

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Maastricht

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

1. Bijdrage aan regionale groeiambities woningmarkt

De corporaties in deze regio willen en kunnen een maatschappelijke bijdrage leveren aan de regionale ambities van de woningmarkt in Maastricht.

2. Dilemma's van corporaties in Maastricht

De corporaties hebben een maatschappelijke opgaven. Het gaat om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming van woningen. Daarin willen zij geen keuzes moeten maken vanwege hun beperkte financiële middelen.

3. Corporaties in Maastricht lopen tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Maastricht lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan niet de gehele maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd. De woonprogrammering van de gemeente Maastricht bevat daarnaast nog een aanzienlijke uitbreiding van de voorraad. Dit is niet haalbaar zonder het terugbrengen van de belastingdruk voor corporaties.

Betreft gemeenten

- Maastricht



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

| | Verkoop | Sloop (krimp) | Her-structurering | Uitbreiding | Flexwonen | Stand / saldo |
|-----------------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|---------------|
| Stand 2020 | | | | | | 21.220 |
| Mutaties 2020 - 2023 | -180 | -40 | 470 | +340 | +120 | +240 |
| Mutaties 2024 - 2027 | -150 | -90 | 470 | +50 | +350 | +160 |
| Mutaties 2028 - 2031 | -190 | -250 | 470 | 0 | +330 | -120 |
| Mutaties 2032 - 2035 | -230 | -370 | 470 | 0 | +100 | -500 |
| Mutaties 2020 - 2035 | -750 | -750 | 1.870 | +390 | +900 | -200 |
| Stand 2036 | | | | | | 21.010 |



Totale kosten tot 2036:
€933 miljoen



Totale kosten tot 2036:
€890 miljoen



Gemiddelde opgave per woning:
€41.949



Woningbouwopgave dominant:
80%



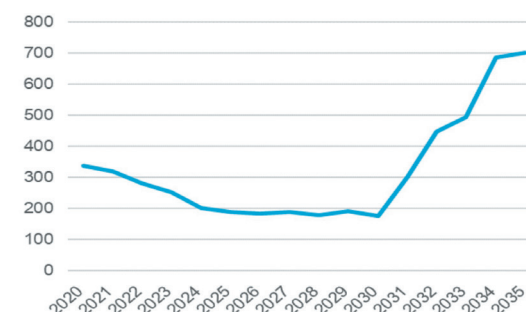
Na 2035, beeld wijzigt dan:

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

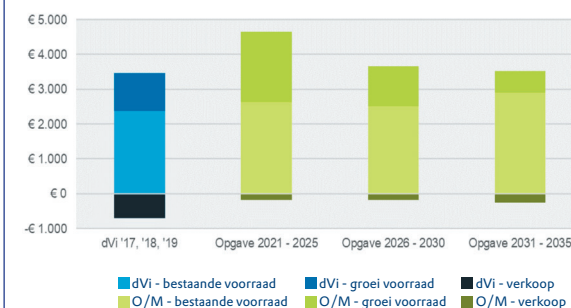
Deelnemende corporaties

| | % van corporatie in de regio | % aandeel van de regio |
|-----------------------|------------------------------|------------------------|
| Wonen Limburg | 0% | 1% |
| Stichting Woonpunt | 57% | 40% |
| Servatius | 94% | 44% |
| Maasvallei Maastricht | 97% | 16% |

Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



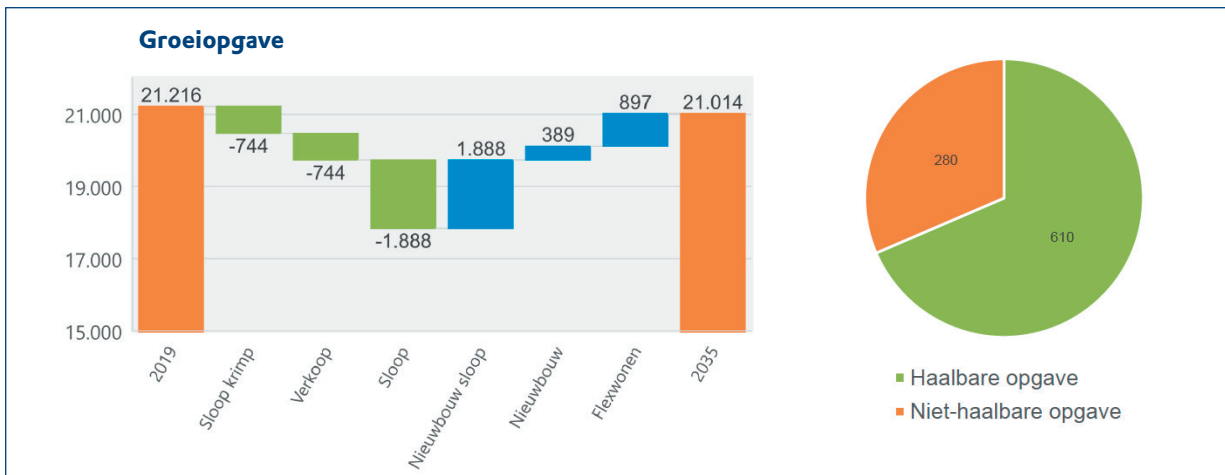
Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



