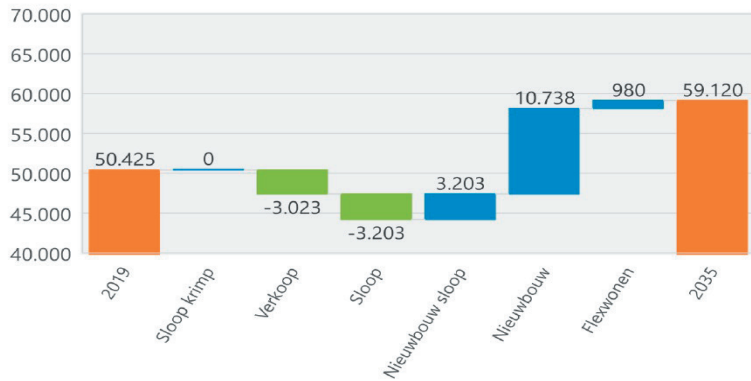
Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



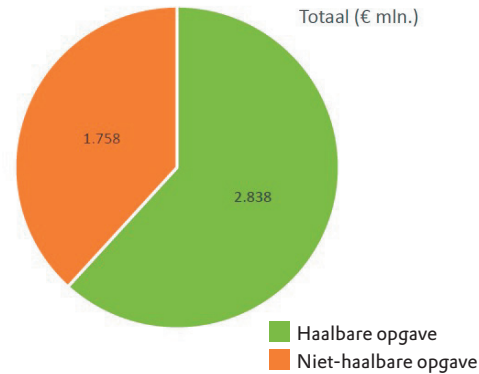
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



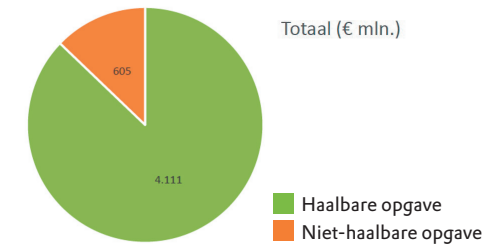
Groeiopgave



Basisvariant



Verkenning 1: Regeerakkoord

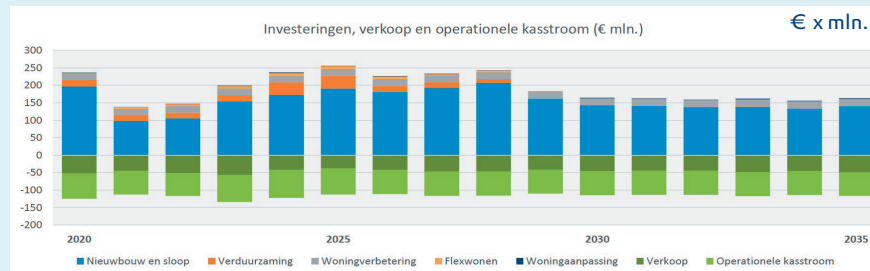


Verkenning 1: het effect van het regeerakkoord is dat er 42% meer kan worden opgepakt. Er blijft nog een tekort van zo'n 600 mln. euro. Ook kunnen er meer woningen (3.000) worden gerealiseerd

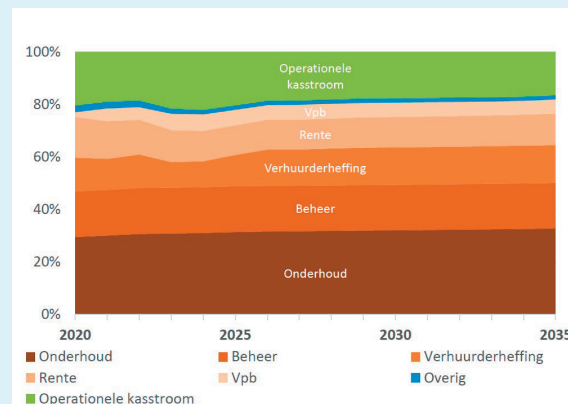
Groeiopgave

- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 4,6 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 1,8 mld. euro (in prijzen van 2019) aan opgaven niet opgepakt worden;
- Echter een aanzienlijk deel van verduurzamingsopgave (76%) 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.
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van ook de uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 55.700 woningen (opgave is 59.100).

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom

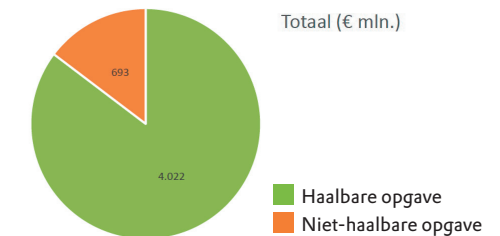


- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar nieuwbouw, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor verduurzaming is in latere jaren geen ruimte.



- De operationele kasstroom daalt met 19% tussen 2020-2035.
- Onderhoud neemt toe van 29% naar 33%. De oorzaken:
 - Stijging onderhoudskosten
 - Stijging onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 15% naar 20%.

