

# Factsheet Onderzoek Opgaven en Middelen

## Westelijke Mijnstreek

### Overzicht belangrijkste uitkomsten

#### Hoofdconclusies

##### 1. Corporaties staan voor een grote kwaliteitsopgave

De corporaties hebben de gezamenlijke ambitie om te zorgen voor kwalitatief goede woningen die aan de woonbehoeften in de regio voldoen. Daarbij hebben zij oog voor de demografische ontwikkelingen en speciale aandacht voor de vergrijzing. De daaruit voortvloeiende grote (herstructurerings-)opgave is niet volledig haalbaar: zo'n 25-30% van die opgave kan niet worden opgepakt. In totaal is 83% van de opgave in deze regio haalbaar.

##### 2. Westelijke Mijnstreek loopt tegen financiële grenzen aan

De corporaties in de regio Westelijke Mijnstreek lopen tegen hun financiële grenzen aan. Hierdoor kan niet de gehele maatschappelijke opgave worden gerealiseerd. Met afschaffing van een deel van de verhuurderheffing (Motie Hermans) kan 93% van de opgave worden gerealiseerd.

##### 3. Samenwerken aan betaalbaar wonen

Corporaties willen met elkaar de bouwen verduurzamingsopgave zo goed mogelijk realiseren. De realisatie van deze opgave zet echter de betaalbaarheid onder druk. Duidelijk is dat corporaties niet alleen voor deze maatschappelijke opgave kunnen staan, het is een verantwoordelijkheid die breder en vanuit wederkerigheid samen opgepakt moet worden. Daar willen zij over in gesprek met de stakeholders (o.a. de gemeente en huurdersvertegenwoordiging) in de regio om gezamenlijk te kijken naar de kansen, de prioriteiten en strategische keuzes.

#### Betreft gemeenten

- Beek
- Sittard-Geleen
- Stein



#### Woningbouwopgave: voorraad(mutaties) DAEB (zelfstandig)

	Verkoop	Sloop (krimp)	Herstructurering	Uitbreiding	Flexwonen	Stand / saldo
<b>Stand 2020</b>						<b>16.460</b>
Mutaties 2020 - 2023	-210	-20	440	+180	+10	<b>-40</b>
Mutaties 2024 - 2027	-210	-20	440	+90	+20	<b>-120</b>
Mutaties 2028 - 2031	-200	-40	440	0	+20	<b>-220</b>
Mutaties 2032 - 2035	-190	-50	440	0	+10	<b>-230</b>
<b>Mutaties 2020 - 2035</b>	<b>-810</b>	<b>-130</b>	<b>1.760</b>	<b>+270</b>	<b>+50</b>	<b>-610</b>
<b>Stand 2036</b>						<b>15.850</b>



Totale kosten tot 2036:  
**€383 miljoen**



Totale kosten tot 2036:  
**€756 miljoen**



Gemiddelde opgave per woning:  
**€38.000**



Woningbouwopgave dominant:  
**69%**



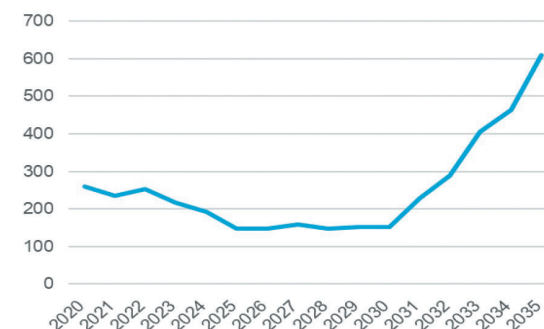
#### Na 2035, beeld wijzigt dan:

- Woningbehoefte neemt af; alleen nog vervangende nieuwbouw en sloop (krimp)
- Verduurzaming op hoog(st)e niveau

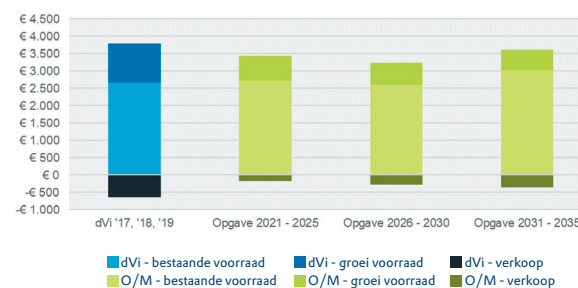
#### Deelnemende corporaties

	% van corporatie in de regio	% aandeel van de regio
Wonen Limburg	7%	10%
ZOwonen	85%	69%
Zaam Wonen	100%	16%
Woonpunt	5%	4%

