

Woondealregio's motie Ronnes

Versie 1.0

Datum 3 juli 2020
Status Definitief

Inhoud

Inhoud.....	2
Inleiding	4
1 Metropoolregio Amsterdam	5
1.1 Opgaven	5
1.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	6
1.1.2 Eigen opgave van de regio	13
1.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	14
1.1.4 Duiding van de opgaven door de regio	15
1.2 Haalbaarheid.....	18
1.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	18
1.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio	22
2 Regio Rotterdam.....	24
2.1 Opgaven	24
2.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	25
2.1.2 Eigen regionale opgave	32
2.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	33
2.1.4 Duiding van de opgave door de regio.....	33
2.2 Haalbaarheid.....	35
2.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	36
2.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio	40
3 Regio Haaglanden.....	42
3.1 Opgaven	42
3.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	43
3.1.2 Eigen regionale opgave	50
3.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	52
3.1.4 Duiding van de opgave door de regio.....	53
3.2 Haalbaarheid.....	57
3.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	57
3.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio	61
4 Regio Utrecht16.....	64
4.1 Opgaven	64
4.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	64
4.1.2 Eigen opgave van de regio	71
4.1.3 Duiding van de verschillen in opgaven	73
4.1.4 Duiding van de opgaven door de regio	74
4.2 Haalbaarheid.....	75
4.2.1 Doorrekening regionale opgave.....	76
4.2.2 Duiding van de haalbaarheid door de regio	80
5 Stedelijk Gebied Eindhoven	82
5.1 Opgaven	82
5.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek	83
5.1.2 Eigen regionale opgave	90

5.1.3	Duiding van de verschillen in opgaven	91
5.1.4	Duiding van de opgave door de regio	92
5.2	<i>Haalbaarheid</i>	94
5.2.1	Doorrekening regionale opgave	94
5.2.2	Duiding van de haalbaarheid door de regio	98
6	Woondealregio gemeente Groningen	100
6.1	<i>Opgaven</i>	100
6.1.1	Opgave gemeente Groningen	101
6.1.2	Opgave aardbevingsgebied	107
6.1.3	Opgave overig Groningen – Drenthe	114
6.1.4	Duiding van de opgave door de regio	121
6.2	<i>Haalbaarheid</i>	123
6.2.1	Doorrekening opgave woningwetregio	123
6.2.2	Haalbaarheid per deelregio	127
6.2.3	Duiding van de haalbaarheid door de regio	129
	Bijlage 1 - Aardbevingsgebied	131

Inleiding

Met de woondealregio's (Metropoolregio Amsterdam, Regio Rotterdam, Regio Haaglanden, Regio Utrecht¹⁶, Stedelijk Gebied Eindhoven en gemeente Groningen) zijn in de afzonderlijke woondeals afspraken gemaakt, dat voor deze regio's onderzoek zou worden gedaan naar de opgaven en de investeringscapaciteit van corporaties. Aanleiding hiervoor waren de ambities van het Rijk en de regio's om in deze regio's hoge aantallen nieuwbouwwoningen te realiseren, waarbij de regio's hun zorgen over de investeringscapaciteit bij de corporaties kenbaar hebben gemaakt. Onderzoek zou moeten aantonen of de corporaties de beoogde opgaven in de woondeals waar kunnen maken en welke maatregelen genomen kunnen worden om de haalbaarheid te vergroten. Genoemd onderzoek vertoonde parallellen met het landelijke onderzoek naar aanleiding van de motie Ronnes c.s.¹ en afspraken in de annex bij het Klimaatakkoord², waarbij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het ministerie van Financiën, het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en Aedes gezamenlijk onderzoek deden of en in hoeverre corporaties financieel in staat zijn om de maatschappelijke opgaven voor de korte en lange termijn op te pakken.

In dit kader is met de woondealregio's overeengekomen om het onderzoek voor de woondealregio's als afgeleide van het nationale onderzoek naar de motie Ronnes uit te voeren. Als invulling van deze afspraak zijn de uitgangspunten, de opbouw van de opgaven en de doorrekeningen met de corporaties, gemeenten en provincie uit deze regio's besproken. Daarbij is met de woondealregio's eveneens afgesproken dat zij ook de mogelijkheid kregen een eigen opgave aan te leveren om op haalbaarheid te laten toetsen of dit te doen door op een aantal onderdelen een afwijkende opgave aan te leveren. Besloten is dat niet gevarieerd wordt op de middenkant van de berekening, daarvoor is aangesloten bij de berekeningssystematiek uit het landelijke onderzoek om de vergelijkbaarheid zo groot mogelijk te houden.

Leeswijzer

Het voorliggende rapport beperkt zich tot een presentatie van de opgave voor de woondealregio's uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, een presentatie van de eigen aangeleverde opgaven vanuit de woondealregio's en de doorrekeningen van de haalbaarheid van beide opgaven. Daarbij worden eveneens duidingen gegeven van de verschillen en wordt eveneens een kwalitatieve visie van de regio op de opgave gepresenteerd. Nadere onderbouwingen van de uitgangspunten voor deze opgaven en de uitgangspunten voor de berekeningen van de haalbaarheid zijn niet in dit rapport opgenomen. Daarvoor verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar en de onderliggende rapportages over de maatschappelijke opgaven (ABF) en de financiële haalbaarheid daarvan (WSW).

¹ Kamerstukken 2018-2019, 35000 VII, nr. 52

² Kamerstukken 2018-2019, 32813, nr. 263

1 Metropoolregio Amsterdam

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de Metropoolregio Amsterdam. De afbakening van dit gebied omvat dezelfde afbakening als de woningwetregio van de Metropoolregio Amsterdam. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdemeeren, Wormerland, Zaanstad en Zandvoort.

1.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de Metropoolregio Amsterdam. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

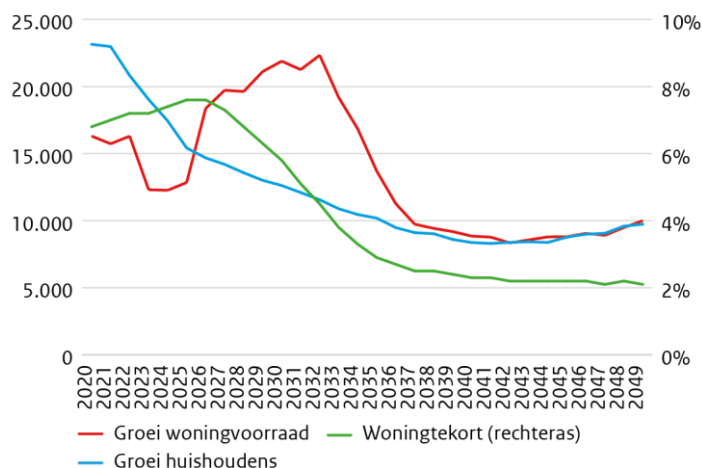
1.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2026 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 1-Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met bijna 450 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt ruim 230 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met bijna 270 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

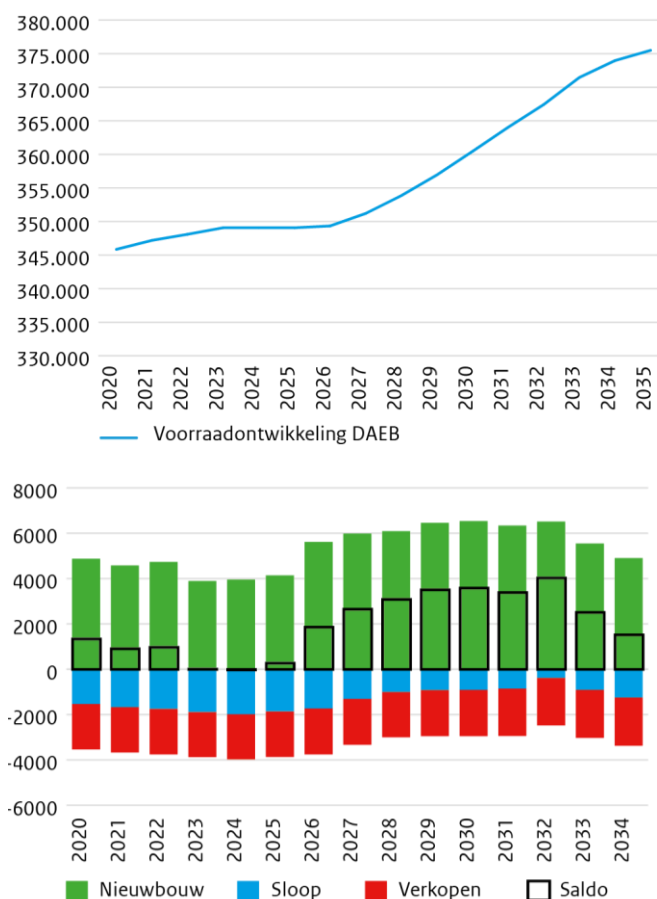
Tabel 1-Fout! Geen tekst met de opgegeven stijl in het document.1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	2.517.700	2.963.800	+446.100
Huishoudens	1.219.500	1.451.400	+231.900
Totale woningvoorraad	1.170.200	1.436.300	+266.100

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van bijna 346 duizend nu tot ruim 375 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad is het sterkst in jaren vanaf 2026. De jaarlijkse aantallen sloop liggen dan lager terwijl de nieuwbouw dan op een hoger niveau ligt (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven). De aantallen verkopen verschillen minder tussen de jaren.

Figuur 1-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de laatste twee vijfjarige perioden terwijl de sloop juist in de loop

van de tijd afneemt. Daardoor is de netto groei (saldo) hoger in de laatste perioden: ruim 11 duizend woningen in 2025-2029 en 15 duizend woningen in 2030-2034. In de eerste periode is de groei bescheiden en komen er ruim 3 duizend DAEB-woningen bij.

Tabel 1-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				345.900
Mutaties 2020 - 2024	+22.000	-8.800	-10.000	+3.200
Mutaties 2025 - 2029	+28.300	-6.800	-10.100	+11.400
Mutaties 2030 - 2034	+29.800	-4.300	-10.500	+15.000
Mutaties 2020 - 2034	+80.100	-19.900	-30.600	+29.600
Stand 2035				375.500

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van ruim 4 duizend onzelfstandige studenteneenheden en moeten 2,7 duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 11,5 duizend van dergelijke woningen.

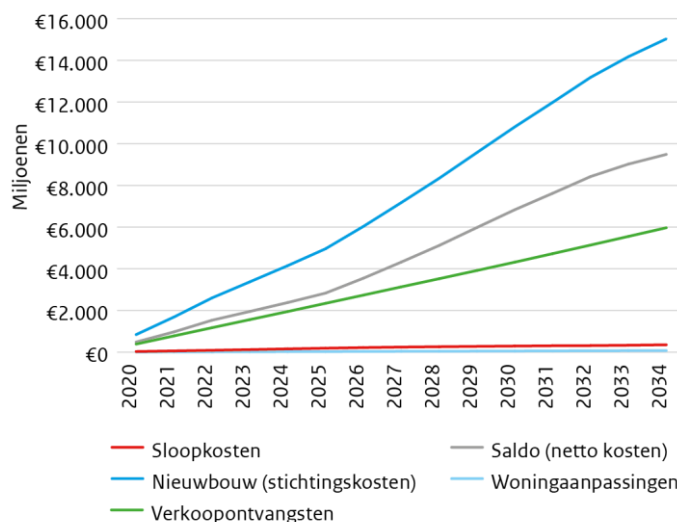
Tabel 1-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	4.200	280
Sloop	1.600	110
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	2.700	180
Flexwonen		
Nieuwbouw	11.500	770

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €15 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €1 miljard. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €350 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen bijna €6 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €9,5 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat ruim €630 miljoen.

Figuur 1-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 1-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +15,030	€ +1002,1
Sloopkosten	€ +350	€ +23,4
Verkoopontvangsten	€ -5,970	€ -397,9
Woningaanpassingen	€ +70	€ +4,9
Saldo (netto kosten)	€ +9,490	€ +632,5

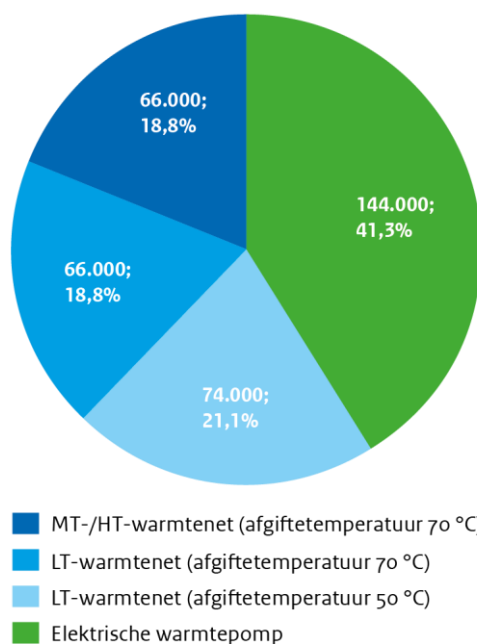
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten³.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 41% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat bijna 19% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

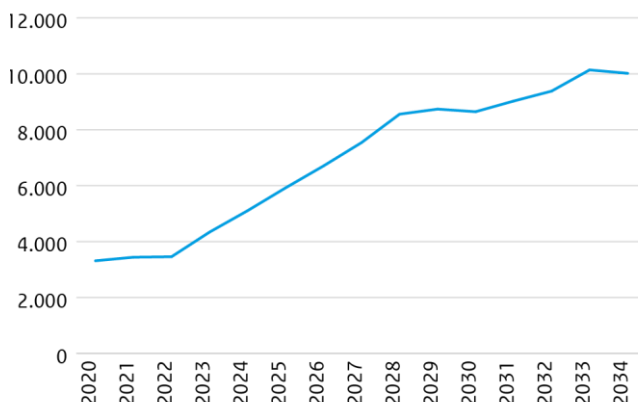
³ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 1-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 3,9 duizend woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 7,5 duizend in de periode daarna en 9,4 duizend in 2030 t/m 2034.

Figuur 1-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

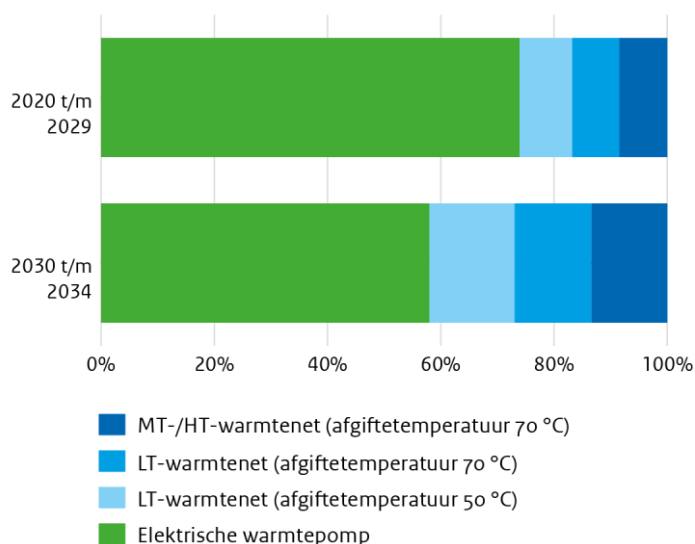


Tabel 1-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	19.600	3.900
2025 t/m 2029	37.500	7.500
2030 t/m 2034	47.200	9.400
Totaal	104.300	7.000

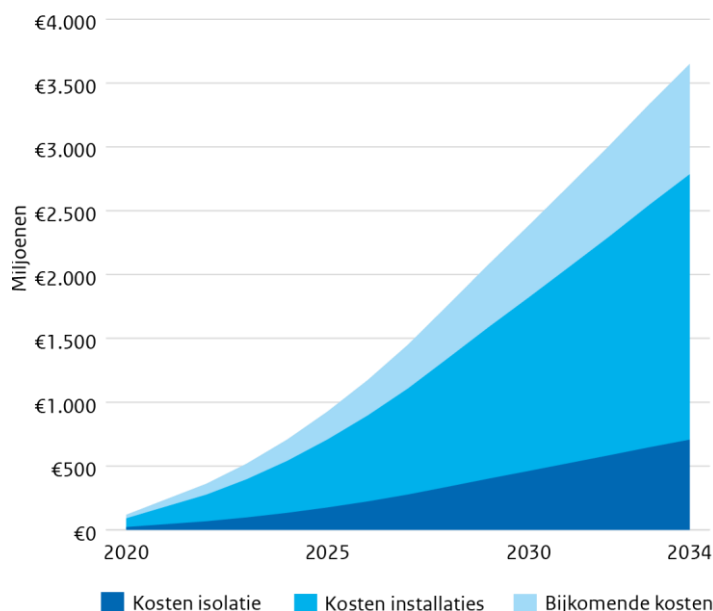
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 74% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 1-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal ruim €3,6 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €2,1 miljard – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen ruim €700 miljoen en de bijkomende kosten €860 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld ruim €240 miljoen per jaar.

Figuur 1-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



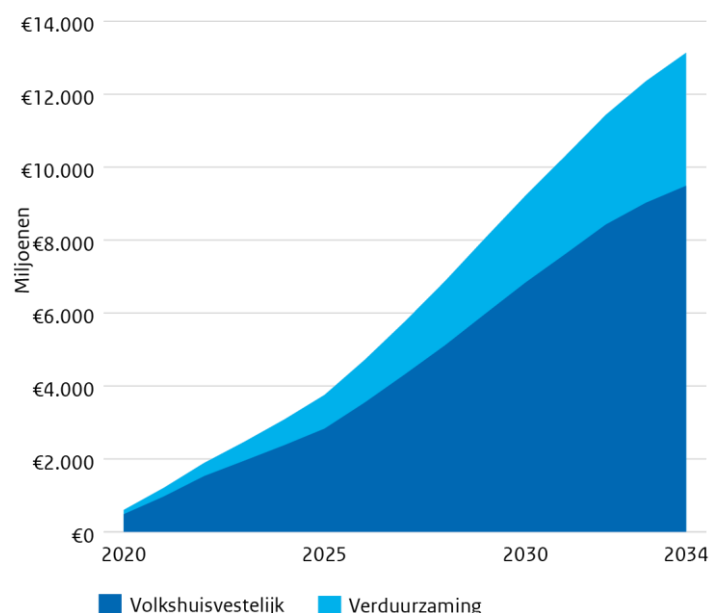
Tabel 1-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 710	€ 47
Kosten installaties	€ 2.080	€ 139
Bijkomende kosten	€ 860	€ 58
Totaal	€ 3.650	€ 243

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo €13,3 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €9,5 miljard ofwel 71% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 1-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



1.1.2

Eigen opgave van de regio

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de metropoolregio Amsterdam aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio hebben ze daarbij vier wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de metropoolregio Amsterdam gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de metropoolregio Amsterdam een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst de metropoolregio Amsterdam ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Keuze voor laag economisch scenario

De metropoolregio Amsterdam heeft er voor gekozen om het laag economisch scenario conform de scenario's uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes toe te passen. De reden voor deze aanpassing is dat de metropoolregio Amsterdam de huishoudensontwikkeling (demografie) en de inkomensontwikkeling van wezenlijk belang acht voor de opgave van corporaties. Voor de periode 2020 – 2035 is in het middenscenario van het landelijk onderzoek uitgegaan van een gemiddelde inkomensgroei van 0,32% (boven inflatie) op

basis van historische ontwikkelingen. In de metropoolregio Amsterdam is inzicht gewenst in de ontwikkelingen bij een economisch minder gunstig scenario.

Een aangepast (kwalitatief) bouwprogramma

De metropoolregio Amsterdam heeft gekozen voor een aangepast (kwalitatief) bouwprogramma waarin voor de metropoolregio Amsterdam een maximum geldt op het aandeel van goedkope (tot €250.000) en middeldure koopwoningen (tussen €250.000 en €465.000) binnen het totale bouwprogramma, respectievelijk 3% en 37%. De reden voor deze aanpassing is dat de metropoolregio het niet goed haalbaar acht om een groot aandeel goedkope koopwoningen in de regio te realiseren. Met deze beklemming op het totale bouwprogramma is een nieuwe prognose gemaakt van de woningbouwopgave in de DAEB.

Een intramurale opgave voor corporaties

In het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes is de intramurale opgave aan zorgeenheden niet meegenomen, omdat dit geen primaire taak is van corporaties, maar in eerste instantie voor de zorgorganisaties. Volgens de metropoolregio Amsterdam wordt een deel van de intramurale opgave wel door corporaties gerealiseerd en daarom is dit in de metropoolregio Amsterdam opgevoerd als extra opgave. Het gaat hierbij om de realisatie van 6.000 intramurale zorgplaatsen met bijbehorende kostenkengetallen.

1.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel.