vereniging van
woningcorporaties



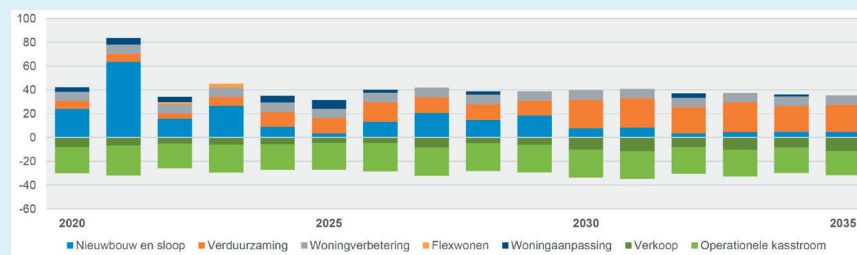
Basisvariant



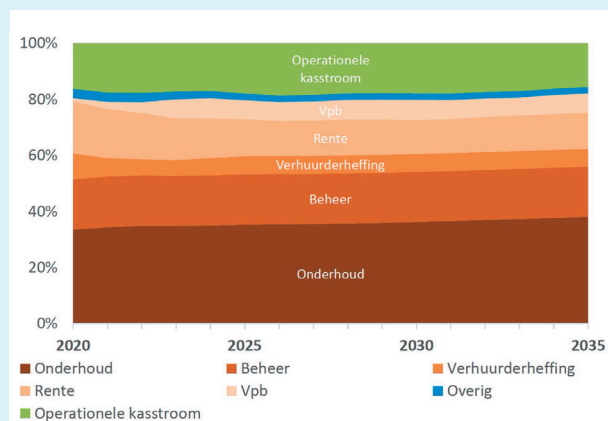
Groeiopgave

- In de periode t/m 2035 kan zo'n 280 miljoen euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van flexwonen en uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare ontwikkeling tot zo'n 20.100 woningen, een tekort van ruim 900 woningen.
- Ook de vernieuwing van de voorraad kan niet in voldoende mate gerealiseerd worden.
- De gemiddelde energie-index verbetert als gevolg van sloop, nieuwbouw en verduurzaming.
- Uiteindelijk lopen alle corporaties tegen de financiële grenzen aan.
- Herverdelen van de regionale opgave heeft geen zin als geen enkele corporatie de eigen opgave zelf kan betalen.

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.

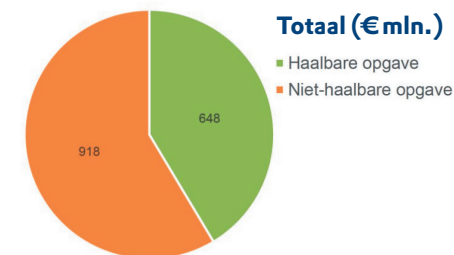


- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar verduurzaming, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor sloop nieuwbouw en flexwonen is in latere jaren veel minder ruimte.