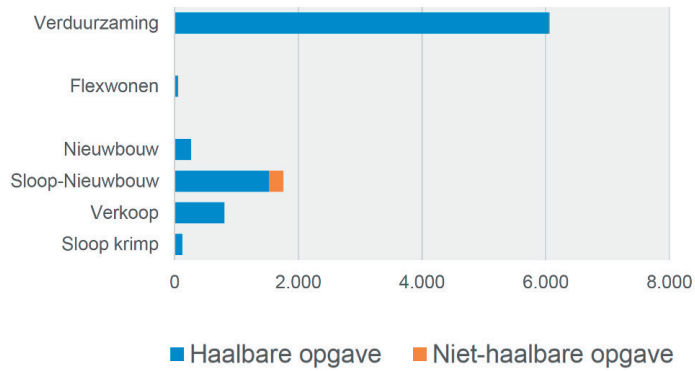
#### Fasering verduurzamingsopgave (DAEB en niet-DAEB)



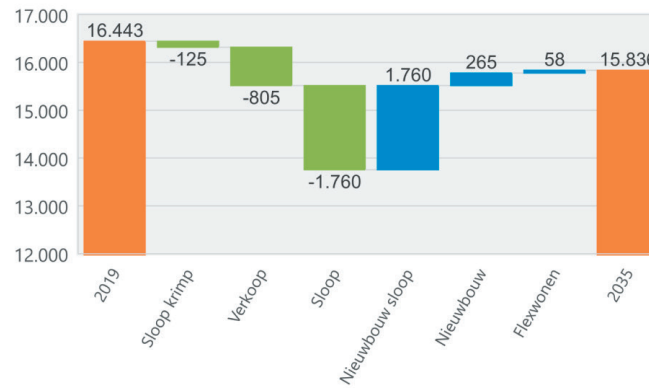
#### Realisaties en opgave, gemiddeld in € per DAEB-woning per jaar



### Opgave in aantallen



### Groeiopgave

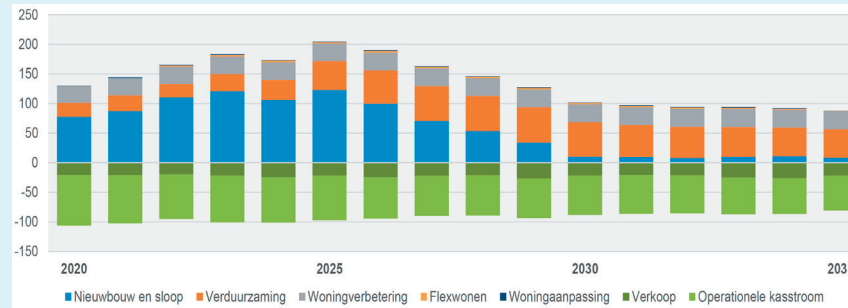


## Groeiopgave

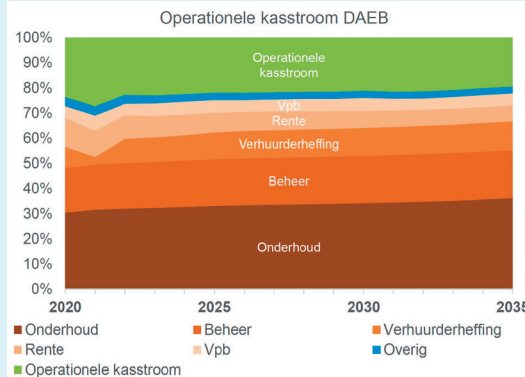
- In de periode t/m 2035 kan zo'n 111 miljoen euro (in prijzen van eind 2019) aan opgaven niet opgepakt worden. 85% van de opgave is haalbaar.
- Vooralsloop-nieuwbouw en flexwonen zijn niet haalbaar. Bij beiden ligt de haalbaarheid tussen 65% en 70%.
- Volgens de opgave zou het aantal DAEB-woningen af moeten nemen naar zo'n 15.800 eind 2035. Dat is ook haalbaar. Echter, een fors deel van de sloop-nieuwbouw is niet haalbaar.
- Uiteindelijk lopen alle corporaties tegen de financiële grenzen aan.

### Investerings, verkoop en operationele kasstroom

€ x mln.



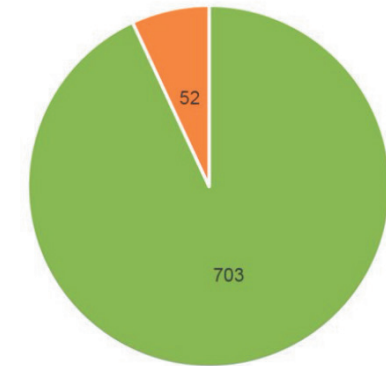
- De ruimte voor investeringen gaat vooral naar verduurzaming, een gevolg van het faseringsmodel.
- Voor (sloop-)nieuwbouw is in latere jaren veel minder ruimte.



- De operationele kasstroom daalt van 24 naar 19% in 2035 met (18% daling).
- Onderhoud neemt toe van 30% naar 36% (19% stijging).  
De oorzaken:
  - Onderhoudskosten nieuwe installaties na verduurzaming;
  - Autonome groei (2,5% onderhoudskostenstijging).
- Fiscale lasten (VHH + VPB) stijgen van 13% naar 16%, een stijging van 25%.