In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: ruim 95 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus ruim 80 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. In de eigen opgave van de regio worden iets minder woningen gesloopt. Het aantal verkopen ligt op hetzelfde niveau. Met name door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 1-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio*

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	80.100	95.300	15.200
Sloop	-126.000	-19.900	-18.300	1.600
Verkoop	-140.000	-30.600	-30.600	0
Saldo	113.000	29.600	46.500	16.900

*Exclusief intramurale eenheden

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen⁴ zijn in de eigen opgave van de regio €4,3 miljard hoger. Het totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook €4,3 miljard hoger. Het grootste deel (€2,8 miljard) van deze hogere kosten is het gevolg van de grotere opgave aan DAEB-woningen als alternatief voor goedkope koopwoningen. Een ander deel van het verschil komt door de opgave voor intramurale eenheden (€1,2 miljard). Het minder gunstige economische scenario levert de kleinste bijdrage aan het verschil (€0,3 miljard).

Tabel 1-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +15.030	€ +19.340	€ +4.310
Sloopkosten	€ +2.200	€ +350	€ +320	€ -30
Verkoopontvangsten	€ -21.400	€ -5.970	€ -5.970	€ +0
Woningaanpassingen	€ +550	€ +70	€ +70	€ +0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +9.490	€ +13.760	€ +4.270

De verduurzamingsopgave is conform het landelijke onderzoek. Hier zijn geen verschillen in. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook uitsluitend veroorzaakt door een duurdere woningbouwopgave in de eigen opgave.

Tabel 1-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +9.490	€ +13.760	€ +4.270
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +3.650	€ +3.650	€ 0
Totaal	€ +79.150	€ +13.140	€ +17.410	€ +4.270

1.1.4

Duiding van de opgaven door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de

⁴ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen en intramurale eenheden (laatstgenoemde enkel in de eigen opgave van de MRA).

landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

De regionale woningmarktomstandigheden vragen om een aantal aanpassingen in de landelijke uitgangspunten. Op de volgende punten heeft de regio een eigen doorrekening laten maken van de regionale opgave:

Laag economisch scenario

Voor de opgave voor corporaties is de ontwikkeling van de omvang van de corporatiedoelgroep van wezenlijk belang. Deze wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling (demografie) en de inkomensontwikkeling. Voor de periode 2020-2035 is door ABF in het middenscenario van het landelijk onderzoek uitgegaan van een gemiddelde inkomensgroei van 0,32% (boven inflatie) op basis van historische ontwikkelingen. Bij de aannahme over de koopkracht zijn twee kanttekeningen te plaatsen. In de eerste plaats is kan een gemiddelde 0,32% koopkrachtstijging mogelijk lager uitvallen; de stijging kan volgens de MRA ook minder optimistisch uitvallen. Tweede kanttekening is het gegeven dat we de komende tien jaar (en daarna) te maken krijgen met een aanzienlijke vergrijzing. Senioren hebben mogelijk een lager dan gemiddelde inkomensgroei. Een toenemend aandeel oudere huishoudens kan dan ook een drukkend effect hebben op de gemiddelde koopkracht. Daar komt bij dat de koopkracht van gepensioneerden volgens het CPB achterblijft bij die van werkenden. Een groter gewicht van senioren in de bevolking werkt dan extra drukkend op het gemiddelde.

Het effect van de coronacrisis die de economie van de MRA volgens onderzoek van SEO (2020) relatief sterker raakt dan de economie van Nederland als geheel, geeft des te meer aan dat we moeten waken voor te optimistische scenario's. De economie van de MRA kent een relatief groot aandeel van sectoren zoals horeca, luchtvaart, hotels en groothandel die bovengemiddeld sterk geraakt worden door de maatregelen tegen het coronavirus. De geschatte economische groei in de MRA komt daardoor uit op -4,7% in het lichtste scenario tot -13,7% in het zwaarste scenario. Deze ontwikkeling leidt tot een toename van de werkloosheid en daarmee een toenemende druk op de sociale huursector.

Aangepast kwalitatief bouwprogramma

In het rekenmodel dat wordt gebruikt om de opgave te bepalen, wordt op basis van woonwensen een optimaal nieuwbouwprogramma gegenereerd. Hoewel uit eigen woononderzoek WiMRA en het landelijke WoON blijkt dat er veel vraag is naar betaalbare koop, wordt door het hoge prijsniveau in de praktijk de betaalbare (en middeldure) koop maar in beperkte mate gerealiseerd in de MRA.

In het EIB rapport over prijsontwikkeling (bijlage Staat van de Woningmarkt 2020), blijkt het prijsniveau van nieuwbouw in met name regio Amsterdam beduidend hoger te liggen dan het prijsniveau in de bestaande voorraad. Dit bevestigt dat een bouwprogramma met een kleiner deel betaalbaar en middelduur dan in het landelijke model, een realistisch uitgangspunt is voor de MRA.

Op basis van een analyse van het te koop staande nieuwbouwaanbod in de MRA, wordt een nieuwbouwprogramma realistisch geacht met maximaal 3% tot €250.000 en 37% tussen €250.000 en €465.000. In de eigen regionale doorrekening zijn in het totale bouwprogramma deze percentages koopwoningen aangehouden. Met deze beperking is op basis van woonvoorkeuren opnieuw een woningmarktsimulatie gemaakt. De uitkomst daarvan is een grotere opgave aan sociale huurwoningen.

Middenhuur

Er is een aanzienlijke opgave in het middensegment. Dit zal voor een belangrijk deel door marktpartijen opgepakt moeten worden. Van de gehele voorraad in de MRA is 7% middenhuur en 6% is een dure huurwoning. In de afgelopen jaren is met name de particuliere vrije sectorhuur gegroeid. De prijzen in de particuliere vrije sector liggen hoger dan vrije sectorwoningen van corporaties. Middeldure huurwoningen van corporaties zijn gemiddeld wat groter dan middeldure huurwoningen verhuurd door particulieren (WiMRA 2019). Corporaties kunnen middensegmentwoningen met voorrang toewijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten, dit bevordert de doorstroming.

Om het aanbod in het middensegment te vergroten en de doorstroming te bevorderen zetten corporaties vanuit de niet-Daeb ook middelen in voor productie van middensegmentwoningen. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in de Woondeal en in prestatieafspraken met gemeenten. Om deze reden is in de regionale variant opgenomen dat niet 100% maar 50% van de overtollige liquiditeit van de niet Daeb wordt overgedragen aan de Daeb.

Intramurale opgave

In de praktijk wordt een deel van de intramurale opgave aan zorgeenheden of WLZ gefinancierde zorgwoningen door corporaties gerealiseerd. Dit vastgoed wordt vervolgens aan zorgpartijen verhuurd. Op dit moment huren zorgpartijen 60% tot 65% van hun vastgoed van corporaties. Het zorgkantoor voorziet in de MRA tot en met 2035 een groei van 10.000 plaatsen (WLZ GZ en WLZ V&V), en een inventarisatie onder zorgpartijen is dat hiervan 6.000 gerealiseerd gaat worden door corporaties. Voor deze intramurale opgave moeten middelen worden vrijgemaakt.

Concluderend

De regionale opgave in het landelijke onderzoek laat zien dat de opgaven voor de corporaties in de MRA erg groot zijn. Dit is in lijn met het onderzoek naar de investeringscapaciteit in de MRA uit 2019 dat de MRA, de corporaties in de MRA en BZK hebben laten uitvoeren door het WSW. De berekening van de eigen regionale opgave onderstreept dit en laat zien dat door de specifieke situatie in de MRA de opgave voor de corporaties naar verwachting nog groter is.

1.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de Metropoolregio Amsterdam. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

1.2.1

Doorrekening regionale opgave

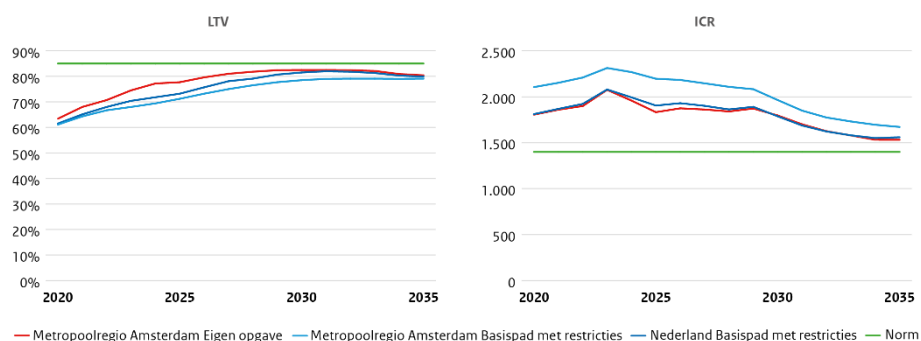
Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen regionale opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de metropoolregio Amsterdam gemiddeld is. Vanaf 2026 is er op regioniveau onvoldoende investeringscapaciteit bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek. Bij de eigen regionale opgave loopt de regio een jaar eerder tegen

haar grenzen aan. Uit onderstaande figuren volgt dat de metropoolregio Amsterdam financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 1-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de metropoolregio Amsterdam bedraagt in het landelijke onderzoek € 23 miljard tot en met 2035.

Deze opgave is als volgt opgebouwd:

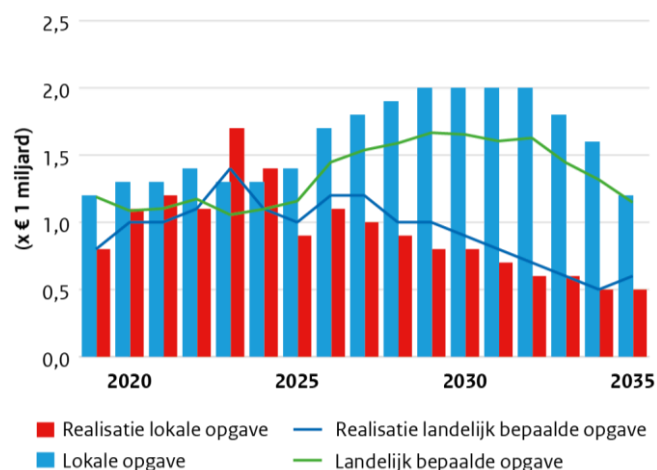
Tabel 1-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 16.112
Verduurzaming	€ 3.597
Woningverbetering	€ 2.171
Flexwonen	€ 874
Woningaanpassingen	€ 80
Totaal	€ 22.835

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

Bij de eigen regionale opgave is de opgave berekend op € 27 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar. Vanaf 2025 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 1-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



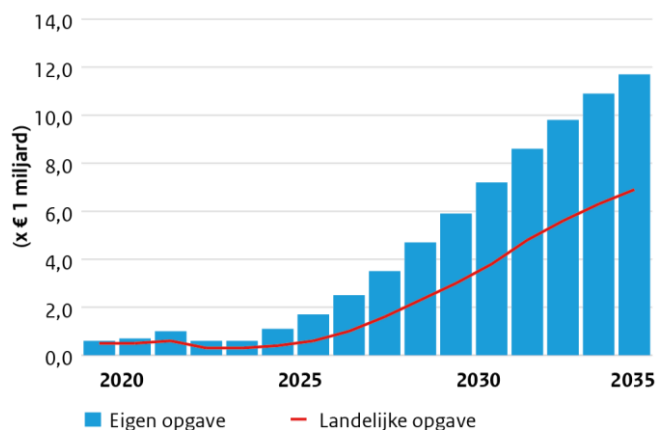
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2025 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 1 miljard per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 7 miljard, ofwel circa € 19.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 12 miljard, ofwel circa € 32.500 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is het aangepaste bouwprogramma als gevolg van de beklemming op het aandeel goedkope koopwoningen. Samen met de keuze voor het economische laag scenario en de extra intramurale opgave leidt dit tot een extra beslag van circa € 4,1 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. Het aangepaste bouwprogramma als gevolg van de beklemming op het aandeel goedkope koopwoningen is verantwoordelijk voor circa 65% van het extra beslag op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,7 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 1-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

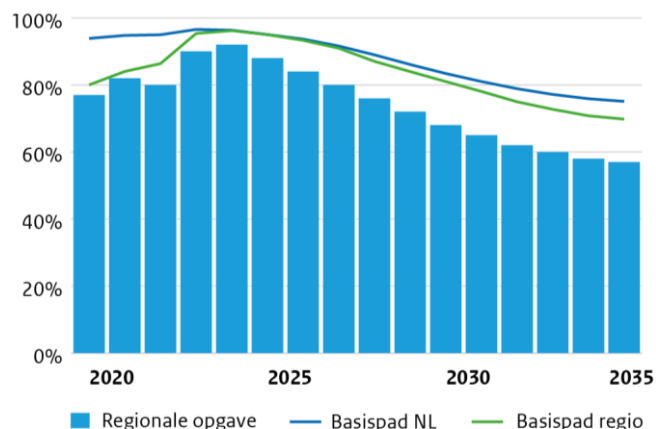


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de metropoolregio Amsterdam conform het landelijke onderzoek berekend op 70%. Bij de eigen regionale opgave zakt dit realisatiepercentage terug tot 57%.

Figuur 1-12: Realisatiepercentage

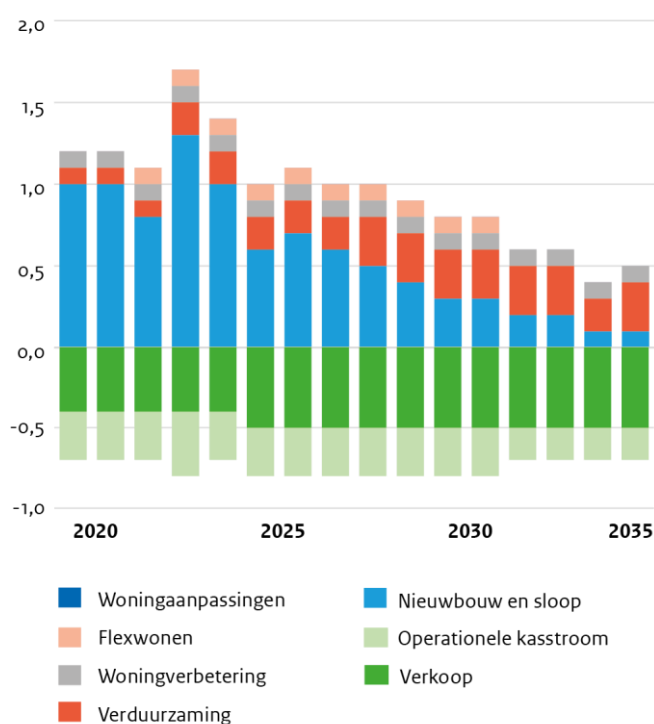


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2023 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 500 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf. Daarnaast valt op dat de metropoolregio Amsterdam relatief hoge verkoopopbrengsten heeft.

Figuur 1-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



1.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

De volkshuisvestelijke opgave in de MRA is zeer groot. De verwachte ontwikkeling van het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam geeft de ernst van de situatie haarscherp weer.

De investeringscapaciteit van corporaties is ontoereikend om die opgave te realiseren, dit geldt zowel voor de opgave volgens de landelijke uitgangspunten als voor de eigen regionale opgave. In beide gevallen komen de niet gerealiseerde investeringen per VHE ruim boven het landelijk gemiddelde. Dit toont aan dat de mismatch tussen opgave en middelen in de Metropoolregio Amsterdam in landelijk perspectief groot is. Verder toont het onderzoek ook aan dat verevening binnen de regio geen oplossing is om de opgave te kunnen realiseren.

De regionale woningmarktomstandigheden vragen om een aantal aanpassingen in de landelijke uitgangspunten (zie paragraaf 1.1.4). De neerwaartse bijstelling van het te verwachten aantal goedkope koopwoningen heeft daarbij het meeste invloed. De uitkomst van de eigen regionale variant onderstreept de noodzaak om de regionale context in de opgave mee te nemen.

Het onderzoek wijst uit dat de corporaties in de metropoolregio Amsterdam vanaf 2025 onvoldoende middelen hebben om de opgave te realiseren. Concreet betekent het dat corporaties in de Metropoolregio Amsterdam dit jaar of volgend jaar tegen de grenzen van hun mogelijkheden oplopen. De aankomende dPi eindigt in jaar 2025 en er zullen minder investeringen geprogrammeerd kunnen worden dan de regionale opgave vereist, dit werpt zijn schaduw nu al vooruit.

De volkshuisvestelijk opgave van de metropoolregio Amsterdam is aanzienlijk groter dan de corporaties financieel verantwoord aankunnen. Zonder structurele maatregelen lukt het niet om de volkshuisvestelijke opgave in de Metropoolregio Amsterdam te realiseren en zorgt het tekort aan middelen vanaf 2025 voor een niet in te lopen achterstand.

2 Regio Rotterdam

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de regio Rotterdam. Deze regio maakt onderdeel uit van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, maar omvat een kleinere afbakening als de woningwetregio. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne. In dit hoofdstuk worden de opgaven op het niveau van de regio Rotterdam gepresenteerd. De haalbaarheid wordt echter op het niveau van de woningwetregio gepresenteerd, aangezien dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren.

2.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de regio Rotterdam. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

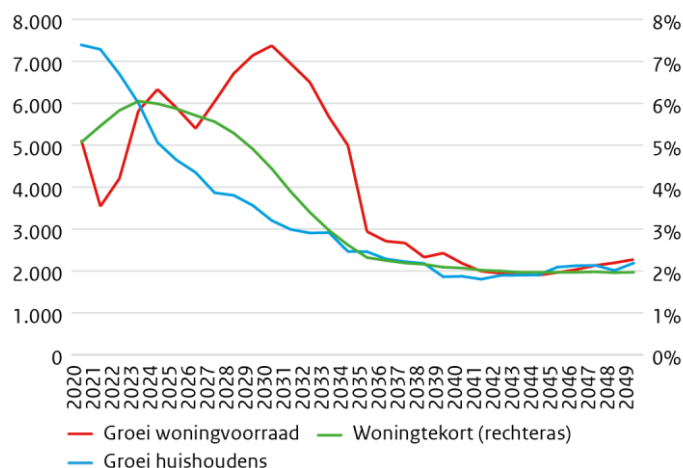
2.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2024 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 2-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 134 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 67 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 88 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

Tabel 2-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

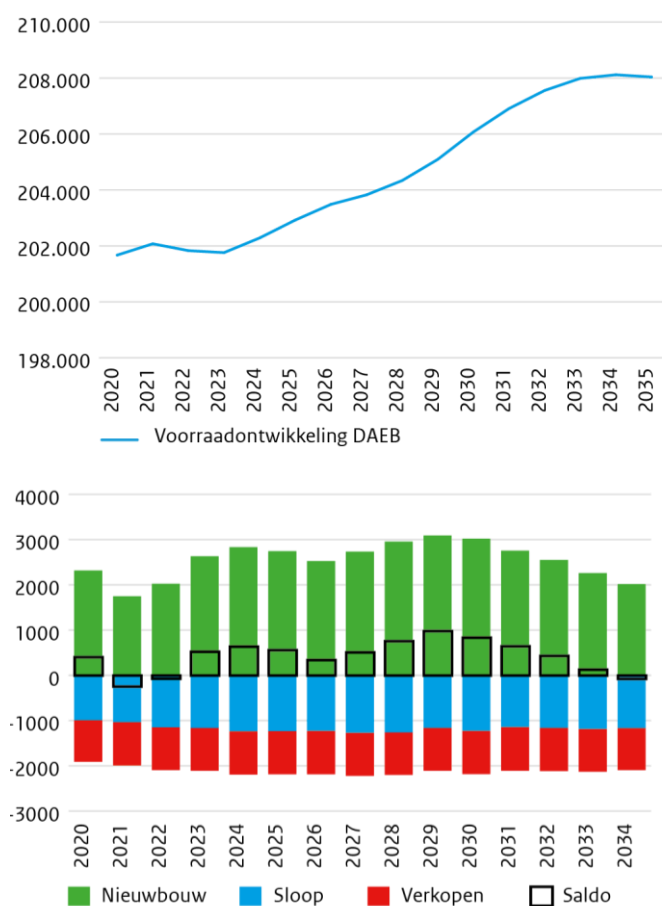
Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	1.275.000	1.409.400	+134.400
Huishoudens	607.100	674.300	+67.200
Totale woningvoorraad	591.600	679.300	+87.700

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige

huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van bijna 202 duizend nu tot 208 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad ligt vanaf 2023 op een hoger niveau dan de eerstkomende jaren omdat de nieuwbouw dan op een hoger niveau ligt. De aantallen sloop liggen in de regio Rotterdam op een relatief hoog niveau en verschillen niet sterk tussen de jaren. De aantallen verkopen laten ook weinig verschillen tussen de jaren zien.

Figuur 2-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak is de omvang van de nieuwbouw het grootst in de periode 2025 t/m 2029. Bij sloop zijn de verschillen tussen de perioden minder groot en bij verkopen zijn nauwelijks verschillen te zien. Door de hogere nieuwbouw is de netto groei (saldo) van de DAEB-voorraad het hoogst in 2025 t/m 2029: ruim 3 duizend woningen. In de laatste periode bedraagt de groei 2 duizend. In de eerste periode is de groei bescheiden en komen er 1.300 woningen bij.