Verkenning 2: Regeerakkoord + Wijziging prioritering van investeringen



Verkenning 2: Door de prioritering van de verduurzamingsopgave blijft er een tekort van zo'n 700 mln. euro bestaan. Het verschil zit hem in de beschikbaarheid van woningen. De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw worden fors terugschaald als gevolg van de prioritering. Zo'n 65% van de uitbreidingsnieuwbouw opgave kan niet worden opgepakt. Hierdoor is er een haalbare groei tot slechts zo'n 56.300 woningen.



Uitgangspunten in de basisvariant

Opgaven

- **Uitbreidingsnieuwbouw:** de uitbreidingsopgave is verhoogd naar 10.710 woningen in de periode tot en met 2035. Dit betreft een stijging van 109% ten opzichte van het landelijk onderzoek fase 1 (5.120 uitbreidingsnieuwbouw).
- **Flexwonen:** de opgave voor het bouwen van flexwoningen gaat naar 1.000 woningen. In fase 1 is geen opgave voor het realiseren van flexwoningen opgenomen voor deze regio.
- **Kostenkengetallen nieuwbouw:** de stichtingskosten zijn met 20% verhoogd ten opzichte van het landelijk onderzoek. De stichtingskosten (exclusief grondkosten) bedragen gemiddeld €224.100 voor eengezinswoningen en €215.100 voor meergezinswoningen in fase 2.
- **Aardgasvrije warmtebronnen verduurzamingsopgave:** in de periode tot en met 2030 gaat 85% van de woningen over op een elektrische warmtepomp en 15% op een warmtenet. Het aandeel warmtepompen ligt hiermee iets hoger dan in fase 1.
- **Tempo verduurzamingsopgave: Aangepaste fasering.** In de eerste 4 jaar (2020 t/m 2023) wordt de helft van de opgave uit het landelijk onderzoek opgepakt. In de periode 2028 t/m 2035 ligt het tempo hoger dan in fase 1, zodat de totale opgave in de periode t/m 2035 gelijk blijft aan die van het landelijk onderzoek (20.500 woningen aardgasvrij).
- **Zonnepanelen:** Ambitie om 50% van de woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien (rekening houdend met dat niet iedere woning geschikt is om zonnepanelen aan te brengen). Op dit moment heeft ongeveer 15% van de woningen in de regio zonnepanelen. Dit resulteert in een opgave van 35% van de voorraad, wat neerkomt op 18.550 woningen. De investeringskosten zijn gemiddeld €3.500 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is €16.
- **Kostenkengetallen verduurzaming:** De isolatie- en ventilatiekosten worden met 10% verhoogd. De gemiddelde kosten per woning zijn nu €17.900 voor de eengezinswoningen en €10.000 voor de meergezinswoningen

Middelen

- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekans van de corporaties
- Eigen normen financiële kengetallen (LTV varieert van 70% tot 85%)
- Aangepaste prioritering: Uitbreidingsnieuwbouw, Flex wonen, Sloop-nieuwbouw en Verduurzaming
- Huurverlaging, huurbevriezing (incl compensatie) en Vestiadeal.

Uitgangspunten in de verkenningen

In de (twee) verkenningen zijn de op dit moment bekende en concrete onderdelen uit het recent verschenen regeerakkoord verwerkt. Aan de opgavenkant betekent dit een verhoogde opgave voor het isoleren van de woningen naar de Standaard; 11.300 woningen extra in de periode tot 2036. Als onderdeel van de isolatie en aardgasvrije opgave worden alle woningen met energielabels E, F en G voor 2028 naar de Standaard gebracht, met uitzondering van de woningen die in aanmerking komen voor sloop en de gemeente- en Rijksmonumenten. Binnen het model naar de financiële haalbaarheid van de opgaven, is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 en de huurbevriezing in 2024. In de tweede verkenning is, ten opzichte van de eerste verkenning, enkel gerekend met een aangepaste investeringsprioriteit: verduurzaming als hoogste prioriteit waar nieuwbouw nog de hoogste prioriteit had in fase 2 basis en de eerste verkenning. De prioritering van de investeringen is onderdeel van het model naar de financiële haalbaarheid.

Verkenning 1: Regeerakkoord

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

- Afschaffing verhuurderheffing per 2023
 - Daardoor meer VPB
 - Geen vermindering verhuurderheffing na 2022 – immers, verminderen tot
- Huurbevriezing 2024
- Extra verduurzamingsopgave
 - 1.000.000 woningen voldoen aan de standaard
 - Geen woningen met slecht energielabels E,F en G in 2028

Verkenning 2: Verkenning 1 + verduurzaming eerst

- Als verkenning 1
- Prioritering conform landelijk onderzoek: verduurzaming, Flex wonen, Sloop-Nieuwbouw en Uitbreidingsnieuwbouw

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.