

Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

Regio Parkstad Limburg

Overzicht belangrijkste uitkomsten

Hoofdconclusies

Transformatie opgave in Parkstad Limburg

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor passende woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. In het bijzonder door het inponen van een deel van het particulier bezit en een grote sloop-nieuwbouw opgaven. Dit komt bovenop de verduurzamingsopgave waarvoor de corporaties ook nog aan de lat staan.

Parkstad Limburg loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio parkstad Limburg kunnen een relatief groot deel van de opgave oppakken maar lopen na 10 jaar tegen hun financiële grenzen aan. De grote sloop-nieuwbouw opgave en het transformeren van een deel van het particulier bezit leggen een groot beslag op de financiële ruimte van corporaties. Hierdoor kan niet de gehele maatschappelijke opgaven worden gerealiseerd. Met afschaffing van een deel van de verhuurderheffing (motie Hermans) kan iets meer dan 160 miljoen aan investeringen extra worden gedaan.

Samenwerken aan wonen in Limburg

Corporaties willen met elkaar de opgaven zo goed mogelijk realiseren. Ondanks dat herverdeling in Limburg tm 2035 geen extra investeringsruimte oplevert kunnen de corporaties met elkaar slimmer en efficiënter samenwerken aan de uitdagingen van de Limburgse woningmarkt.

Betreft gemeenten

- Landgraaf
- Brunssum
- Heerlen
- Kerkrade
- Simpelveld
- Voerendaal
- Beekdaelen



Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Sloop (krimp)	Her-structurering	Uitbreiding	Flexwonen
Mutaties 2020 - 2023	-50	-170	400	+50	+40
Mutaties 2024 - 2027	-40	-260	370	+60	+100
Mutaties 2028 - 2031	-50	-360	310	+40	+100
Mutaties 2032 - 2035	-70	-960	290	+40	+30
Mutaties 2020 - 2035	-210	-1.750	1.370	+200	+270

Incl. overname particulier bezit, t.b.v. leefbaarheid. Woningaanpassingen t.b.v. wonen met zorg: 400 (25 p.j.)



Totale kosten tot 2036: **€920 mln.**



Totale kosten tot 2036: **€1,85 miljard**



Gemiddelde opgave per woning: **€50,340**



Woningbouwopgave dominant: **61%**



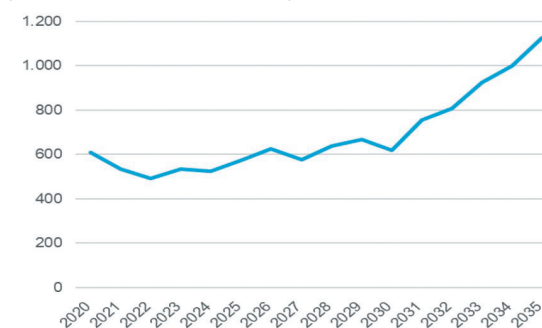
Na 2035, beeld wijzigt dan:

- Grotere sloop-/krimppogave
- Verduurzaming op hoog(st)e niveau

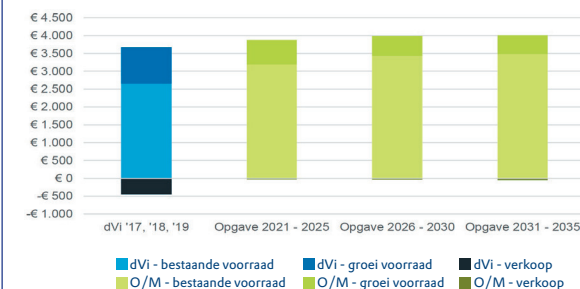
Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Stichting Wonen Zuid	39%	13%
Wonen Limburg	12%	7%
Woningstichting Voerendaal	100%	3%
ZOwonen	7%	3%
Woningstichting HEEMwonen	100%	25%
Stichting Weller Wonen	100%	25%
Krijtland Wonen	38%	3%
Vincio wonen	100%	7%
Stichting Woonpunt	32%	13%