Tabel 2-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				201.700
Mutaties 2020 - 2024	+11.500	-5.600	-4.700	+1.300
Mutaties 2025 - 2029	+14.100	-6.100	-4.800	+3.200
Mutaties 2030 - 2034	+12.600	-5.900	-4.800	+2.000
Mutaties 2020 - 2034	+38.200	-17.600	-14.300	+6.500
Stand 2035				208.000

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 1.400 onzelfstandige studenteneenheden en moeten duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 9,8 duizend van dergelijke woningen.

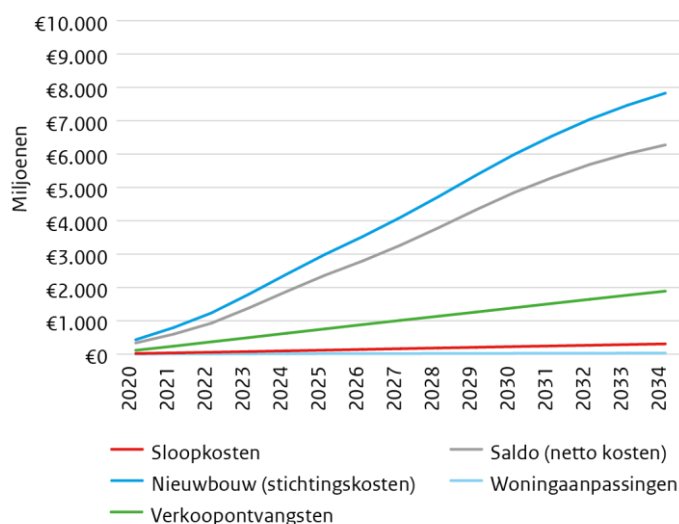
Tabel 2-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	1.400	90
Sloop	700	50
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	1.000	70
Flexwonen		
Nieuwbouw	9.800	650

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €7,8 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €520 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €310 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen bijna €1,9 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt bijna €6,3 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat bijna €420 miljoen.

Figuur 2-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 2-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +7.830	€ +521,8
Sloopkosten	€ +310	€ +20,4
Verkoopontvangsten	€ -1.890	€ -125,9
Woningaanpassingen	€ +30	€ +1,9
Saldo (netto kosten)	€ +6.270	€ +418,3

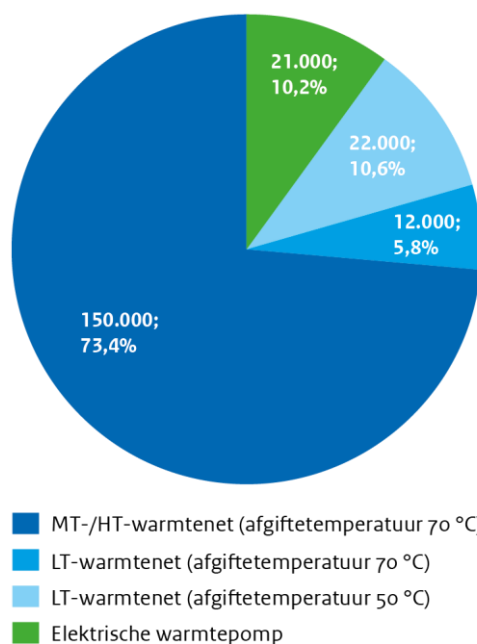
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten⁵.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 10% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 73% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

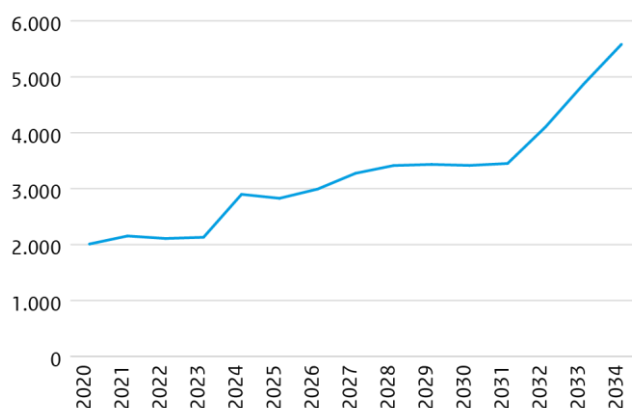
⁵ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 2-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 2,3 duizend woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 3,2 duizend in de periode daarna en 4,3 duizend in 2030 t/m 2034.

Figuur 2-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

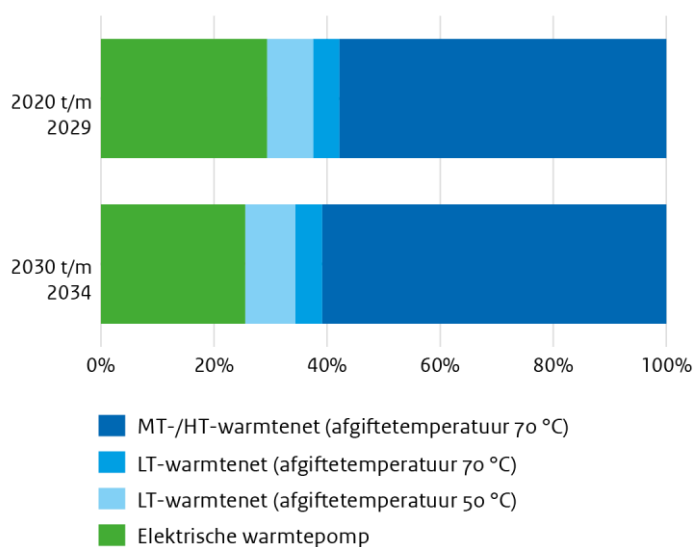


Tabel 2-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	11.300	2.300
2025 t/m 2029	15.900	3.200
2030 t/m 2034	21.400	4.300
Totaal	48.700	3.200

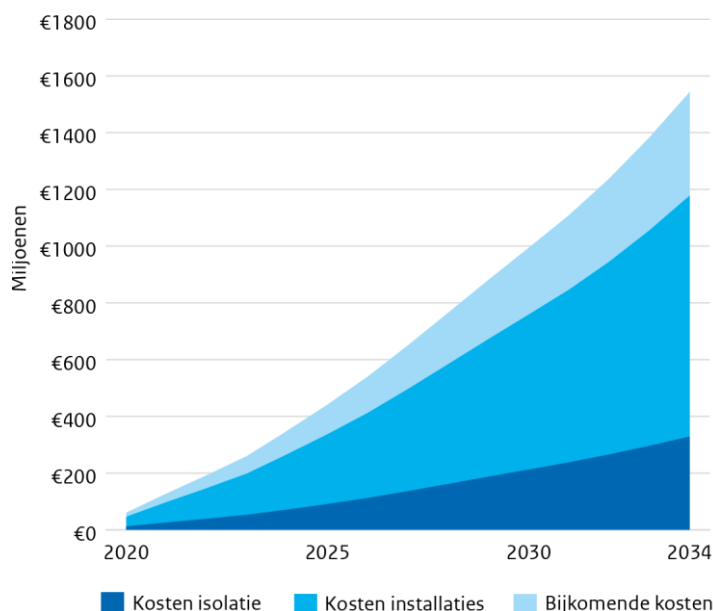
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt beperkt tussen de perioden. In de eerste tien jaar gaat 29% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna is het aandeel elektrische warmtepomp iets kleiner.

Figuur 2-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal ruim €1,5 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €850 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €330 miljoen en de bijkomende kosten €370 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld ruim €100 miljoen per jaar.

Figuur 2-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



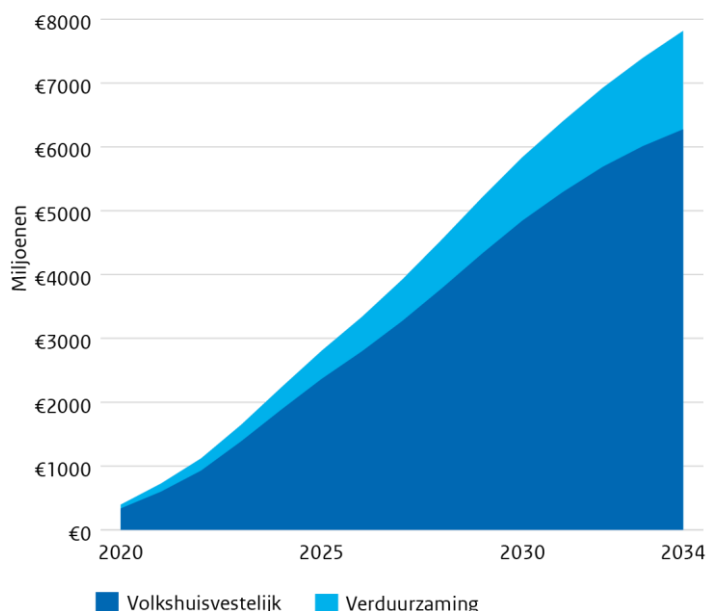
Tabel 2-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 330	€ 22
Kosten installaties	€ 850	€ 57
Bijkomende kosten	€ 370	€ 24
Totaal	€ 1.540	€ 103

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €7,8 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €6,3 miljard ofwel 80% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 2-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



2.1.2

Eigen regionale opgave

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de regio Rotterdam aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio hebben ze daarbij twee wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de regio Rotterdam gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de regio Rotterdam een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst de regio Rotterdam ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Vestia-opgave

Op 12 mei zijn in de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Eindhoven intentieovereenkomsten getekend voor het door andere corporaties in de regio overnemen van bijna 10.000 woningen van Vestia in de zes zogenaamde maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Het doel is om met de overdracht van deze woningen een oplossing te bereiken voor de volkshuisvestelijke uitdagingen in deze gemeenten, die het gevolg zijn van de beperkte financiële

ruimte van Vestia. Met deze transacties is in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek geen rekening gehouden. Bij het plaatsvinden van de transacties zetten verschillende corporaties in de regio een deel van hun investeringsruimte in om bezit van Vestia aan te kopen. Tegelijkertijd wordt met de transacties niet bereikt dat Vestia weer volop kan investeren.

De verwerking is gedaan voor de beoogde transacties in de vijf maatwerkgemeenten die in de woningwetregio Haaglanden – Midden-Holland – Rotterdam liggen (Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Bij de verwerking van deze opgave is aangehouden dat de woningen tegen marktwaarde worden overgenomen door de lokale corporaties en dat deze hier vervolgens nieuwe leningen voor aantrekken. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat in de praktijk één of meerdere van deze transacties zullen plaatsvinden middels een activa-passiva transactie, maar voor de doorrekening in het model is voor een vereenvoudigde verwerkingswijze gekozen. De overname van het bezit is verwerkt conform de verdeling die is afgesproken in de intentieovereenkomsten. Daarnaast is verwerkt dat een groot deel van de woningen die in deze gemeenten in de niet-DAEB tak van Vestia waren geplaatst, terug worden gezet in de DAEB tak van de lokale corporaties. Hierbij is aangehouden dat een groot deel van de terug te plaatsen woningen nog niet is geliberaliseerd.

2.1.3 *Duiding van de verschillen in opgaven*

De eigen regionale opgave leidt niet tot verschillen in de opgave in DAEB-woningvoorraad of de verduurzamingsopgave. De eigen regionale opgave leidt alleen tot verschillen in de beschikbare middelen voor de uitvoering van de opgaven.

2.1.4 *Duiding van de opgave door de regio*

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Binnen de regio Rotterdam is met het ondertekenen van het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken in januari 2019 door alle 14 gemeenten, Maaskoepel, Federatie van woningcorporaties, en de provincie Zuid-Holland invulling gegeven aan de regionale opgave voor de ontwikkeling van de sociale voorraad. Het beleid van de regio is om te komen tot een meer evenwichtige verhouding van het woningaanbod. Daarbij moeten alle woningsegmenten voldoende aanwezig zijn, sociale woningen, middenhuur en woningen in het topsegment. In het bijzonder binnen de sociale sector dient de betaalbaarheid voor de huurders op orde te zijn. Hierover zijn in het Regioakkoord ook afspraken gemaakt.

Ook binnen steden is het beleid gericht op in balans brengen van wijken. In de regio Rotterdam bevinden zich veel gebieden waar wijkvernieuwing dringend nodig is. In deze wijken is sprake van multi-problematiek, waaronder leefbaarheidsproblemen, verduurzamingsopgave, energietransitie, verouderd bezit van slechte bouwtechnische en woontechnische kwaliteit.

Essentieel binnen het Regioakkoord is de constatering dat een onevenredig groot aandeel in de sociale woningvoorraad in slechts een beperkt aantal gemeenten is geconcentreerd. Door te kiezen voor een evenwichtiger spreiding van deze voorraad worden deze gemeente ontlast van deze onevenwichtigheid. Zo krijgen zij de mogelijkheid om gedifferentieerde wijken te ontwikkelen en de problematiek, die is ontstaan door de grote concentraties sociale woningbouw, adequaat aan te pakken.

Deze evenwichtiger spreiding leidt uiteraard tot een grotere opgave bij de gemeenten die een groter aandeel nemen in de sociale voorraad. Het betreft dan ook niet alleen een verdeling van de opgave over alle regionale corporaties, maar vraagt van sommige corporaties juist een extra inspanning in de betreffende gemeenten. De extra opgave kan voor gemeenten oplopen tot vele honderden en zelfs enkele duizenden woningen.

De corporaties zijn vooral actief in die gebieden waar sprake is van een grote voorraad sociale huurwoningen. Daar liggen voor corporaties dan ook grote opgaven. Dus niet alleen in het nieuw bouwen van woningen. Maar ook in de aanpak van de kwaliteit van de bestaande woningen, waar nog een forse aanpak in verduurzaming gedaan moet worden en wijken waar vaak extra inzet op leefbaarheid nodig is. In het streven naar het gewenste evenwicht is inzet van alle betrokken partijen noodzakelijk, in de grote stad zowel als in de omliggende gemeenten. Alle gemeenten en corporaties zijn verbonden aan dezelfde grote volkshuisvestelijke opgave in de regio.

Vanuit het perspectief van het Regioakkoord is er de in de regio Rotterdam een extra opgave:

1. Het streven naar een meer evenwichtige spreiding in de regio leidt ook tot een opgave 'naar locatie'. Waar de aantallen benodigde woningen op regioniveau in dit rapport van benodigde middelen zijn voorzien, worden de kosten van deze noodzakelijke en kostbare exercitie in dit rapport niet zichtbaar.
2. In de regio Rotterdam bevinden zich veel gebieden waar wijkvernieuwing dringend nodig is. In deze wijken is sprake van multi-problematiek, waaronder leefbaarheidsproblemen, verduurzamingsopgave, verouderd bezit van slechte bouwtechnische en woontechnische kwaliteit. Dit is onderkend in de Woondeal waarin onder andere verwezen wordt naar de aanpak in

Rotterdam-Zuid (NPRZ). In het verlengde hiervan heeft de minister aan de Tweede Kamer gemeld dat Vlaardingen en Schiedam wijken hebben die, uiteraard op kleinere schaal, qua problematiek met NPRZ te vergelijken zijn. Ook in de gemeenten Krimpen aan den IJssel, Nissewaard, Maassluis en Capelle aan den IJssel liggen een belangrijke kwaliteitsopgave. Deze multi-problematiek vraagt een extra inzet van corporaties – binnen de grenzen van hetgeen de Woningwet aan activiteiten toelaat. Gezien het feit dat deze problematiek zich in bepaalde (stads)wijken concentreert, betekent het vaak ook dat de opgave meer dan evenredig landt/is geland bij een beperkt aantal corporaties.

3. Naast de in het Regioakkoord opgenomen forse opgave, wordt onderkend dat de corporaties ook een belangrijke bijdragen zullen moeten leveren in de huisvesting van de middeninkomens. Enerzijds omdat de middeninkomens in de knel zitten in de huidige gespannen woningmarkt en er beperkte doorstroming is vanuit de sociale woningvoorraad. Beroepsgroepen die de regio graag huisvest, kunnen nu onvoldoende een geschikte woning vinden. Door alleen toevoegingen door de particuliere sector wordt de doelgroep in het middensegment onvoldoende bediend. Anderzijds kunnen corporaties door middensegment te realiseren bijdragen aan de noodzakelijke differentiatie in kwetsbare wijken.
4. De Regio Rotterdam constateert een bovenmatige invloed op haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave van de saneringsoperatie van Vestia. De gemeente Rotterdam als kerngemeente wordt, zoals Vestia in haar brief dd. 16 April 2020 benoemt, geconfronteerd met de onmogelijkheid van deze corporatie om zijn volkshuisvestelijke en duurzaamheidsopgave waar te maken. Dit terwijl de maatwerkgemeenten Brielle (1.600 wo) en Barendrecht (1.000 wo.) in het aanbod van sociale woningbouw in grote mate afhankelijk zijn van het bezit van Vestia. Mocht een oplossing voor de genoemde problematiek door corporaties worden gevonden, betekent dit enerzijds een forse financiële inspanning met daarbij een sterke vermindering van de investeringscapaciteit van deze corporaties en anderzijds levert dit voor Vestia nog niet de mogelijkheid tot het doen van de noodzakelijke investeringen. Bij het ontbreken van een uiteindelijke oplossing zal de sociale woningvoorraad in de maatwerkgemeenten drastisch teruglopen, hetgeen een forse nieuwbouwopgave tot gevolg zal hebben. Hetgeen niet becijferd is in het rapport.

2.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, waar de regio Rotterdam onderdeel van

uitmaakt. De reden hiervoor is dat dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

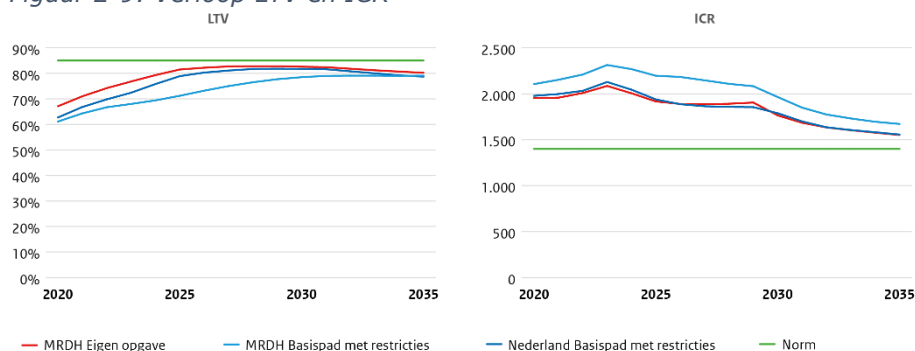
2.2.1 *Doorrekening regionale opgave*

Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen regionale opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam relatief slecht is. Corporaties worden al op korte termijn beknelde door de LTV, maar ook de ICR loopt snel terug richting de grenswaarde van 1,4. Vanaf 2024 is er op regioniveau onvoldoende investeringscapaciteit, zowel bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek als bij de eigen regionale opgave. Voor de eigen regionale opgave is te zien dat de Vestiatransactie een positieve impact heeft op de ICR, maar een negatieve impact heeft op de LTV. Dit komt doordat Vestia nog niet kan investeren na de transactie, maar de overnemende corporaties worden wel eerder beperkt in hun investeringsmogelijkheden. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 2-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam bedraagt in het landelijke onderzoek € 25 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

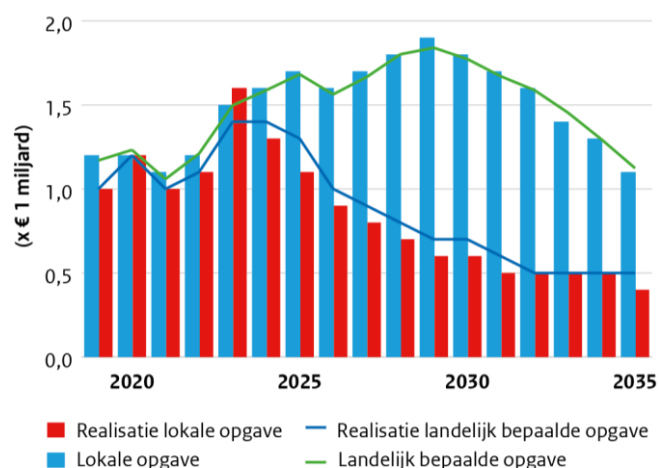
Tabel 2-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 18.247
Verduurzaming	€ 3.638
Woningverbetering	€ 2.341
Flexwonen	€ 745
Woningaanpassingen	€ 87
Totaal	€ 525.057

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

De totale opgave voor de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam is ook bij de eigen regionale opgave berekend op € 25 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar is. Vanaf 2024 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 2-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



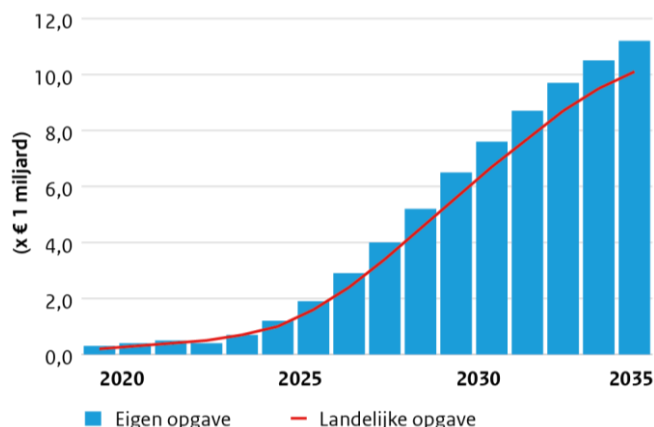
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2024 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 1,4 miljard per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 10 miljard, ofwel circa € 26.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 11 miljard, ofwel circa € 29.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is de beoogde transactie van het bezit van Vestia. De transactie van het bezit van Vestia drukt de financiële middelen van de overnemende corporaties, terwijl Vestia in de eerste jaren nog steeds niet kan investeren. Dit leidt tot een extra beslag van circa € 0,6 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,4 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 2-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

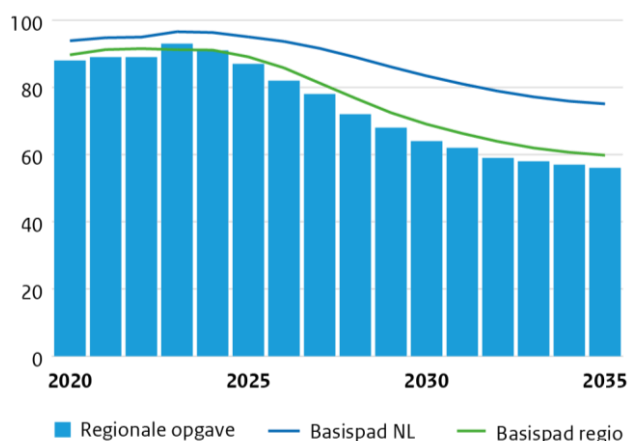


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam conform het landelijke onderzoek berekend op 60%. Bij de eigen regionale opgave zakt dit realisatiepercentage nog verder terug tot 56%.