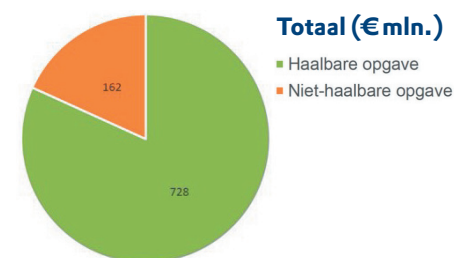
- De operationele kasstroom daalt naar 4% tussen 2020 en 2035.
- Onderhoud neemt toe van 34% naar 38%. De oorzaken:
 - Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming;
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging).
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 10% naar 13%

Verkenning 1: Gemeentelijke plannen



- Om de opgave te realiseren moet t/m 2035 zo'n 1,5 mld. euro (in prijzen van eind 2019) worden geïnvesteerd
- De opgave is niet haalbaar als regio. In de periode t/m 2035 kan zo'n 900 mln. euro aan opgaven niet opgepakt worden
- De investeringen in nieuwbouw en sloop-nieuwbouw worden fors teruggeschaald. Zo'n 65% van de uitbreidingsnieuwbouw opgave kan niet worden opgepakt.

Verkenning 2: Motie Hermans



- Het tekort was 280 miljoen. Dit is gedaald naar 160 miljoen, een positief effect van 120 miljoen.



Uitgangspunten in de basisvariant

- De herstructureringsopgave wordt verhoogd naar 1.875 woningen tot en met 2035. (landelijk onderzoek: 1.170 woningen)
- Er wordt uitgegaan van een totale krimp van de sociale woningvoorraad van 1.500 woningen. De helft via verkoop en de andere helft via sloop. De verkoopopgave wordt hierdoor verhoogd naar 750 woningen tot en met 2035. (landelijk onderzoek: 600 woningen) De slooppogave wordt ook 750 woningen. (landelijk onderzoek: 800 woningen)
- De opgave voor flexwonen wordt verlaagd naar 900 woningen tot en met 2035. (landelijk onderzoek: 1.860 woningen)
- Extra bouwopgaven: Nieuwbouwopgave van 100 onzelfstandige studentenwoningen tot en met 2035. (Landelijk onderzoek: 310 woningen). 1.200 woningaanpassingen (wonen met zorg) tot en met 2035. (Landelijk onderzoek: 90 woningen)
- Stichtingskosten zijn iets verhoogd (2%)
- Verduurzamingstempo Opgave voor aantal aardgasvrij te maken woningen wordt gelijk over Limburgse subregio's. 36 % van het bezit wordt aardgasvrij gemaakt t/m 2035. Voor Maastricht zijn dit 8.000 woningen.
- Verdeling aardgasvrije installaties is aangepast: Warmtepomp: 70 % Warmtenet: 30 %
- Zonnepanelen Buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. Opgave Maastricht: 1.130 woningen €3.000 gemiddeld per woning €16 vergoeding huurders (€2 per paneel) Regionale opgave zonnepanelen toegerekend aan corporaties naar rato van de omvang (DAEB + niet-DAEB) in de regio('s).
- Installatiekosten (verduurzaming) Kosten voor aansluiting op het warmtenet worden verlaagd. Elektrische warmtepomp: €21.400 (+ 0 %*) Warmtenet: €12.000 (- 27 %*)
- Aansluiten bij beleidswaarde en exploitatie van corporaties: streefhuur, onderhoudsnorm, beheernorm, disconteringsvoet en mutatiekans (dVi 2019, Wonen Limburg, Servatius en Maasvallei hebben de onderhoudsnorm geactualiseerd
- Eigen normen financiële kengetallen
- Prioritering investeringen: verduurzaming, sloop-nieuwbouw, uitbreidingsniewbouw, flexwonen
- Huurverlaging en huurbevrozing met compensatie via verhuurderheffing, Vestia-deal

Uitgangspunten in de verkenningen:

Hogere uitbreidingsniewbouw:

- 1.825 reguliere nieuwbouw (t.o.v. 390 in de basisvariant)
- 1.000 zelfstandige studentenwoningen (meergezinswoningen, < kwaliteitskortingsgrens)
- Geen sloop (krimp); 750 in de basisvariant

Verkenning 1: gemeentelijke plannen

Hogere uitbreidingsniewbouw:

- 1.825 reguliere nieuwbouw (t.o.v. 390 in de basisvariant)
- 1.000 zelfstandige studentenwoningen (meergezinswoningen, < kwaliteitskortingsgrens)
- Geen sloop (krimp); 750 in de basisvariant

Verkenning 2: Motie Hermans

Verhuurderheffing

- Aanpassing percentages conform tabel BZK (0,332% in 2022, 0,306% in de jaren daarna)
- VPB-tarief aanpassing van tarief van 25% naar 25,8%
- ATAD1 aanpassing van renteaftrekkcapaciteit van 30% naar 20% van fiscale EBITDA

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.