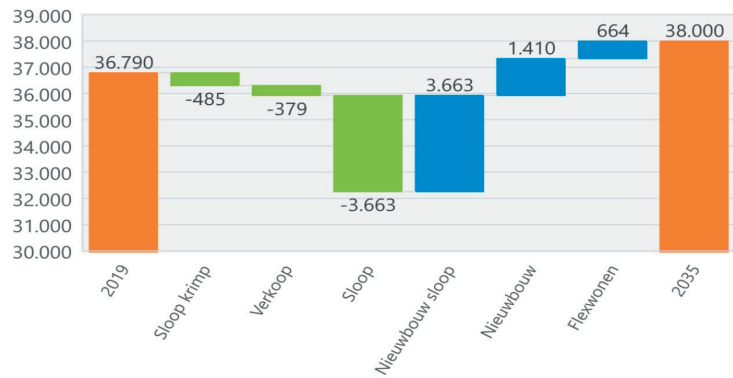
Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



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

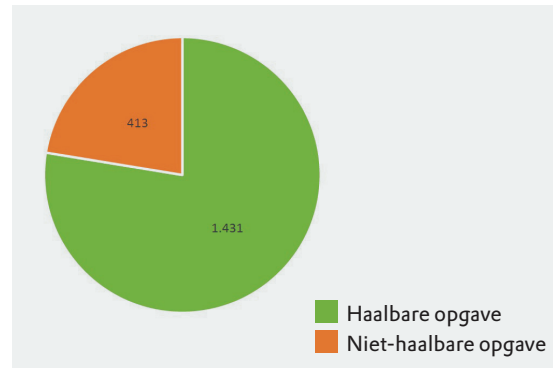


Groeiopgave



Basisvariant

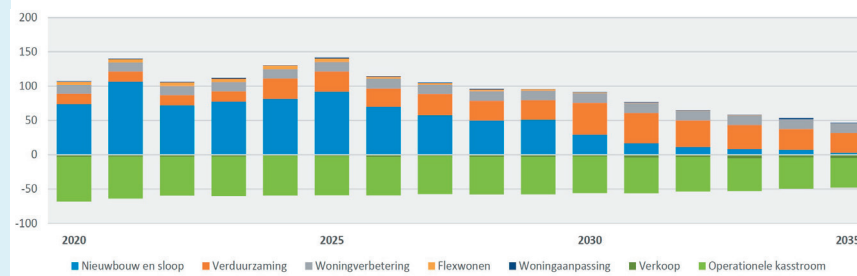
Totaal (€ mln.)



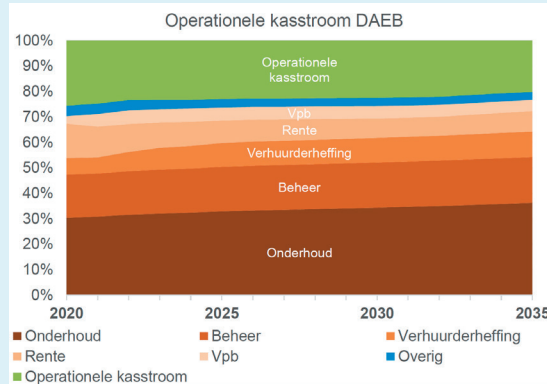
Groeiopgave

- In de periode t/m 2035 kan zo'n 400 miljoen euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden.
- Alle investeringen worden teruggeschaald. De haalbaarheid ligt tussen 70% en 80%.
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen toe moeten nemen naar zo'n 38.000 eind 2035. Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 37.500 woningen.

Investeringen, verkoop en operationele kasstroom € x mln.



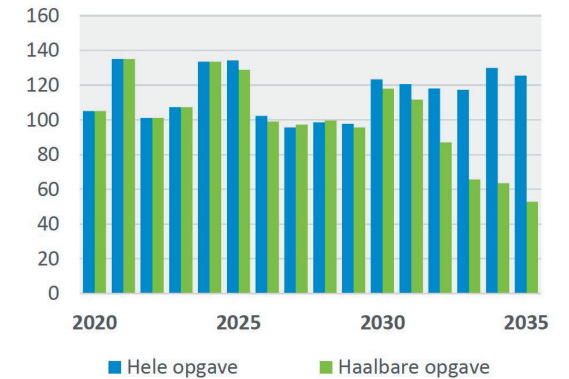
- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar verduurzaming, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor (sloop-)nieuwbouw is in latere jaren veel minder ruimte.