Figuur 2-12: Realisatiepercentage

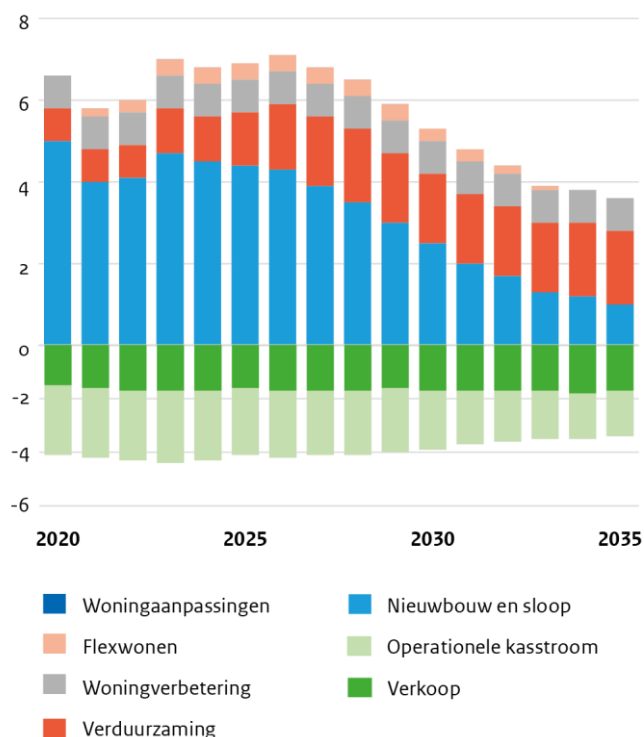


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave. In de figuur is te zien dat vanaf 2023 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 500 miljoen

per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 2-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



2.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

De regio Rotterdam ziet de komende jaren een belangrijke uitdaging in opgaven waarvoor de corporaties zich gesteld zien. Toevoegingen van nieuwe en behoud van sociale woningen, noodzakelijk om het (oplopend) tekort te kunnen inhalen, de grote onderhouds- en transformatieopgave, gericht op het opheffen van de grootstedelijke problematiek zoals in Rotterdam-Zuid, behoud van bestaande woningen en op het realiseren van toekomstbestendige en evenwichtig samengestelde woonwijken, maar ook de gigantische duurzaamheidsopgave zijn belangrijke opgaven voor de komende jaren. In het Regio Akkoord zijn eerste stappen hiertoe gezet. In de Woondeal wordt bovengenoemde integrale aanpak onderschreven.

De conclusie dat voor de corporaties middelen en opgaven niet op elkaar aansluiten behoeft geen verrassing te zijn. Wel illustreert dit de grote zorgen die de regio heeft om haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave te kunnen uitvoeren. Reeds vanaf 2024 wordt in de regio Rotterdam de discrepantie tussen middelen en opgave urgent. Gelet op de

doorlooptijd van woningbouwplannen kan gesteld worden dat dit nu al zijn schaduw vooruitwerpt. Naast de vele inspanningen die gemeenten en corporaties met elkaar aangaan, zal het noodzakelijk zijn om middelen vrij te maken om te doen wat we moeten doen.

Tot slot een drietal punten kenmerkend voor de regionale context:

1. Het rapport toont aan dat voor de regio Rotterdam reeds in 2024 de discrepantie tussen middelen en opgaven urgent is. De wens om de Vestia problematiek in de regio op te lossen en lange doorlooptijd van projecten maken reeds nu, in 2020, deze problematiek urgent. Op middellange en lange termijn zijn de huidige volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven voor de corporaties gegeven het rijksbeleid niet uit te voeren, zoals uit voorliggend rapport blijkt.
2. De trend van benodigde voorraadontwikkeling waarop de afspraken van het Regio Akkoord zijn gemaakt zal uitgaande van de nieuwe bevolkingsprognoses zoals gehanteerd voor dit rapport dienen te worden bijgesteld. Waardoor de opgave voor de voorraadontwikkeling nog groter wordt.
3. De wens van de regio Rotterdam voor een bijdrage aan het middenhuur segment door corporaties biedt oplossingen op gebied van streven naar wijken in balans en tegelijkertijd versterkt het de financiële problematiek.

3 Regio Haaglanden

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de regio Haaglanden. Deze regio maakt onderdeel uit van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, maar omvat een kleinere afbakening als de woningwetregio. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. In dit hoofdstuk worden de opgaven op het niveau van de regio Haaglanden gepresenteerd. De haalbaarheid wordt echter op het niveau van de woningwetregio gepresenteerd, aangezien dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren.

3.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de regio Haaglanden. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

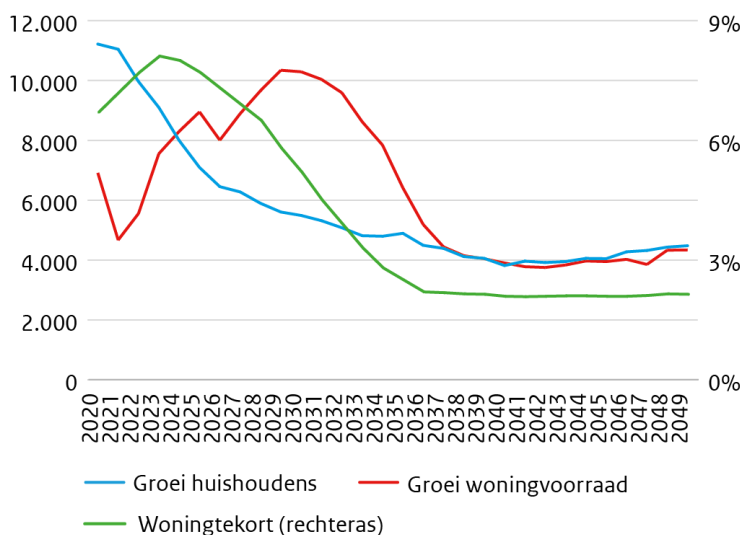
3.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2024 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 3-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 215 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 106 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 125 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

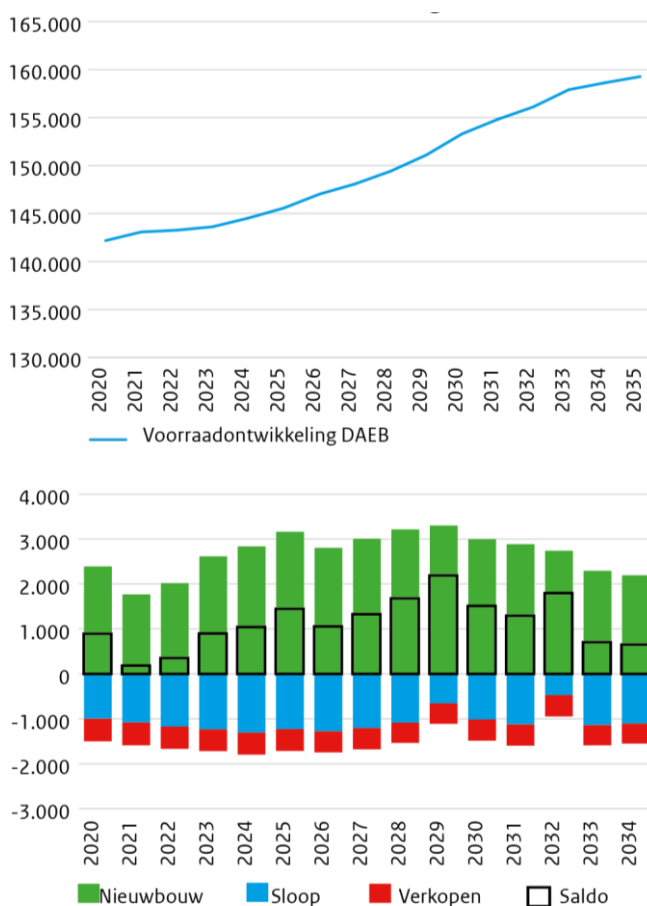
Tabel 3-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	1.122.600	1.337.400	+214.800
Huishoudens	539.200	645.400	+106.200
Totale woningvoorraad	520.600	645.800	+125.200

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van ruim 142 duizend nu tot ruim 159 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad is de eerstkomende jaren bescheiden maar ligt vanaf 2023 op een hoger niveau. De jaarlijkse aantallen nieuwbouw liggen dan op een hoger niveau (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven). De aantallen sloop en verkopen verschillen minder tussen de jaren.

Figuur 3-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de periode 2025 t/m 2029: 15,5 duizend woningen in die periode van vijf jaar. Daardoor is de netto groei (saldo) met 7,7 duizend ook het hoogst in die periode. In de eerste periode is de groei relatief bescheiden en komen er 3,4 duizend DAEB-woningen bij.

Tabel 3-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				142.200
Mutaties 2020 - 2024	+11.600	-5.700	-2.500	+3.400
Mutaties 2025 - 2029	+15.500	-5.400	-2.400	+7.700
Mutaties 2030 - 2034	+13.100	-4.800	-2.300	+6.000
Mutaties 2020 - 2034	+40.200	-15.900	-7.200	+17.100
Stand 2035				159.300

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 3,5 duizend onzelfstandige studenteneenheden en moeten 1,4 duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 9,8 duizend van dergelijke woningen.

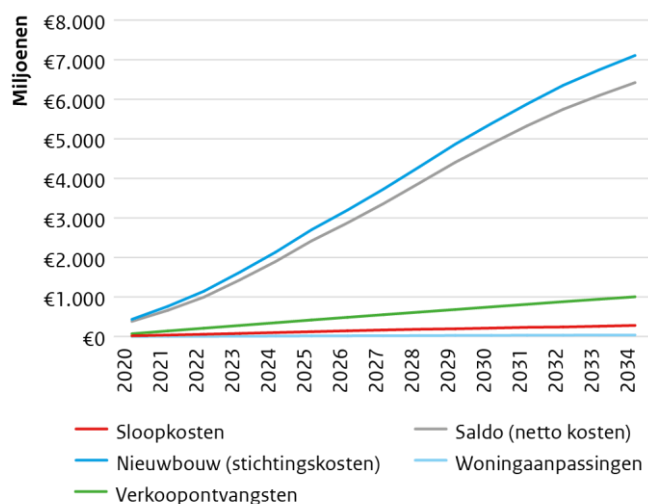
Tabel 3-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	3.500	230
Sloop	1.000	70
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	1.400	90
Flexwonen		
Nieuwbouw	9.800	650

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €7,1 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €470 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €280 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen €1 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €6,4 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat bijna €430 miljoen.

Figuur 3-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 3-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +7.110	€ +473,9
Sloopkosten	€ +280	€ +18,7
Verkoopontvangsten	€ -1.000	€ -66,9
Woningaanpassingen	€ +40	€ +2,5
Saldo (netto kosten)	€ +6.420	€ +428,1

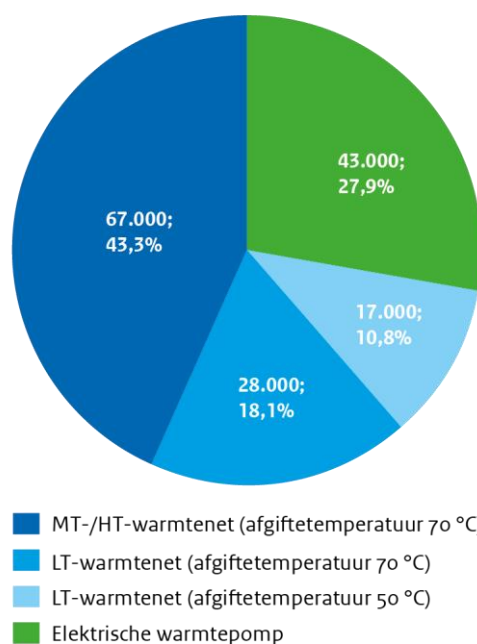
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten⁶.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 28% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 43% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

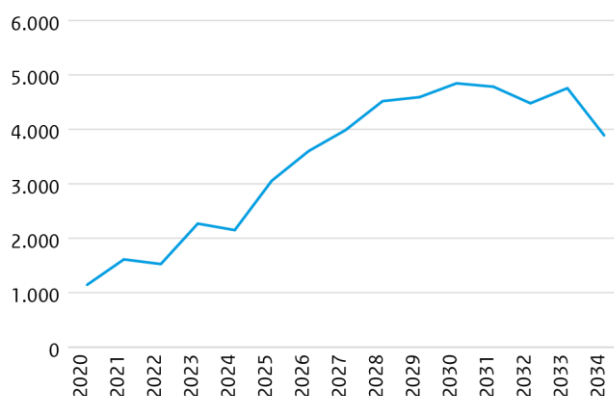
⁶ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 3-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 1,7 duizend woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 4 duizend in de periode daarna en 4,5 duizend in 2030 t/m 2034.

Figuur 3-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

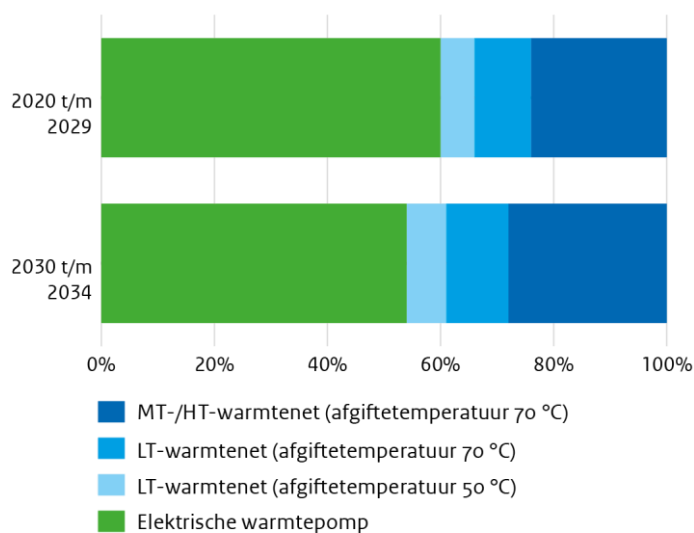


Tabel 3-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	8.700	1.700
2025 t/m 2029	19.800	4.000
2030 t/m 2034	22.700	4.500
Totaal	51.200	3.400

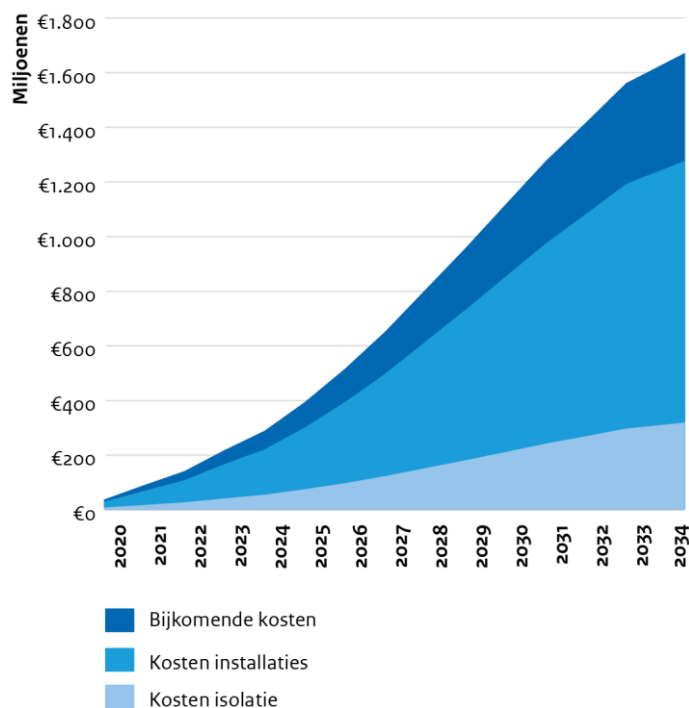
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt enigszins per periode. In de eerste tien jaar gaat 60% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan iets kleiner.

Figuur 3-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal bijna €1,7 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €960 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €320 miljoen en de bijkomende kosten €400 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld ruim €110 miljoen per jaar.

Figuur 3-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



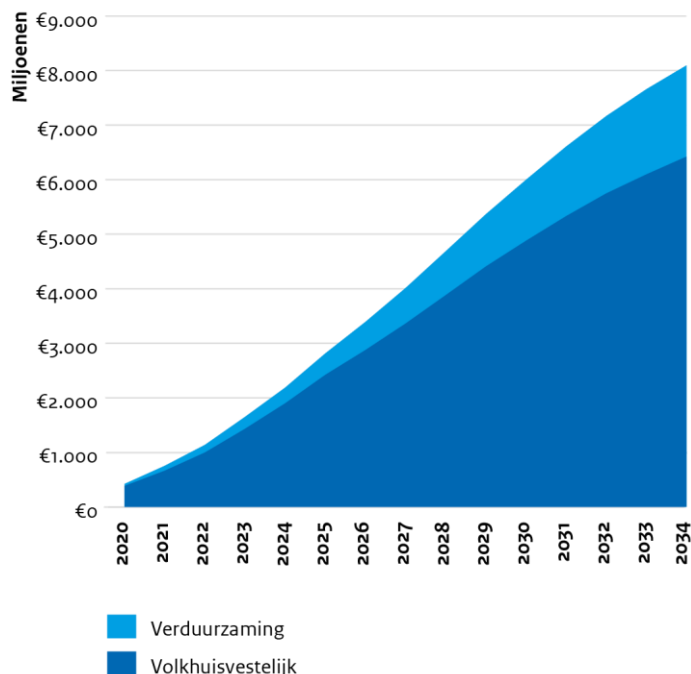
Tabel 3-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 320	€ 21
Kosten installaties	€ 960	€ 64
Bijkomende kosten	€ 400	€ 26
Totaal	€ 1.670	€ 112

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €8 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €6,4 miljard ofwel 79% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 3-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



3.1.2

Eigen regionale opgave

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de regio Haaglanden aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio heeft de regio daarbij vier wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de regio Haaglanden gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de regio Haaglanden een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst de regio Haaglanden ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Vestia-opgave

Op 12 mei zijn in de regio's Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam en Eindhoven intentieovereenkomsten getekend voor het door andere corporaties in de regio overnemen van bijna 10.000 woningen van Vestia in de zes zogenaamde maatwerkgemeenten (Barendrecht, Bergeijk, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Het doel is

om met de overdracht van deze woningen een oplossing te bereiken voor de volkshuisvestelijke uitdagingen in deze gemeenten, die het gevolg zijn van de beperkte financiële ruimte van Vestia. Met deze transacties is in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek geen rekening gehouden. Bij het plaatsvinden van de transacties zetten verschillende corporaties in de regio een deel van hun investeringsruimte in om bezit van Vestia aan te kopen. Tegelijkertijd wordt met de transacties niet bereikt dat Vestia weer volop kan investeren.

De verwerking is gedaan voor de beoogde transacties in de vijf maatwerkgemeenten die in de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam liggen (Barendrecht, Brielle, Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zuidplas). Bij de verwerking van deze opgave is aangehouden dat de woningen tegen marktwaarde worden overgenomen door de lokale corporaties en dat deze hier vervolgens nieuwe leningen voor aantrekken. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat in de praktijk één of meerdere van deze transacties zullen plaatsvinden middels een activa-passiva transactie, maar voor de doorrekening in het model is voor een vereenvoudigde verwerkingswijze gekozen. De overname van het bezit is verwerkt conform de verdeling die is afgesproken in de intentieovereenkomsten. Daarnaast is verwerkt dat een groot deel van de woningen die in deze gemeenten in de niet-DAEB tak van Vestia waren geplaatst, terug worden gezet in de DAEB tak van de lokale corporaties. Hierbij is aangehouden dat een groot deel van de terug te plaatsen woningen nog niet is geliberaliseerd.