### Verkenning 1: Motie Hermans

Totaal (€ mln.)



- Haalbare opgave
- Niet-haalbare opgave

### Verkenning Motie Hermans

- De haalbaarheid neemt toe, van 85% naar 93% (+8%).
- De verduurzamings- en nieuwbouwopgaven zijn haalbaar
- Bij sloop/nieuwbouw en flexwonen wordt teruggeschaald, tot net onder de 90%.
- De sloop/nieuwbouwopgave is meer haalbaar. Van 1.274 naar 1.524 (+250) woningen.



### Uitgangspunten in de basisvariant:

- **Herstructureringsopgave:** De herstructureringsopgave wordt verhoogd naar 1.860 woningen tot en met 2035. De opgave vanuit het landelijk onderzoek was 670 woningen. Deze verhoging komt ook deels tot stand doordat er geen losse sloop (krimp) meer plaatsvindt in de basisvariant. Bij de herziening van de basisvariant is de herstructureringsopgave met 5 % verlaagd naar 1760 woningen. Daarnaast is er een losse sloopopgave (krimp) van 130 woningen ingerekend.
- **Uitbreidingsnieuwbouw:** De uitbreidingsopgave wordt verhoogd naar 170 woningen tot en met 2035. Dit is een verhoging van 140 woningen ten opzichte van het landelijk onderzoek. Bij de herziening van de basisvariant is de uitbreidingsopgave tot en met 2035 gelijk gesteld aan 270 woningen. Dit is een verhoging van 100 woningen ten opzichte van de eerste basisvariant.
- **Verkoop:** Het aantal te verkopen woningen tot en met 2035 wordt verhoogd naar 830 woningen. Dit is een verhoging van 41 % ten opzichte van het landelijk onderzoek. Bij de herziening van de basisvariant is de verkoopomvang met 2 % verlaagd naar 810 woningen.
- **Flexwonen:** De opgave voor flexwonen wordt verlaagd naar 55 woningen tot en met 2035. In het landelijk onderzoek werd gerekend met een opgave 220 flexwoningen.
- **Kostenkengetallen nieuwbouw:** Bij de herziening van de basisvariant zijn de stichtingskosten iets verhoogd. De gemiddelde stichtingskosten (excl. grondprijzen) worden hierdoor gelijk aan €199.750 voor eengezinswoningen, €191.000 voor meergezinswoningen en €100.000 voor flexwoningen.
- **Aantal woningen aardgasvrij:** De opgave voor het aantal aardgasvrij te maken woningen wordt gelijk getrokken over de Limburgse subregio's. In elke regio wordt nu 36 % van het bezit wordt aardgasvrij gemaakt voor 2035. Voor Westelijke Mijnstreek geeft dit een opgave van 6.130 woningen. Daarnaast is de verdeling naar aardgasvrije warmtebron aangepast. De helft van de woningen zullen worden aangesloten op een warmtenet, de overige helft zal worden voorzien van een elektrische warmtepomp.
- **Isolatie niveau verduurzaming:** Bij het verduurzamen van woningen worden deze doorgaans ook extra geïsoleerd. In het landelijk onderzoek is het energielabel na verduurzaming gemiddeld gelijk aan label B.

De regio Westelijke Mijnstreek wil zijn woningen beter isoleren zodat verduurzaamde woningen gemiddeld energielabel A hebben.

- **Fasering verduurzaming:** De fasering van de verduurzamingsopgave wordt aangepast naar een verloop gebaseerd op ingroei. In de eerste vier jaar worden er jaarlijks 150 woningen verduurzaamd. In de vijf jaar erna verdubbeld dit naar 310 woningen per jaar. In de laatste zes jaar (2030 t/m 2035) ligt het verduurzamingstempo het hoogst (610 woningen per jaar).
- **Zonnepanelen:** Het installeren van zonnepanelen is buiten beschouwing gebleven in het landelijk onderzoek. De regio Westelijke Mijnstreek heeft er in de nieuwe basisvariant voor gekozen om dit element toe te voegen aan de opgavenraming. De regio heeft de ambitie om 8.230 woningen voor 2035 van zonnepanelen te voorzien. De investeringskosten zijn gemiddeld €3.000 per woning. De maandelijkse vergoeding die na installatie van de zonnepanelen aan huurders wordt gevraagd is €16.
- **Huurverhoging na verduurzaming:** De regio Westelijke Mijnstreek heeft ervoor gekozen om geen huurverhoging in te rekenen na verduurzaming van een woning. In het landelijk onderzoek wordt gerekend met een gemiddelde huurverhoging van 25 euro per maand na verduurzaming.
  - Streefhuur, onderhoud, beheer, disconteringsvoet en mutatiekosten 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
- VPB-tarief aanpassing van tarief van 25% naar 25,8%
- ATAD1 aanpassing van renteaftrekkingscapaciteit 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.