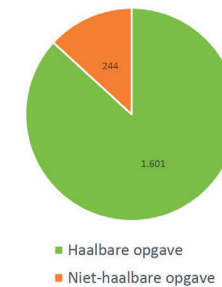
- De operationele kasstroom daalt met 21% in 2035;
- Onderhoud neemt toe van 29% naar 35% (19%stijging). De oorzaken:
 - Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming
 - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging)
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 10% naar 14%, een stijging van 40%.

Verkenning Motie Hermans

Investeringen (€ mln.)

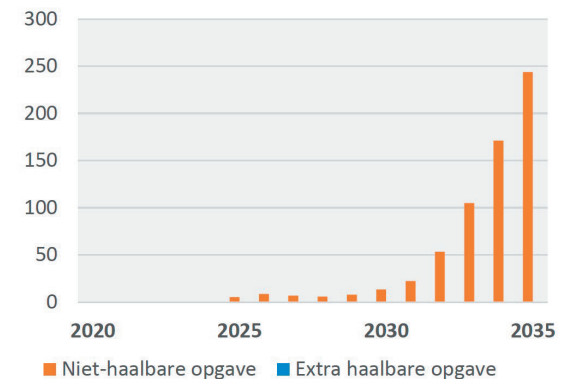


Totaal (€ mln.)



- Het gat is uiteindelijk 244 miljoen euro (was: 413 miljoen euro)
- Het ontstaat ook later, vanaf 2026 kan niet de gehele opgave worden opgepakt. Dat was 2023
- De haalbaarheid van de investeringen neemt toe, tot tussen 85% en 90%
- Vanwege de beperkte haalbaarheid van uitbreidingsnieuwbouw is er een haalbare groei tot zo'n 37.700 woningen.

Niet-haalbare investeringen (cumulatief)





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 (wijkenpak
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

- Herstructureringsopgave: De herstructureringsopgave tot en met 2035 wordt 3.660 woningen. Dit is een verhoging van 2.290 woningen ten opzichte van de vorige basisvariant. De losse sloop (krimp)opgave daalt daarentegen naar 490 woningen. Dit is een verlaging van 1.260 woningen ten opzichte van de vorige basisvariant. Netto worden er in deze basisvariant dus 1.030 woningen extra gesloopt. Waarbij in deze basisvariant voor het grootste deel weer nieuwe woningen worden teruggebouwd.
- Uitbreidingsopgave: De uitbreidingsopgave tot en met 2035 wordt 430 woningen. Dit is een verhoging van 230 woningen ten opzichte van de vorige basisvariant.
- Verkoop: De verkoopopgave tot en met 2035 wordt 360 woningen. Dit is een verhoging van 150 woningen ten opzichte van de vorige basisvariant.

- Flexwonen: De opgave voor flexwonen wordt ongeveer gehalveerd. De nieuwe opgave voor flexwonen tot en met 2035 wordt 90 woningen.
- Kostenkengetallen nieuwbouw: De stichtingskosten worden iets verhoogd. Dit geeft de volgende gemiddelde stichtingskosten per woonvorm: eengezinswoningen: €194.000, meergezinswoningen: €186.600 en flexwoningen: €100.000
- Extra bouwopgave (overname particulier bezit, leefbaarheid): De hoeveelheid aankopen van particulier bezit wordt aangepast in de herziene basisvariant. Daarnaast zijn de stichtingskosten en de subsidieopbrengsten aangepast door de regio.
- Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekansen van de corporaties

- Eigen normen financiële kengetallen (LTV varieert van 60% tot 85%)
- Gewijzigde prioritering: 1. Verduurzaming 2. Sloop-nieuwbouw 3. Uitbreidingsnieuwbouw 4. Flexwonen

Uitgangspunten in de verkenningen:

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.