Extra inlopen tekort aan sociale huurwoningen

Haaglanden heeft becijferd hoeveel extra woningen zij nodig hebben om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen. Deze opgave komt bovenop de laatste behoefteraming voor de regio, welke gebaseerd is op de provinciale doorrekening (WBR 2019). Die berekening komt neer op een opgave van 19.500 sociale huurwoningen. In het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes wordt in vergelijking met de WBR prognose van de provincie rekening gehouden met een hogere, nationale demografische prognose van CBS (dec. 2019) en een inloop van regionale tekorten tot 2035. Mede daardoor komt de groei van de DAEB voorraad tot aan 2035 al uit op 17.100. Gegeven de ambities van Haaglanden om het tekort tot 2030 in te lopen, is over de gehele periode (2020-2035) rekening gehouden met 2.400 extra DAEB woningen (nieuwbouw). Met deze aanvullende inspanning voor het sociale segment kan de druk sneller verminderd worden waardoor bijvoorbeeld wachtlijsten in hoger tempo verkort worden.

Huisvesten thuis- en daklozen

Anno 2018 (laatste schatting CBS) zijn er bijna 15.000 dakloze personen verblijvend in één van de vier grootste gemeenten (G4): Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht. Haaglanden wenst voor deze doelgroep huisvestingsplekken te realiseren. Aangezien het aantal daklozen in Den Haag niet bekend is, is het aantal bepaald naar rato van het aantal inwoners in de vier grootste gemeenten. Qua invulling van de huisvestingsplekken is gekozen voor de realisatie van meergezinswoningen met een huurprijs tot de kwaliteitkortingsgrens. In totaal gaat het om 3.400 van dergelijke woningen.

3.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel.

In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: 46 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus ruim 40 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. De aantallen sloop en verkopen liggen op hetzelfde niveau. Door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 3-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	40.200	46.000	5.800
Sloop	-126.000	-15.900	-15.900	0
Verkoop	-140.000	-7.200	-7.200	0
Saldo	113.000	17.100	22.900	5.800

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen⁷ zijn in de eigen opgave van de regio ruim €800 miljoen hoger. Het totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook ruim €800 miljoen hoger.

⁷ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen.

Tabel 3-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +7.110	€ +7.920	€ +810
Sloopkosten	€ +2.200	€ +280	€ +280	€ 0
Verkoopontvangsten	€ -21.440	€ -1.000	€ -1.000	€ 0
Woningaanpassingen	€ +550	€ +40	€ +40	€ 0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +6.420	€ +7.240	€ +820

De verduurzamingsopgave is conform het landelijke onderzoek. Hier zijn geen verschillen in. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook uitsluitend veroorzaakt door een duurdere woningbouwopgave in de eigen opgave.

Tabel 3-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verschil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +6.420	€ +7.240	€ +820
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +1.670	€ +1.670	€ 0
Totaal	€ +79.150	€ +8.090	€ +8.910	€ +820

3.1.4

Duiding van de opgave door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Partijen in de regio Haaglanden hebben BZK gevraagd om een aantal specifieke opgaven, die niet in het landelijke onderzoek zijn meegenomen, door te rekenen voor de regio. Dit betreft de opgave in de middenhuur, de Vestia opgave, het inlopen van het tekort aan woningen en het huisvesten van dak -en thuislozen.

Opgave en belang middenhuur

In de regio Haaglanden is te zien dat de particuliere sector het middenhuur segment (tot circa € 950) onvoldoende bedient. De woningen die wel door deze partijen worden gerealiseerd hebben veelal kleine oppervlakten, zitten qua huurprijs aan de bovengrens en ontstijgen binnen afzienbare tijd het segment. Ook worden woningen verkocht aan commerciële partijen om daarna duurder verhuurd of verkocht te worden vanuit rendementsoverwegingen. Hiermee wordt ook een doelgroep bediend, maar dat is niet de doelgroep waarvoor de corporaties deze woningen willen realiseren.

Corporaties willen deze woningen vooral toevoegen om twee redenen: enerzijds voor de groep middeninkomens die tussen wal en schip raken, anderzijds volkshuisvestelijk voor de doorstroming (waaronder uitstroom scheefwonders) vanuit betaalbare huurwoningen. Aangezien de opgave voor

middenhuur niet door de markt wordt oppakt, lijkt het ons logisch om dit als opgave te bestempelen. De corporaties in Haaglanden willen, vanuit de niet-DAEB tak, bijdragen aan het realiseren van deze opgave. In de eigen regionale opgave is hiertoe de liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB op 50% gehouden.

Vestia opgave

Vestia heeft woningen in zes van de negen gemeenten in de regio Haaglanden. In de drie kerngemeenten kan Vestia door haar financiële positie als saneringscorporatie slechts een zeer beperkte bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Volkshuisvestelijke opgaven die nu niet (volledig) kunnen worden gerealiseerd zijn bijvoorbeeld (sloop-) nieuwbouwprojecten in Den Haag (met name Zuidwest) en de verduurzamingsopgave. Vanaf eind 2019 zijn er beperkingen opgetreden als gevolg van het herijkt verbeterplan 2019-2021. Vanwege de daaraan gekoppelde WSW-regels mag Vestia inkomsten uit verkoop niet (langer) inzetten voor sloop- en nieuwbouwplannen. Dit betreft uitbreidingsnieuwbouw op nieuwe locaties en aankoop van bezit in Den Haag en Delft. Een oplossing voor dit vraagstuk is complex en ligt nog niet voorhanden. Het is daarnaast niet duidelijk of de gevolgen van het herijkte verbeterplan volledig in het rapport zijn verwerkt.

Daarnaast liggen twee (van de zes) maatwerkgemeenten van Vestia in de regio Haaglanden. Dit betreft ruim 3.900 woningen die bij voorkeur overgenomen worden door andere corporaties uit de regio. Hiertoe is een bestuurlijk akkoord getekend door vijf van de vijftien corporaties uit de regio Haaglanden. Deze overname legt een groot beslag op de investeringscapaciteit van de corporaties in Haaglanden. Desondanks werken de corporaties graag mee om dit volkshuisvestelijke probleem in de sector op te lossen. Hiervoor moeten deze corporaties op de een of andere wijze worden gecompenseerd door het Rijk. Het Rijk zou tenminste zijn afspraken over de flankerende maatregelen ten aanzien van deze overname moeten nakomen. Met de in beeld gebrachte tekorten in de regio Haaglanden is het essentieel dat bestaande sociale huurwoningen voor de sector worden behouden. Anders zou de DAEB-opgave alleen maar groter worden.

Met de overname zorgen de corporaties ervoor dat de volkshuisvestelijke opgaven in de maatwerkgemeenten adequaat kunnen worden opgepakt. De overname legt echter ook een groot beslag op de investeringscapaciteit van de overnemende corporaties. Daarom is het van belang dat er afspraken worden gemaakt tussen de overnemende corporaties en de gemeenten over het aantal woningen dat behouden blijft voor de sociale huursector.

In de uitwerking van deze eigen regionale opgave wordt het aandeel DAEB en niet-DAEB niet gekwantificeerd. Het vraagt nadere verdieping om te bekijken of het aandeel te behouden en/of terug te plaatsen woningen naar DAEB reëel is, en daarmee ook of de aannames in deze berekening juist zijn. Het overhevelen van woningen van niet-DAEB naar DAEB wordt in het rapport in financiële zin gebagatelliseerd. Daarnaast wordt de Vestiaproblematiek in Haaglanden nu geschat op 0,6 mld., dat is naar het idee van de regio te laag.

Inlopen tekort woningbouwopgave

In de WBR-prognose is slechts beperkt rekening gehouden met het inlopen van het huidige tekort op de woningmarkt (25% inloop). De DAEB-woningen uit de opgave voorzien naar verwachting vooral in het opvangen van de toekomstige huishoudensgroei. Het is daarmee een minimum, want eigenlijk is er meer nodig. Momenteel wachten woningzoekenden in de regio Haaglanden gemiddeld 66 maanden op een sociale huurwoning. De afgelopen vijf jaar zijn de wachttijden in de regio verdubbeld. Omdat vanuit de berekende opgave voor de doelgroep niet substantieel ingelopen wordt op de bestaande tekorten, hebben de corporaties kenbaar gemaakt dat de daadwerkelijke opgave hoger ligt. Het huidige woningtekort in de regio Haaglanden is met 3,8% bovengemiddeld. Uit de meest actuele raming in de 'Staat van de Woningmarkt' blijkt dat het tekort in de regio Haaglanden oploopt tot meer dan 7% in 2025. Dit komt door de verwachte daling van de bouwproductie en verdere toename van het aantal huishoudens. Er is sprake van woningnood. Dat is ongewenst en vraagt om een extra inspanning. Flexwonen kan als tijdelijke oplossing worden gezien, maar er is ook structureel een extra toevoeging nodig om de tekorten in te lopen. In de eigen regionale opgave zijn hiertoe 2.400 extra woningen opgenomen.

Opgave huisvesten van dak -en thuislozen

Dak -en thuislozen zijn in het landelijke onderzoek niet meegenomen in de woningbehoefteraming van ABF. De aantallen van ongeregistreerde doelgroepen, zoals dak -en thuislozen, liggen vanwege de beschikbaarheid van voorzieningen in de randstad hoger dan in andere delen van het land. Het aantal daklozen is in 2018 (moment laatste schatting door het CBS) gestegen tot 39.300 personen. Ruim 37% van alle daklozen (dus ruim 14.550 personen) verbleef in één van de vier grootste gemeenten (G4): Amsterdam, Rotterdam, Den Haag of Utrecht. Het Rijk vraagt deze gemeenten om de regie te pakken om dit probleem op te lossen. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de corporaties om in huisvesting te voorzien. Gezien de actualiteit van dit vraagstuk vraagt de regio aandacht voor deze opgave. In de eigen regionale opgave zijn hiertoe 3.400 extra woningen opgenomen.

Bij de uitwerking van deze eigen regionale opgave heeft de regio twee kanttekeningen.

- Corporaties zien voor deze doelgroep ook tijdelijke woningen als gedeeltelijke invulling van de opgave. In het rapport wordt niet duidelijk in hoeverre deze opgave zich verhoudt tot de opgave flexwonen (meegenomen in de landelijke opgave).
- Er wordt uitgegaan van het toevoegen van woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Een aantekening hierbij is dat nagenoeg alleen voor modulaire, tijdelijke woningen de business case met deze huurprijs kan worden rond gerekend. Bij definitieve huisvesting wordt deze doelgroep gehuisvest in woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens.

Opgave in Den Haag Zuidwest

Deze opgave maakt geen onderdeel uit van de eigen regionale opgave, maar is meegenomen in de landelijke opgave. Gezien de grootschaligheid, urgentie, complexiteit en het grote belang van deze opgave geeft de regio ook op dit punt graag een toelichting.

Den Haag Zuidwest kent circa 70.000 inwoners. De middenklasse is de afgelopen decennia weggetrokken en de instroom van nieuwe groepen betrof veelal mensen met een laag inkomen en opleidingsniveau. Om deze neerwaartse spiraal tegen te gaan is dringend een grootschalige samenhangende aanpak nodig waarbij fysiek én sociaal hand in hand gaan en elkaar versterken. De fysieke vernieuwing en verdichting in Zuidwest is daarbij van zeer groot belang. Hiervoor is een ambitieus woningbouwprogramma nodig om tot een betere mix van sociale huurwoningen en duurdere huur- en koopwoningen voor middeninkomens te komen. Daarbij is een hoger voorzieningenniveau en een betere lokale en regionale bereikbaarheid van het gebied noodzakelijk.

De gemeente Den Haag en de minister van BZK hebben in de Woondeal Zuidelijke Randstad afgesproken om een meerjarig partnerschap aan te gaan om de stedelijke vernieuwing en verdichting in Zuidwest vorm te geven en uit te voeren. De ambitie is om 20.000 woningen te bouwen in Zuidwest. Het woningbouwprogramma heeft een totale looptijd van 10 tot 20 jaar en bestaat op hoofdlijnen uit:

- Sloop van ca. 10.000 sociale woningen; er worden evenveel sociale woningen teruggebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de 1ste en de 2de aftoppingsgrens.
- Toevoegen van ca. 10.000 woningen, waarvan 30% sociaal en 70% in de marktsector, een substantieel deel betaalbaar; dit is conform het nieuwe coalitieakkoord 2019 – 2022.

- De gemengde gebiedsontwikkeling wordt gestart in Knoop Moerwijk, omgeving Leyweg en Gaarden/Dreven/Zichten en de Venen.

3.2 **Haalbaarheid**

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam, waar de regio Haaglanden onderdeel van uitmaakt. De reden hiervoor is dat dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

3.2.1 *Doorrekening regionale opgave*

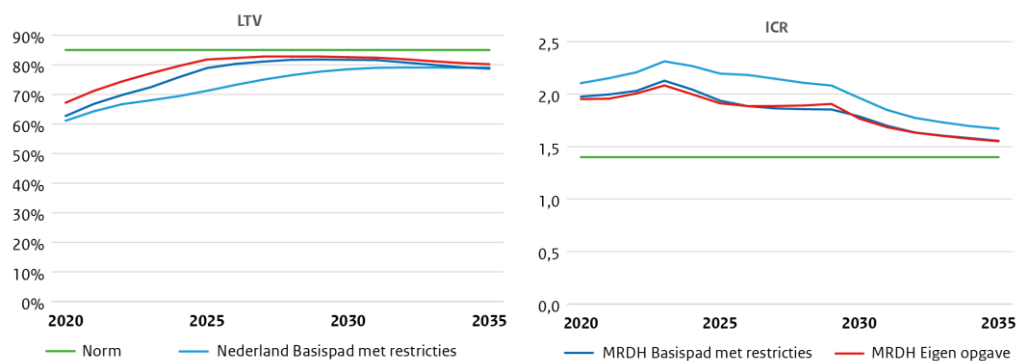
Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen aangeleverde opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam relatief slecht is. Corporaties worden al op korte termijn bekneld door de LTV, maar ook de ICR loopt snel terug richting de grenswaarde van 1,4. Vanaf 2024 is er op regioniveau onvoldoende investeringscapaciteit, zowel bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek als bij de eigen regionale opgave. Voor de eigen regionale opgave is te zien dat de Vestiatransactie een positieve impact heeft op de ICR, maar

een negatieve impact heeft op de LTV. Dit komt doordat Vestia nog niet kan investeren na de transactie, maar de overnemende corporaties worden wel eerder beperkt in hun investeringsmogelijkheden. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 3-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de regio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam bedraagt in het landelijke onderzoek € 25 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

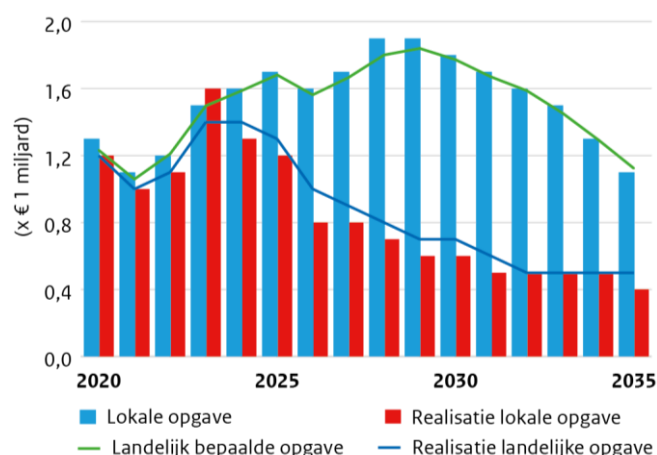
Tabel 3-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 18.247
Verduurzaming	€ 3.638
Woningverbetering	€ 2.341
Flexwonen	€ 745
Woningaanpassingen	€ 87
Totaal	€ 25.057

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

In de eigen regionale opgave bedraagt de totale opgave € 26 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar is. Vanaf 2024 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 3-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



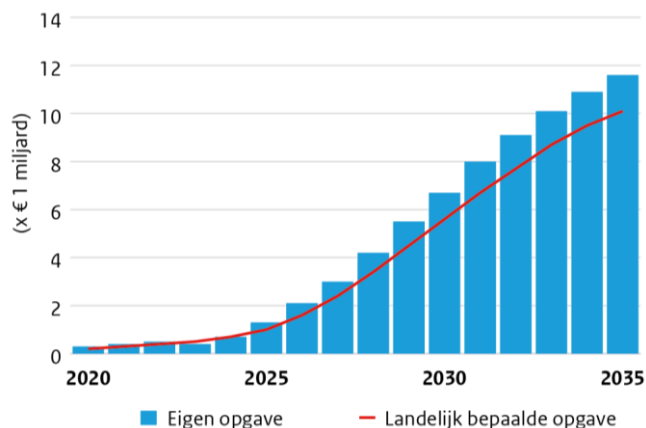
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2024 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 1,4 miljard per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 10 miljard, ofwel circa € 26.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 12 miljard, ofwel circa € 30.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de alternatieve regionale opgave is de extra woningbouwopgave. De extra woningbouwopgave leidt tot een extra beslag van circa € 0,7 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De transactie van het bezit van Vestia leidt tot een extra beslag van circa € 0,6 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,4 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 3-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

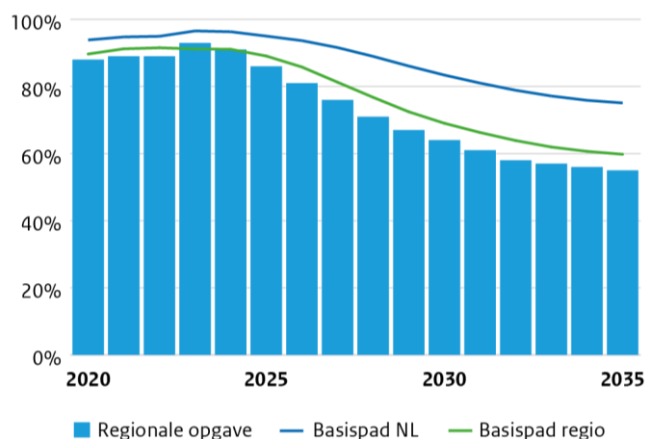


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam conform het landelijke onderzoek berekend op 60%. Bij de door de regio aangedragen opgave zakt dit realisatiepercentage nog verder terug tot 55%.

Figuur 3-12: Realisatiepercentage

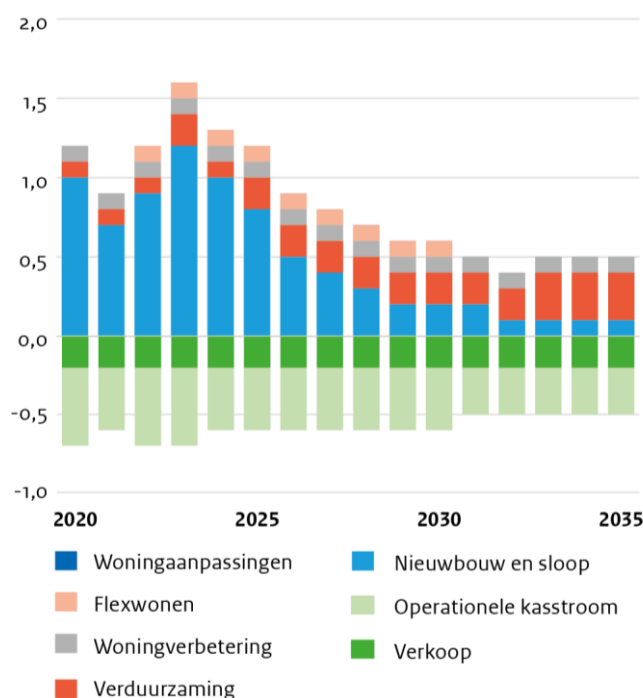


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2023 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 500 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 3-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijsspeil 2018, x € 1 miljard)



3.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

Het rapport bevestigt dat de regio Haaglanden een omvangrijke opgave heeft, onder meer voor uitbreiding van de woningvoorraad, de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad (waaronder verduurzaming) en verbetering van de leefbaarheid. Er zijn onvoldoende duurzame en betaalbare huurwoningen voor de inwoners van Haaglanden. Aangezien de opgaven, bijna met een factor twee, groter zijn dan de beschikbare middelen zijn de corporaties in de regio Haaglanden niet in staat om al deze uitdagingen aan te gaan en te realiseren. Corporaties spannen zich tot het uiterste in om opgaven te kunnen realiseren, maar moeten wel verantwoord blijven begroten. Zij willen immers blijvend een betrouwbare partner zijn die kan investeren in de volkshuisvesting. Niet alleen nu, maar ook nog over 20 jaar en zelfs 40 jaar. Dat kan niet als je de nu beschikbare

investeringscapaciteit op korte termijn volledig uit nut en er daarna niets meer resteert. De cijfers laten een alarmerend beeld zien van de beschikbare investeringsruimte die in de toekomst overblijft om te voorzien in onze (nieuwbouw) opgave. Deze droogt vanaf 2025 bijna geheel op. Een voorzienbaar tekort in 2025 werpt in de huidige meerjarenbegroting van corporaties zijn schaduw vooruit. Dit betekent dat er voorzichtigheidshalve nu al minder wordt ingerekend en voorbereid. Er is dus haast geboden bij een oplossing.

Het rapport laat helder zien dat de opgaven groot zijn en dat deze de komende jaren oplopen, tegelijkertijd neemt de operationele kasstroom af en daalt de investeringscapaciteit in de regio Haaglanden. Hiermee staat het duurzaam business model van de corporaties, zeker ook in Haaglanden, enorm onder druk. Om de investeringscapaciteit van de corporaties te vergroten is een structurele, impactvolle lastenverlaging voor de sector nodig.

Naast de landelijke opgave ziet de politiek, zowel landelijk als lokaal, een belangrijke rol voor de corporaties bij de realisatie van de eigen regionale opgaven. Waaronder het oppakken van de volkshuisvestelijke taken waaraan Vestia niet meer kan voldoen en het huisvesten van thuis- en daklozen. De corporaties willen voorzien in betaalbare huisvesting voor de doelgroep, voldoende woningen realiseren en bestaande woningen verduurzamen, maar kunnen dit niet zonder het Rijk.

Tenslotte maakt de regio nog de volgende kanttekeningen bij de vertaling die is gemaakt van de opgave naar de benodigde investeringen:

- Het is niet ideaal dat de opgave op Haaglanden niveau is en de haalbaarheid (middelen) op woningwetregio (Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam). Er wordt uitgegaan van een perfecte herverdeling van opgaven tussen corporaties in het hele kernwerkgebied. De werkelijkheid is veel weerbarstiger. Temeer het kernwerkgebied van de woningwetregio Haaglanden / Midden-Holland / Rotterdam uit drie regio's bestaat. Op dit moment hebben we geen zicht op hoe dit op kleinere schaal uitpakt. Oplossingen moeten maatwerk bieden op corporatieniveau. Het is van belang om ook op Haaglanden niveau de haalbaarheid te toetsen.
- Met de oplopende bouwkosten worden onder andere veroorzaakt door de steeds hogere eisen die gesteld worden aan verduurzaming, hogere marktprijzen, hogere materiaalkosten en hogere grondkosten bij binnenstedelijk bouwen. Op basis van een inventarisatie van de huidige stichtingskosten bedragen deze € 200.000 per gerealiseerde woning. De verwachting is dat de stichtingskosten de komende jaren stijgen naar € 223.000 in 2024. Hiermee lijken de ingeschatte stichtingskosten in het model aan de lage kant. Met een netto opgave van 40

duizend nieuwbouwwoningen vraagt dat een investering van circa 8 miljard. Het cumulatieve investeringsbedrag nieuwbouw komt in de doorrekening uit op 7,1 miljard.

- De kosten voor verduurzamen en aardgasvrij maken komen op 1,7 miljard tot 2035. Het zwaartepunt ligt met 960 miljoen op de installaties (warmtepompen) en veel minder op isolatie. De isolatieopgave lijkt hiermee erg laag ingerekend. Eerder heeft de regio berekend dat alleen de isolatieopgave in Haaglanden tot 2050 circa 1,9 miljard bedraagt.

4 Regio Utrecht16

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de regio Utrecht16 (U16). De afbakening van dit gebied omvat dezelfde afbakening als de woningwetregio van de U16. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

4.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de U16. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

4.1.1 *Regionale opgave conform landelijk onderzoek*

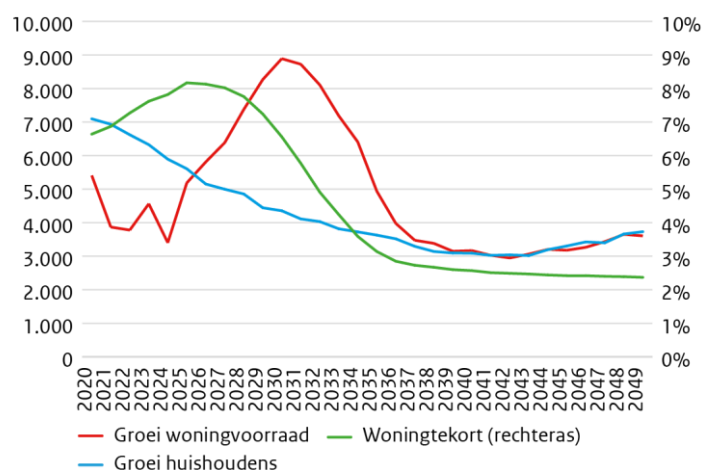
Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2026 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt

de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 4-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 127 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 78 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 93 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

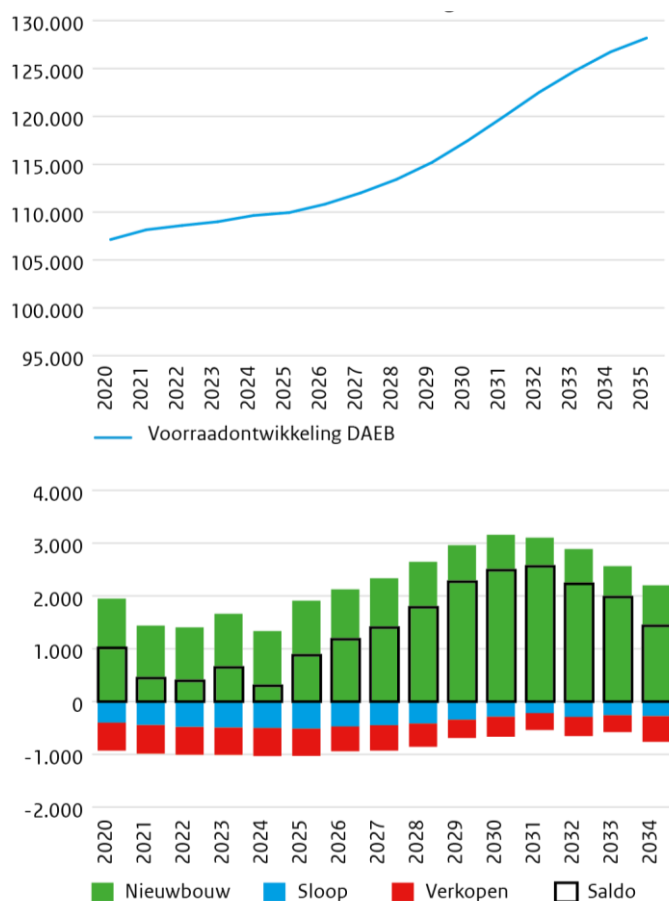
Tabel 4-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	960.700	1.087.800	+127.100
Huishoudens	444.500	522.500	+78.000
Totale woningvoorraad	417.700	511.000	+93.300

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van ruim 107 duizend nu tot ruim 128 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad ligt vanaf 2025 structureel op een hoger niveau dan de eerstkomende jaren. De groei is het grootst in de jaren rond 2030. De sloop en verkopen liggen dan op een lager niveau terwijl de nieuwbouw fors hoger is dan de eerste jaren (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven).

Figuur 4-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de periode 2030 t/m 2034 terwijl de sloop en verkopen juist in de loop van de tijd afnemen. Daardoor is de netto groei (saldo) het hoogst in de laatste periode: bijna 11 duizend woningen in totaal tegen 7,5 duizend woningen in 2025 t/m 2029. In de eerste periode is de groei bescheiden en komen er bijna 3 duizend DAEB-woningen bij. Gemiddeld komt de nieuwbouwproductie uit over de hele periode uit op ca. 2.250 woningen per jaar.

Tabel 4-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				107.100
Mutaties 2020 - 2024	+7.800	-2.300	-2.700	+2.800
Mutaties 2025 - 2029	+12.000	-2.200	-2.300	+7.500
Mutaties 2030 - 2034	+13.900	-1.300	-1.900	+10.700
Mutaties 2020 - 2034	+33.700	-5.800	-6.900	+21.000
Stand 2035				128.200

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 2,6 duizend onzelfstandige studenteneenheden en moeten 1,5 duizend woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 5,8 duizend van dergelijke woningen.

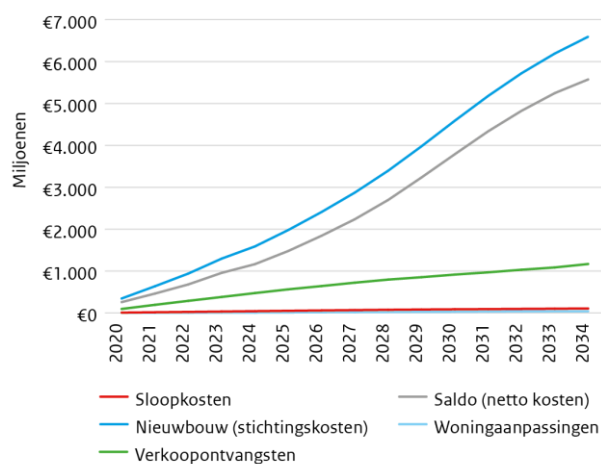
Tabel 4-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	2.600	170
Sloop	1.200	80
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	1.500	100
Flexwonen		
Nieuwbouw	5.800	390

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen bijna €6,6 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €440 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €110 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen bijna €1,2 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt bijna €5,6 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat ruim €370 miljoen.

Figuur 4-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 4-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

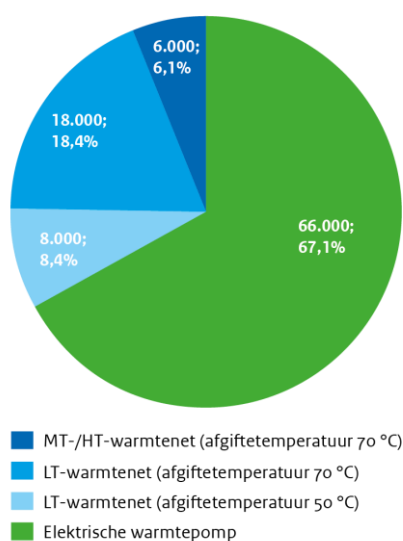
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +6.590	€ +439,4
Sloopkosten	€ +110	€ +7,1
Verkoopontvangsten	€ -1.170	€ -77,8
Woningaanpassingen	€ +40	€ +2,8
Saldo (netto kosten)	€ +5.570	€ +371,5

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten⁸.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 67% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 6% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met laagtemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

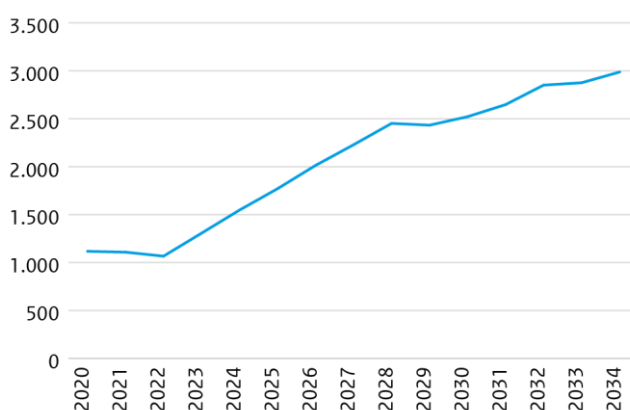
Figuur 4-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



⁸ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 1.200 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 2.200 in de periode daarna en 2.800 in 2030 t/m 2034.

Figuur 4-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

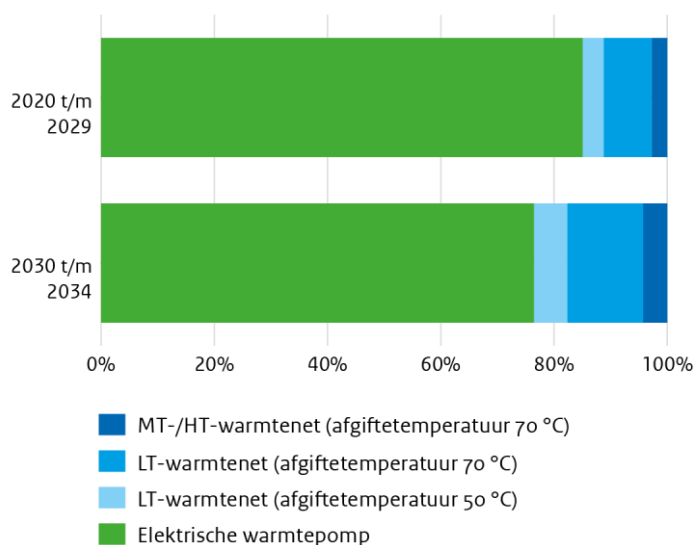


Tabel 4-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	6.100	1.200
2025 t/m 2029	10.900	2.200
2030 t/m 2034	13.900	2.800
Totaal	30.900	2.100

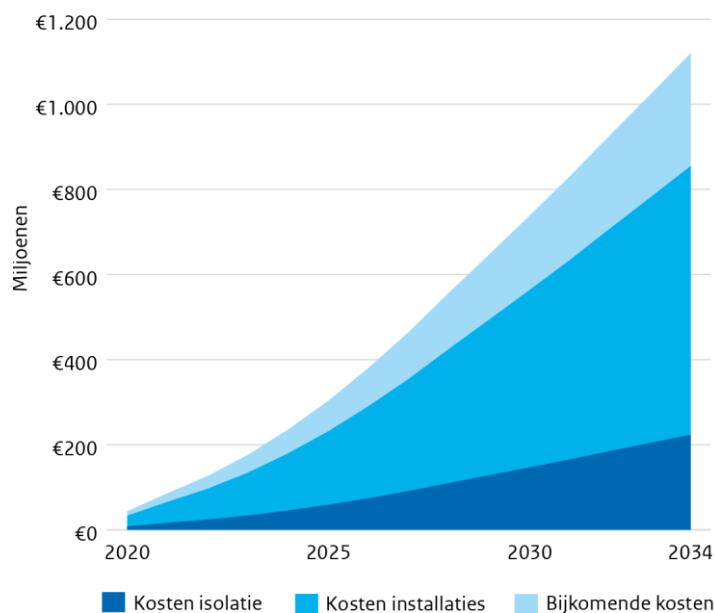
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 85% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 4-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal ruim €1,1 miljard. Het grootste deel daarvan – bijna €630 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €220 miljoen en de bijkomende kosten ruim €260 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €75 miljoen per jaar.

Figuur 4-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



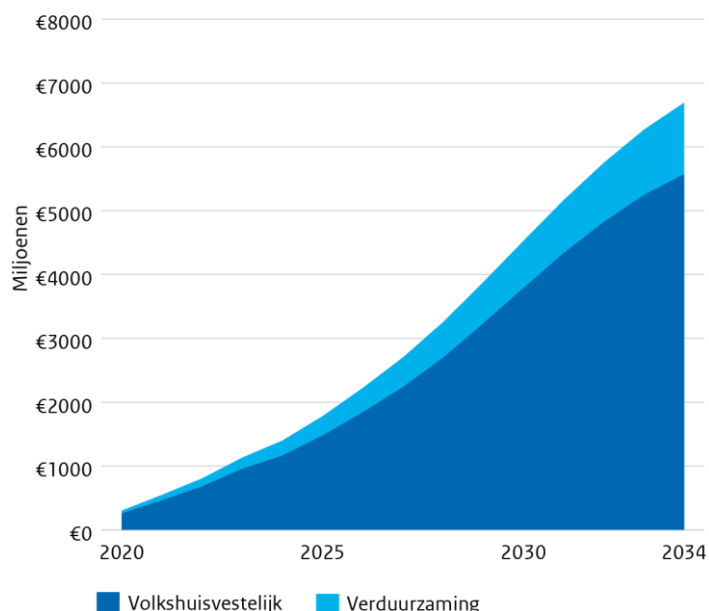
Tabel 4-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 220	€ 15
Kosten installaties	€ 630	€ 42
Bijkomende kosten	€ 260	€ 18
Totaal	€ 1.120	€ 75

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo €6,7 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €5,6 miljard ofwel 83% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 4-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



4.1.2

Eigen opgave van de regio

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft de regio U16 aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio zijn daarbij vier wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft de regio U16 gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat de regio U16 een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Daarbij wordt ook een rol voor de corporaties gezien. Derhalve wenst de regio U16 ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Een aangepast bouwprogramma

De regio U16 heeft gekozen voor de aanlevering van een aangepast bouwprogramma conform de regionale ramingen. De regionale ramingen voor de regio U16 zijn gedefinieerd als faciliteren van de groei van de behoefte (78.000 huishoudens voor de periode 2020-2035), incl. compensatie voor sloop en verkoop (14.000 woningen). Van daaruit is de redeneerlijn naar de sociale opgave opgebouwd. Op basis van eigen regionaal onderzoek en vertaling in lokale woonvisies is een aandeel van 30% van het totale bouwprogramma in het sociale segment voor de regio als geheel (lokaal kan dat afwijken) bepaald. Vervolgens dienen verkoop en sloop (ontleend aan de dPi's van de corporaties) en de opgelopen achterstand in de productie sociaal in de periode 2017-2019 te worden gecompenseerd. Resumerend leidt dat tot de volgende regionale opgave sociaal:

$$1.560 \text{ (behoefte)} + 900 \text{ (compensatie sloop en verkoop)} + 180 \text{ (inhalen achterstand afgelopen 3 jaar)} = 2.650 \text{ woningen per jaar.}$$

Extra opgave studentenhuysvesting

In de eigen regionale opgave van de U16 is een extra opgave voor de realisatie van studentenhuysvesting opgenomen. Conform de afspraak in de Woondeal is er een convenant gesloten over studentenhuysvesting. Dat is aangehouden en door vertaald naar de periode tot 2035. Die opgave gaat uit van het inhalen van het actuele tekort aan studentenhuysvesting plus het faciliteren van de verwachte groei. Het huidige tekort is daarbij berekend op 7.600 eenheden. Voor de verwachte groei is de regionale raming conform het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes aangehouden van 2.600 eenheden. Dat betekent een opgave van 10.200 eenheden tot 2035, waarbij in de eigen regionale opgave 7.600 eenheden meer zijn ingerekend dan in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek.

Opslag op de stichtingskosten van 10%

Uitgangspunt in het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes is 100% realisatie van sociale huur op gemeentelijke grond tegen gereduceerde grondprijstarieven, gebaseerd op

ontwikkelingen in het verleden en beschikbare data. De gemeenten in de U16 hebben echter weinig gronden in eigendom. Waar dat wel het geval is worden kortingen op de grondprijzen voor sociale woningbouw aangehouden. Naar de toekomst toe zien de corporaties in de regio U16 een ontwikkeling waarbij steeds minder gemeentelijke grondposities beschikbaar zijn, wat betekent dat het toevoegen van sociale huur in toenemende mate plaats zal vinden op eigen grond of door deelname in particuliere ontwikkelingen. De corporaties schatten dat bij 20-40% van de locaties nog sprake zal zijn van gemeentelijke locaties waarbij een sociale grondprijs wordt gehanteerd. Meer dan 1/3 van de toekomstige beoogde nieuwbouwlocaties zijn verdichtingslocaties op eigen grond (sloop/nieuwbouw) en de overige locaties betreffen deelname in of een eigen marktconforme ontwikkeling waarbij dus sprake is van een marktconforme grondprijs. Daarnaast zien de corporaties dat de stichtingskosten toenemen. Analyse van de gemiddelde stichtingskosten van 328 van de 447 woningen die in de U16 zijn opgeleverd in 2019 (o.b.v. dPi) laat gemiddelde stichtingskosten van € 199.977 per woning zien. Volgens de Monitor Nieuwe Sociale Huurwoningen van 2019 (bijlage bij kamerstuknummer 32847-520) bedroegen de gemiddelde stichtingskosten van een sociale huurwoning in Nederland in 2019 € 182.000 (bij 70% appartementen). Op basis hiervan acht de regio U16 een correctie op de landelijke cijfers plausibel, i.c. een opslag van 10% op de stichtingskosten voor de eigen regionale opgave (10% op 182.000 = € 200.000).

4.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel.

In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: bijna 40 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus bijna 34 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. In de eigen opgave van de regio worden iets meer woningen gesloopt. Het aantal verkopen ligt op nagenoeg hetzelfde niveau. Met name door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 4-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	33.700	39.800	6.100
Sloop	-126.000	-5.800	-6.700	-900
Verkoop	-140.000	-6.900	-6.700	200
Saldo	113.000	21.000	26.300	5.300

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen⁹ zijn in de eigen opgave van de regio €2,7 miljard hoger. Het totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook €2,7 miljard hoger.

Tabel 4-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +6.590	€ +9.270	€ +2.680
Sloopkosten	€ +2.200	€ +110	€ +120	€ +10
Verkoopontvangsten	€ -21.440	€ -1.170	€ -1.160	€ +10
Woningaanpassingen	€ +550	€ +40	€ +40	€ 0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +5.570	€ +8.270	€ +2.700

De verduurzamingsopgave is conform het landelijke onderzoek. Hier zijn geen verschillen in. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook uitsluitend veroorzaakt door een duurdere woningbouwopgave in de eigen opgave.

Tabel 4-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€ +55.750	€ +5.570	€ +8.270	€ +2.700
Verduurzamingsopgave	€ +23.400	€ +1.120	€ +1.120	€ 0
Totaal	€ +79.150	€ +6.690	€ +9.390	€ +2.700

4.1.4

Duiding van de opgaven door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

De opgave voor de corporaties in de regio Utrecht is ten opzichte van de landelijke opgave volgens de regio zeer groot, met name door het zowel absoluut als relatief gezien omvangrijke bouwprogramma.

De regio Utrecht groeit snel en is zeer aantrekkelijk. Tegelijkertijd lopen vraag en aanbod van woningen uiteen, en is het voor een aantal groepen lastig om in onze regio een (betaalbare) woning te vinden die past bij hun woonbehoefte. Daarbij is de druk op de ruimte – ook door andere ruimtelijke opgaven – in deze regio bijzonder groot, wat noodzaakt tot zorgvuldige integrale afwegingen. Zoals in paragraaf 4.1.1 aangegeven wil de regio de groei van de behoefte (inclusief

⁹ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen.

compensatie voor sloop van woningen) accommoderen. Recent is daartoe de plancapaciteit aanzienlijk vergroot. De regio wil ook de in de afgelopen jaren (2017-2019) opgelopen achterstand in de productie van sociale huurwoningen inhalen.

De regio Utrecht heeft geen overmaat in het sociale segment en kent een grote vraag naar betaalbare woningen. Op basis van eigen onderzoek en de vertaling daarvan in lokale woonvisies is de sociale opgave voor de regio als geheel bepaald 30% netto van het totale bouwprogramma. Lokaal kunnen er uiteraard verschillen zijn. Gecompenseerd voor de gemiddelde verkoop en sloop (cf. dPi's van de corporaties) én de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren betekent dat in casu 2.650 woningen per jaar.

De regio, en bij uitstek de stad Utrecht heeft een zeer grote aantrekkingskracht op studenten uit binnen- en buitenland. Mede in lijn met het recent gesloten Utrechtse Convenant Studentenhuisvesting ziet de regio daardoor ook een grote opgave op het gebied van studentenhuisvesting.

Door de toegenomen spanning op de woningmarkt is de afgelopen tijd een deel van de bestaande voorraad huurwoningen in de (vrije sector) middencategorie opgeschoven naar het duurdere segment. Omdat de inkomens niet hard genoeg gestegen zijn, zijn de keuzemogelijkheden voor middeninkomens navenant afgenomen. Dit heeft als gevolg dat beroepsgroepen die de regio graag aan zich bindt om de economie krachtig te houden zich niet meer kunnen vestigen en daarnaast dat er een slechtere menging van wijken tot stand komt. Om deze redenen kent de regio een specifieke volkshuisvestelijke opgave voor de middenhuur. Met name voor het lagere middensegment hebben de corporaties een belangrijke rol. Wel is het zo dat, wanneer investeringen in dit segment (niet-DAEB) ten koste zouden gaan van die in het sociale segment (DAEB), de woningcorporaties in de praktijk zullen kiezen voor de DAEB-investeringen, die primair worden geacht.

Een bijzonder kenmerk van de regio, ten slotte, is ook dat het aanmerkelijk duurder is om nieuwbouw te realiseren dan landelijk gemiddeld het geval is. In paragraaf 4.1.1. is dat reeds onderbouwd. De regio U16 ziet het daarom als noodzakelijk om te werken met een opslag van 10% op de stichtingskosten.

4.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de regio U16. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de

resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

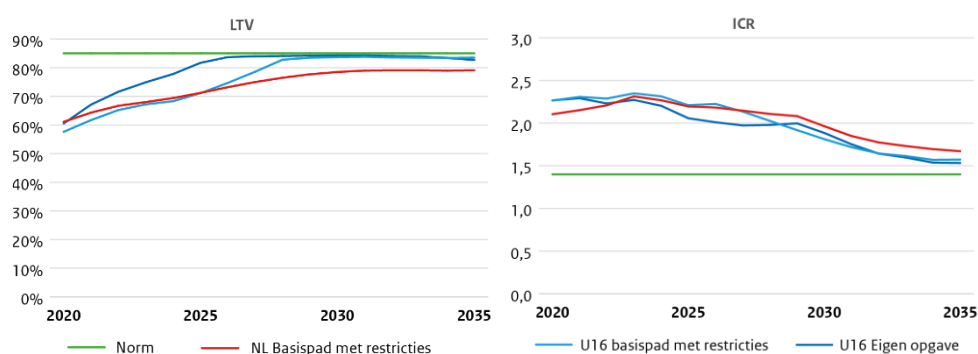
4.2.1 Doorrekening regionale opgave

Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen regionale opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de regio U16 relatief goed is. De startpositie voor de LTV en ICR zijn beide beter dan het landelijke gemiddelde. Vanaf 2028 is er op regioniveau echter onvoldoende investeringscapaciteit bij de regionale opgave bepaald in het landelijke onderzoek. Bij de eigen regionale opgave loopt de regio twee jaar eerder tegen haar grenzen aan. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 4-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de regio U16 bedraagt in het landelijke onderzoek € 9 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

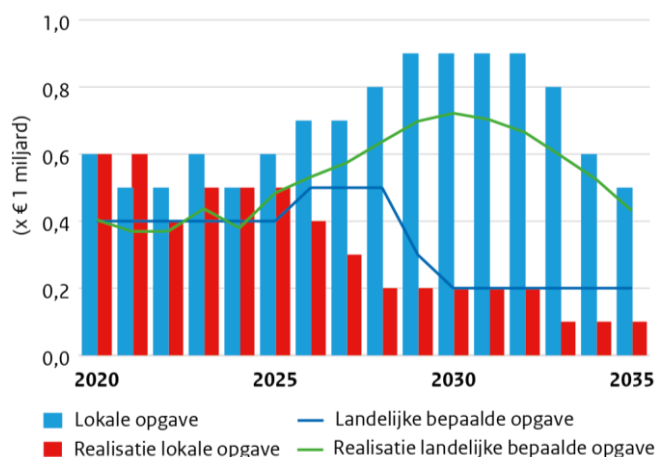
Tabel 4-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 6.755
Verduurzaming	€ 1.085
Woningverbetering	€ 704
Flexwonen	€ 441
Woningaanpassingen	€ 44
Totaal	€ 9.028

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

Bij de eigen regionale opgave is de opgave voor de regio U16 berekend op € 12 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar is. Vanaf 2026 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 4-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

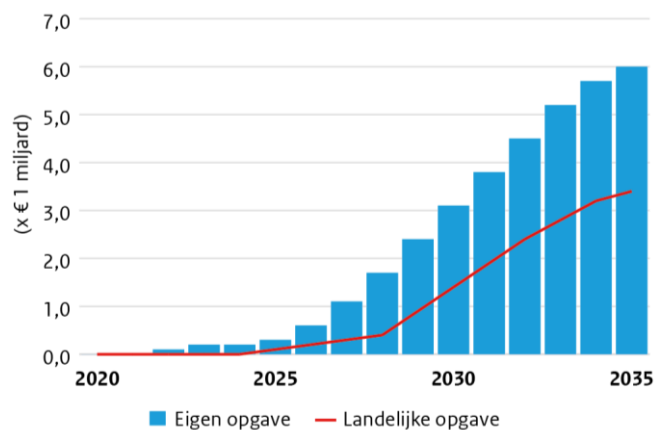
In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de

opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2026 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 500 miljoen per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 3 miljard, ofwel circa € 31.000 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 6 miljard, ofwel circa € 54.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is de keuze voor het aangepaste bouwprogramma. Samen met de opslag op de stichtingskosten leidt dit tot een extra beslag van circa € 2 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De extra studentenhuysvestingsopgave leidt tot een extra beslag van circa € 0,4 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,15 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 4-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

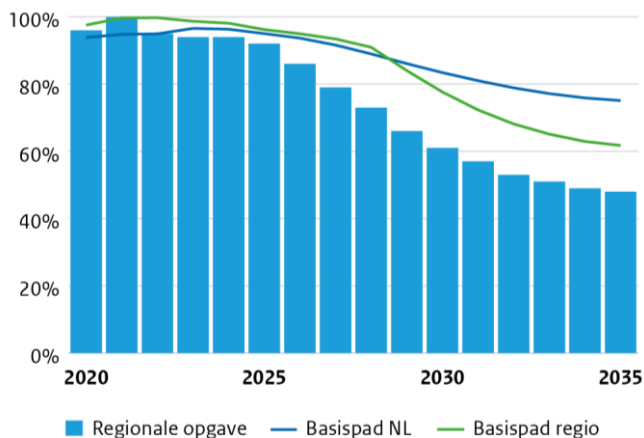


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de regio U16 conform het landelijke onderzoek berekend op 62%. Bij de eigen regionale opgave zakt dit realisatiepercentage nog verder terug tot 48%.

Figuur 4-12: Realisatiepercentage

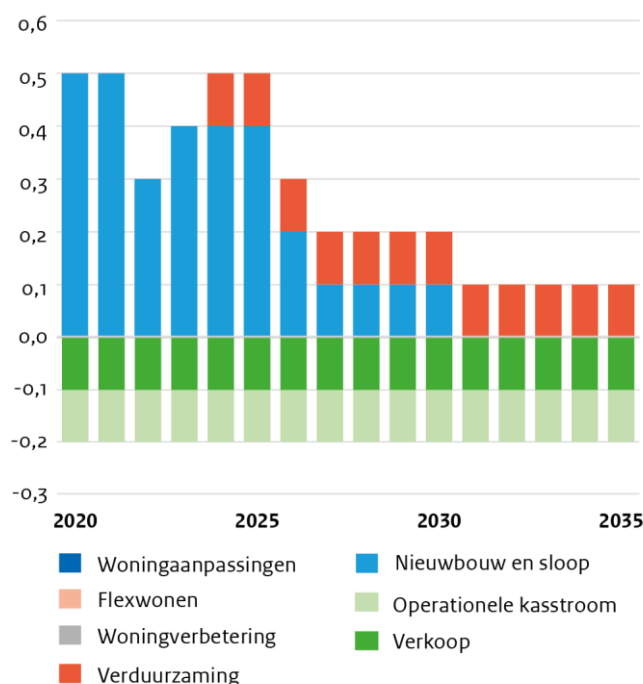


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2026 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 150 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 4-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



4.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

Het onderzoek laat zien dat de opgave voor de U16 fors groter is dan het landelijke gemiddelde, het is in relatief opzicht zelfs de grootste opgave van het land. Het eigen regionale programma zorgt voor een nog grotere opgave. De behoefte aan betaalbare woningen (in zowel huur als koop) is al bijzonder groot en de regio verwacht dat die eerder groter dan kleiner zal worden.

De middelen van de U16-corporaties zijn echter niet significant groter dan gemiddeld. Dat leidt ertoe dat de U16-corporaties veel sneller - tussen 2025 en 2028, afhankelijk van de variant (U16 eigen opgave versus U16 cf. landelijke bronnen) - aan het maximum van hun vermogensinzet zitten dan het landelijke gemiddelde. Nader te onderzoeken is daarbij welke invloed de verkoop van corporatiewoningen heeft op de financiële ruimte. Doorrekenen van een scenario met 50% minder verkopen - vanuit maatschappelijk oogpunt en spreiding van de voorraad ingegeven - moet dat inzicht bieden.

De sociale opgave kan zowel in de regionale opgave conform het landelijke onderzoek als met de eigen regionale opgave niet volledig worden gerealiseerd (respectievelijk 62% en 48%). Daarmee zijn de corporaties ook niet in staat om een substantiële - en zeer gewenste - bijdrage te leveren aan de realisatie van woningen in het (lage) middensegment.

Belangrijk is ook om aan te geven dat het voor de financiële positie van corporaties voor de lange termijn niet gewenst is dat zij op de limiet van de LTV en ICR opereren, omdat tegenvallers niet kunnen worden opgevangen zonder ingrepen van de AW en WSW. Corporaties hanteren daarom tevens eigen grens- of signaalwaarden. Dat zet de haalbaarheid van de opgave verder onder druk.

Voorts is een visie op de kasstroom in relatie tot de investeringsopgave wenselijk. De investeringen in de voorraad (duurzaamheid) worden bijvoorbeeld in een gezonde situatie gefinancierd vanuit de operationele kasstroom. Voor de lange termijn is het niet goed om hiervoor leningen aan te trekken, maar de vraag vanuit de opgave zorgt voor druk om dit instrument te hanteren.

De sociale opgave staat tevens onder druk doordat de verwervingskosten in deze hoge drukregio erg hoog zijn. Dat wordt mede veroorzaakt doordat gemeenten maar beperkt grond in eigendom hebben. Goedkope locaties zijn daarom schaars.

Tot slot wordt de verevening van de investeringen (afgezien van duurzaamheid) binnen de woningmarktregio in het rapport als vanzelf verondersteld. Hier zitten nogal wat haken en ogen aan, wat overigens voor alle woningmarktregio's geldt.

5 Stedelijk Gebied Eindhoven

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het Stedelijk Gebied Eindhoven is één van de vier subregio's binnen de woningwetregio Metropoolregio Eindhoven. Tot deze regio behoren de volgende gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre. In dit hoofdstuk worden de opgaven op het niveau van het Stedelijk Gebied Eindhoven gepresenteerd. De haalbaarheid wordt echter op het niveau van de woningwetregio gepresenteerd, aangezien dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren.

5.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de regio besproken, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze sub paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de tweede sub paragraaf wordt de eigen regionale opgave gepresenteerd zoals deze door de regio zelf is aangedragen. Daartoe worden allereerst de elementen besproken die in de eigen regionale opgave afwijken ten opzichte van de opgave die voor de regio bepaald is conform het landelijke onderzoek. In de derde sub paragraaf worden de verschillen gepresenteerd in aantallen en bedragen tussen de opgave voor de regio bepaald in het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de bepaalde opgaven opgenomen.

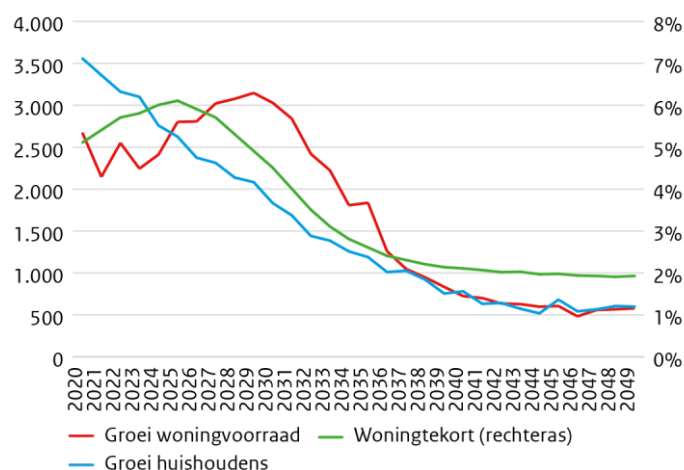
5.1.1 Regionale opgave conform landelijk onderzoek

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Als gevolg daarvan zal het woningtekort de eerste jaren naar verwachting nog toenemen. Vanaf 2025 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan daalt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad vanaf begin jaren 2030.

Figuur 5-1: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 55 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt 35 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met bijna 39 duizend, doordat ook een deel van het woningtekort wordt ingehaald.

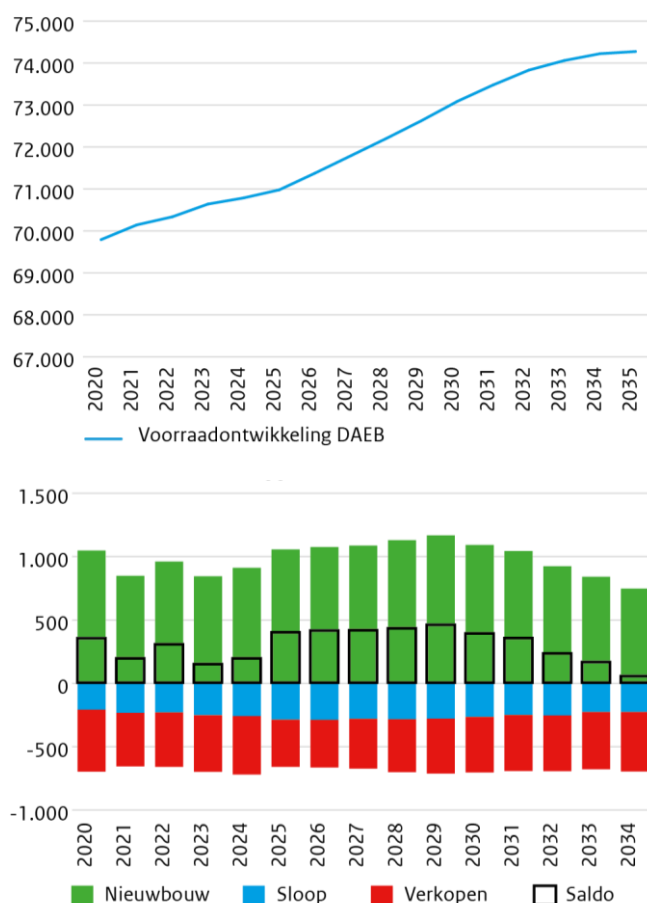
Tabel 5-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	519.100	573.900	+54.800
Huishoudens	246.300	281.400	+35.100
Totale woningvoorraad	237.000	276.200	+39.200

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van bijna 70 duizend nu tot ruim 74 duizend in 2035. De groei van de DAEB-voorraad ligt in de jaren vanaf 2025 structureel op een hoger niveau dan de eerstkomende jaren. Tegen die tijd ligt de nieuwbouw op een hoger niveau (net als de nieuwbouw van de totale woningvoorraad, zie hierboven). De aantallen verkopen verschillen minder tussen de jaren.

Figuur 5-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de periode 2025 t/m 2029. Daardoor is de netto groei (saldo) dan ook het grootst: ruim 2 duizend woningen. In de andere vijfjarige perioden zijn dat er 1.200 per periode. Bij sloop en verkopen zijn de verschillen tussen de perioden kleiner dan bij de nieuwbouw.

Tabel 5-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				69.800
Mutaties 2020 - 2024	+4.600	-1.200	-2.300	+1.200
Mutaties 2025 - 2029	+5.500	-1.400	-2.000	+2.100
Mutaties 2030 - 2034	+4.600	-1.200	-2.200	+1.200
Mutaties 2020 - 2034	+14.700	-3.800	-6.500	+4.500
Stand 2035				74.300

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 500 onzelfstandige studenteneenheden en moeten 400 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 2,7 duizend van dergelijke woningen.

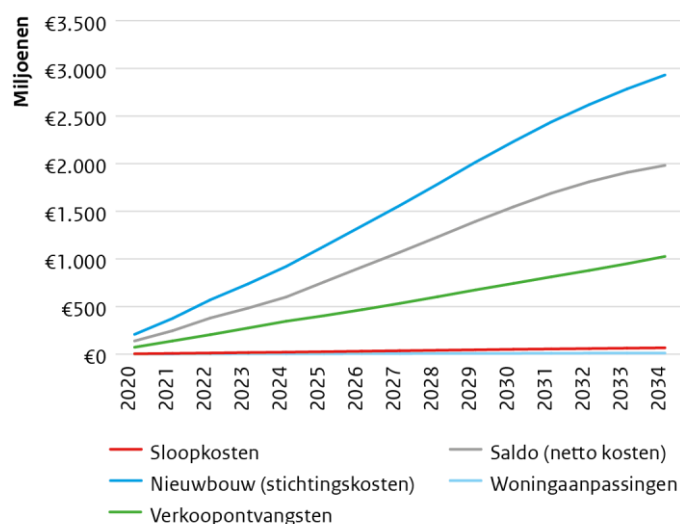
Tabel 5-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	500	30
Sloop	300	20
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	400	30
Flexwonen		
Nieuwbouw	2.700	180

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen ruim €2,9 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €195 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €70 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen ruim €1 miljard. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt bijna €2 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat ruim €130 miljoen.

Figuur 5-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 5-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +2.930	€ +195,3
Sloopkosten	€ +70	€ +4,5
Verkoopontvangsten	€ -1030	€ -68,4
Woningaanpassingen	€ +10	€ +0,7
Saldo (netto kosten)	€ +1.980	€ +132,1

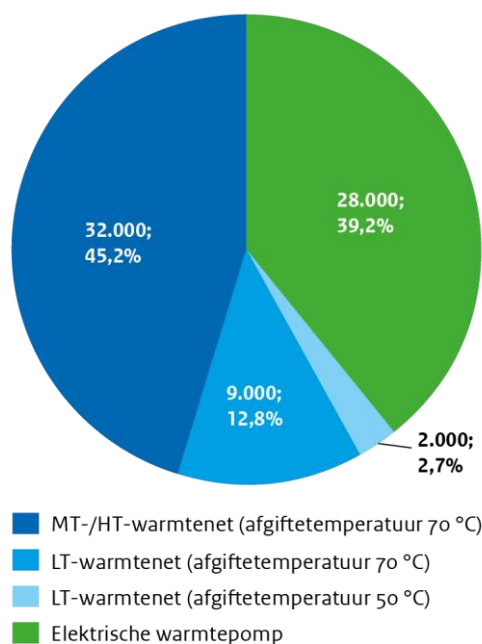
Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹⁰.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 39% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 45% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

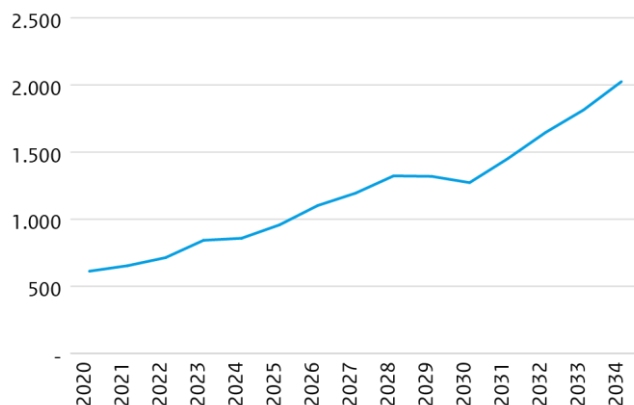
¹⁰ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Figuur 5-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 700 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 1.200 in de periode daarna en 1.600 in 2030 t/m 2034.

Figuur 5-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

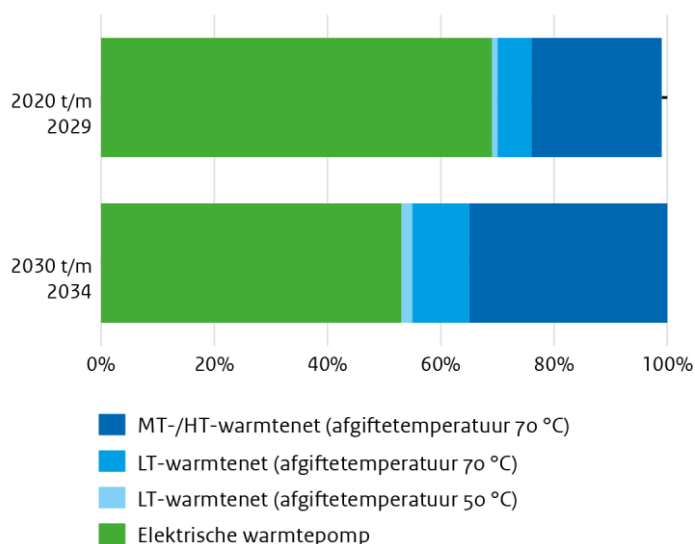


Tabel 5-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	3.700	700
2025 t/m 2029	5.900	1.200
2030 t/m 2034	8.200	1.600
Totaal	17.800	1.200

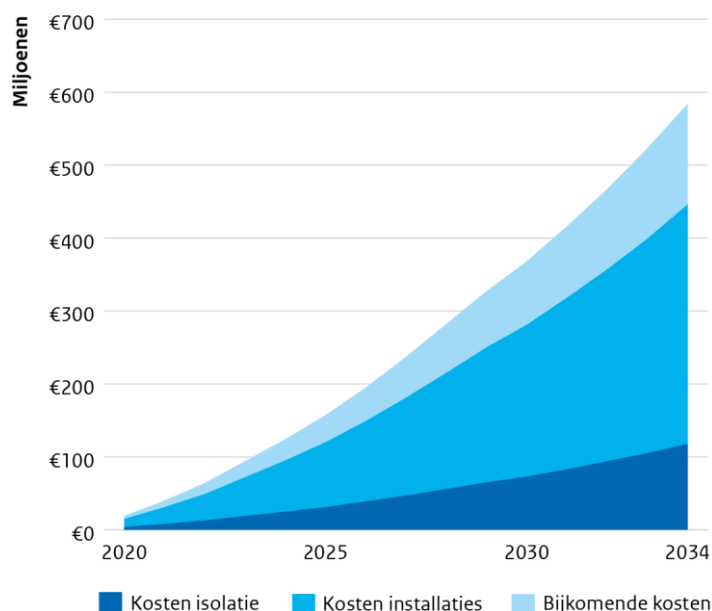
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 69% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 5-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €590 miljoen. Het grootste deel daarvan – €330 miljard – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €120 miljoen en de bijkomende kosten €140 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld bijna €40 miljoen per jaar.

Figuur 5-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



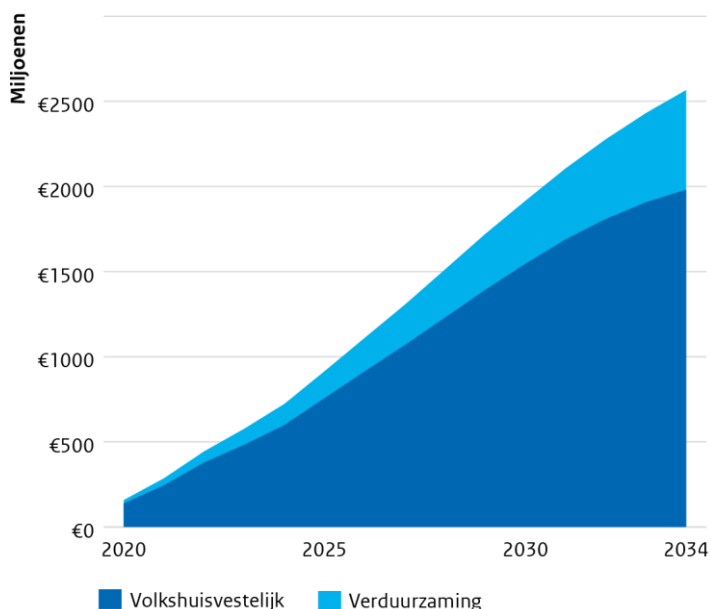
Tabel 5-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 120	€ 8
Kosten installaties	€ 330	€ 22
Bijkomende kosten	€ 140	€ 9
Totaal	€ 590	€ 39

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo bijna €2,6 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. Bijna €2 miljard ofwel 77% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 5-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



5.1.2

Eigen regionale opgave

Bij de bepaling van de eigen opgave voor de regio, heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven aansluiting gezocht bij de opgave voor de regio zoals die in het landelijke onderzoek is bepaald. Als eigen opgave voor de regio heeft de regio daarbij drie wijzigingen aangedragen.

Liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50%

Voor de eigen regionale opgave heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven gekozen om de variant liquiditeitsoverdracht niet-DAEB aan DAEB 50% aan te houden conform de variant uit het landelijke onderzoek. De reden voor deze aanpassing is dat het Stedelijk Gebied Eindhoven een aanzienlijke opgave in het middenhuursegment heeft, waarvoor ook afspraken in de woondeal zijn opgenomen. Derhalve wenst het Stedelijk Gebied Eindhoven ook een deel van de middelen uit de niet-DAEB tak in te zetten voor deze opgave. Bij deze variant wordt slechts 50% in plaats van 100% van de overtollige middelen in de niet-DAEB tak overgedragen aan de DAEB.

Een aangepast bouwprogramma

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft gekozen voor de aanlevering van een aangepast bouwprogramma conform de regionale ramingen. De regionale ramingen voor de regio zijn gebaseerd op het feit dat momenteel ongeveer een derde van alle woningen in de regio eigendom is van een woningcorporatie. De ambitie van het Stedelijk Gebied Eindhoven is om dit aandeel op termijn constant te houden, zodat ze een evenredige bijdrage kunnen blijven leveren aan

de huisvesting van de doelgroep van beleid. De regionale ramingen laten daarbij een groei van ongeveer 39.000 huishoudens zien in de periode tot 2035. Een derde deel daarvan is 13.000 woningen. Dit aantal DAEB woningen heeft de regio aangedragen voor de eigen regionale opgave in plaats van het nu becijferde aantal van 4.500 woningen.

Een aangepaste verduurzamingsopgave

Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft moeite met de wijze waarop de verduurzamingsopgave in het landelijke onderzoek is doorgerekend. Concreet hebben zij bezwaar tegen het uitgangspunt in het landelijke onderzoek dat voor investeringen in verduurzaming op termijn een kostenreductie van 12,5% is ingerekend, terwijl de corporaties de kosten in de praktijk juist zien stijgen. In de eigen regionale opgave is derhalve geen kostenreductie ingerekend voor de investeringen in de verduurzamingsopgave. Daarnaast heeft het Stedelijk Gebied Eindhoven vraagtekens bij de aansluiting van bijna 60% van de woningvoorraad op een 70 graden warmtenet gezien de beperkte industriële activiteit in de regio en de mogelijkheden om dan warmtenetten met een temperatuur van 70 graden te realiseren. In dit kader zijn in de eigen regionale opgave alle warmtenetten met een temperatuur van 70 graden omgezet in warmtenetten met een temperatuur van 50 graden en bijbehorende hogere kosten voor de verduurzamingsopgave.

5.1.3

Duiding van de verschillen in opgaven

De verschillen in mutaties van de DAEB-voorraad tussen de landelijke opgave en de eigen opgave zijn weergegeven in onderstaande tabel. In de eigen opgave van de regio is de nieuwbouwopgave groter: ruim 23 duizend nieuwe zelfstandige DAEB-woningen versus bijna 15 duizend in de opgave conform het landelijke onderzoek. De aantallen sloop en verkoop verschillen niet. Door de hogere aantallen nieuwbouw ligt de netto groei van de DAEB-voorraad in de eigen opgave op een hoger niveau.

Tabel 5-7: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave regio

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Verskil regionale opgaven
Nieuwbouw	378.000	14.700	23.300	8.600
Sloop	-126.000	-3.800	-3.800	0
Verkoop	-140.000	-6.500	-6.500	0
Saldo	113.000	4.500	13.000	8.500

Qua financiële middelen zijn de verschillen voor de woningbouwopgave in onderstaande tabel weergegeven. De stichtingskosten voor de nieuwbouw van DAEB-woningen¹¹ zijn in de eigen opgave van de regio €1,7 miljard hoger. Het

¹¹ Inclusief onzelfstandige studenteneenheden en flexwoningen.

totale saldo (netto kosten) van alle (des)investeringsbedragen ligt daardoor ook €1,7 miljard hoger.

Tabel 5-8: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: ABF en doorrekening eigen opgave

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +74.430	€ +2.930	€ +4.660	€ +1.730
Sloopkosten	€ +2.200	€ +70	€ +70	€ 0
Verkoopontvangsten	€ -21.440	€ -1.030	€ -1.030	€ 0
Woningaanpassingen	€ +550	€ +10	€ +10	€ 0
Saldo (netto kosten)	€ +55.750	€ +1.980	€ +3.710	€ +1.730

De verduurzamingsopgave verschilt van het landelijke onderzoek. De kosten hiervoor komen hoger uit: €700 miljoen versus €590 miljoen. Voor de totale opgave wordt het financiële verschil dan ook veroorzaakt door zowel een duurdere woningbouwopgave als een duurdere verduurzamingsopgave in de eigen opgave.

Tabel 5-9: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nationale opgave	Regionale opgave cf. landelijk onderzoek	Alternatieve opgave regio	Vershil regionale opgaven
Opgave DAEB-woningvoorraad	€+ 55.750	€+ 1.980	€+ 3.710	€+ 1.730
Verduurzamingsopgave	€+ 23.400	€+ 590	€+ 700	€+ 110
Totaal	€+ 79.150	€+ 2.570	€+ 4.410	€+ 1.840

5.1.4

Duiding van de opgave door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Voorraad

Het Stedelijk Gebied Eindhoven is economisch sterk in ontwikkeling en heeft als gevolg daarvan een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden. Mede daardoor ziet de regio de vraag naar sociale huurwoningen sterk toenemen. De regio wil in deze behoefte (blijven) voorzien door ook de komende decennia ongeveer een derde van het woningbouwprogramma in het DAEB-segment te realiseren.

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en gedifferentieerde woonmilieus wil de regio deze opgave zo goed mogelijk over de regio spreiden. Alle gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zetten zich daarom in voor het (tegen een aanvaardbare grondprijs) beschikbaar stellen van bouwlocaties aan woningcorporaties en voor het versnellen van planologische procedures. Recent zijn de corporaties en gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven gezamenlijk een pilot gestart voor de ontwikkeling van een gestandaardiseerde

sociale huurwoning. Hiermee wil de regio bereiken dat de bouwkosten per woning afnemen en nieuwe woningen sneller kunnen worden opgeleverd. Voldoende investeringscapaciteit -ook op langere termijn- is en blijft echter een voorwaarde om geplande ontwikkelingen ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

In de regionale opgave van het landelijke onderzoek is de groeiopgave van de regio in de DAEB-voorraad tot 2035 berekend op netto 4.500 woningen. Dit is aanmerkelijk minder dan een derde deel van de geplande woningbouwproductie in deze periode. In de woondeal zet de regio samen met de rijksoverheid in op een netto-groei van 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Voor de periode tot 2035 gaat de regio uit van een netto-groei van ca. 39.000 woningen. Wanneer er in deze periode per saldo slechts 4.500 DAEB-woningen zouden worden toegevoegd, zou het aandeel van dit segment in de totale woningvoorraad met ca. 3% afnemen. Gezien de sterk groeiende vraag naar sociale huurwoningen vindt de regio dit niet wenselijk. Daarom pleit de regio voor voldoende investeringscapaciteit voor de realisatie van tenminste 13.000 extra DAEB-woningen in de periode tot 2035, zodat het aandeel van dit segment in de totale woningvoorraad constant kan blijven.

Verduurzaming

In een eerdere fase van het onderzoek heeft de regio daarnaast een aantal kanttekeningen geplaatst bij de berekening van de verduurzamingsopgave. De regio ziet dat deze grotendeels in het landelijke onderzoek zijn overgenomen. Op het punt van de kostenreductie door verduurzaming blijft de regio echter van mening verschillen met het landelijke onderzoek: het onderzoeksrapport gaat uit van een kostenreductie van 12,5%, terwijl de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven deze kosten in de praktijk juist zien stijgen.

In het onderzoeksmodel is een zekere rangorde ('waterval') aangebracht in de bestedingsdoelen van woningcorporaties. Deze suggereert dat corporaties prioriteit geven aan investeren in duurzaamheid boven investeren in uitbreiding van de woningvoorraad. Hoewel wij als samenwerkende gemeenten en corporaties de verduurzamingsambities van de corporatiesector actief ondersteunen, beschouwen wij betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende woningen als dé kerntaak van corporaties. Investeren in verduurzaming mag ons inziens niet ten koste gaan van deze kerntaak.

Middenhuur

De Woondeal voor het Stedelijk Gebied Eindhoven bevat specifieke afspraken over behoud en uitbreiding van de voorraad middenhuurwoningen. Binnenkort start de regio met de nadere uitwerking van deze opgave. Via een versnellingstafel en een middenhuurtafel werkt de regio toe

naar lokaal en regionaal beleid dat snelle realisatie van middenhuurwoningen stimuleert.

De regio streeft ernaar om bij de realisatie van deze drie opgaven samen op te trekken met de provincie Noord-Brabant en de rijksoverheid, zodat de verschillende bestuurslagen elkaar kunnen aanvullen en versterken.

5.2

Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Metropoolregio Eindhoven, waar het Stedelijk Gebied Eindhoven onderdeel van uitmaakt. De reden hiervoor is dat dit het laagste niveau voor het rekenmodel is om betrouwbare uitkomsten te genereren. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de regio besproken, waarbij zowel de resultaten van de haalbaarheid worden gepresenteerd bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes, alsook de resultaten van de haalbaarheid bij de opgave die volgt uit de eigen regionale opgave. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf worden ook verklaring gegeven voor de verschillen in realisatiepotentieel tussen de regionale opgave conform het landelijke onderzoek en de eigen regionale opgave. Daarbij wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. Tot slot is in de tweede sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

5.2.1

Doorrekening regionale opgave

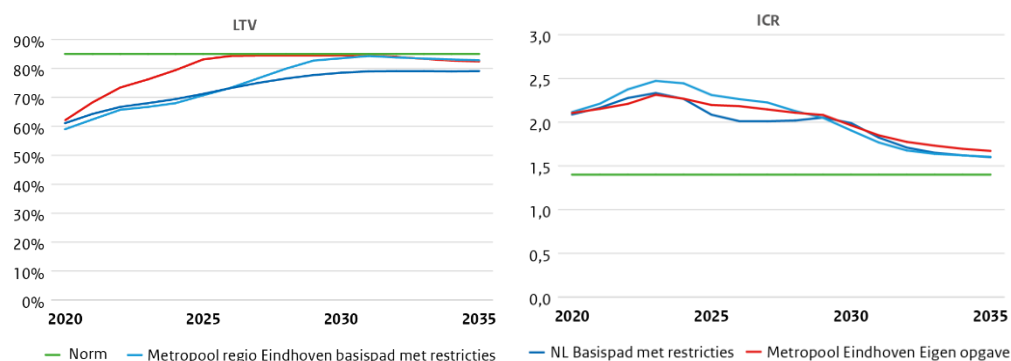
Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek. De gele lijn geeft het verloop weer bij corporaties uit de regio bij de eigen aangeleverde opgave.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de Metropoolregio Eindhoven goed is. De startpositie voor de LTV en ICR zijn beide beter dan het landelijke gemiddelde. Vanaf 2029 is er op regioniveau echter onvoldoende investeringscapaciteit bij de regionale opgave bepaald in het

landelijke onderzoek. Bij de eigen regionale opgave loopt de regio drie jaar eerder tegen haar grenzen aan. Uit onderstaande figuren volgt dat de Metropoolregio Eindhoven financieel niet in staat is om de hele opgave op te pakken.

Figuur 5-9: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

De totale opgave voor de Metropoolregio Eindhoven is in het landelijke onderzoek berekend op € 6 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

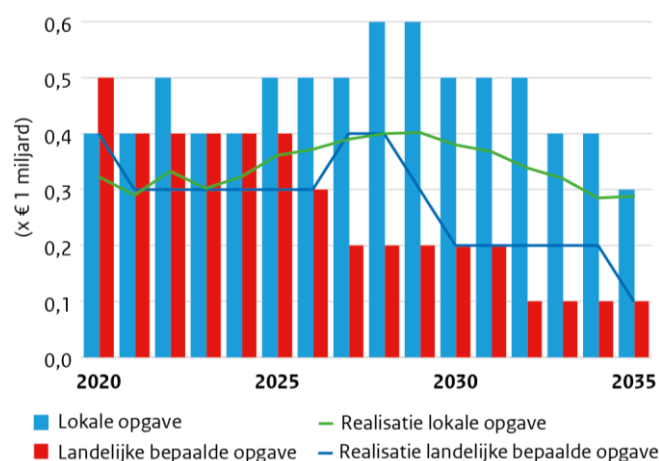
Tabel 5-10: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 4.023
Verduurzaming	€ 1.044
Woningverbetering	€ 570
Flexwonen	€ 205
Woningaanpassingen	€ 22
Totaal	€ 5.863

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze lijn geeft de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. De grijze staafjes geven de opgave voor de regio weer conform de eigen regionale opgave. Vervolgens geeft de gele lijn weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. De blauwe staafjes geven aan welk aandeel van de eigen regionale opgave gerealiseerd kan worden.

In de eigen regionale opgave bedraagt de totale opgave voor de Metropoolregio Eindhoven € 8 miljard tot en met 2035. In de eerste jaren is het merendeel van de opgave financieel haalbaar. Vanaf 2026 lopen opgave en realisatie echter steeds verder uiteen en kunnen corporaties niet méér doen, ook al ligt er een opgave.

Figuur 5-10: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen



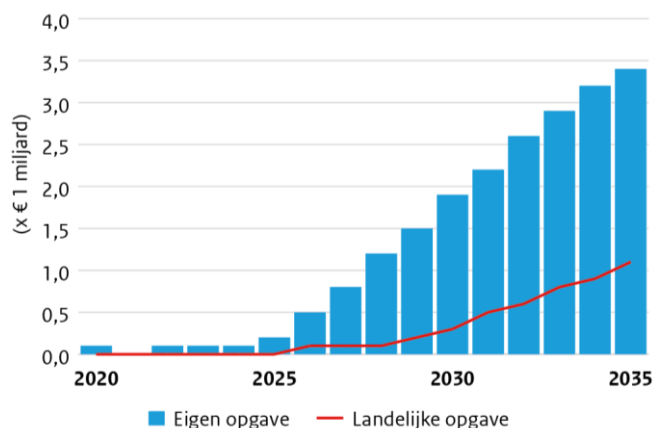
Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De gele lijn geeft daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven de cumulatie van de niet gerealiseerde investeringen weer bij de eigen regionale opgave.

In onderstaande figuur is wederom te zien dat vanaf 2026 het aandeel niet gerealiseerde investeringen sterk toeneemt met circa € 300 miljoen per jaar. In de regionale opgave conform het landelijke onderzoek lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 1 miljard, ofwel circa € 11.500 per VHE. In de eigen regionale opgave lopen de niet gerealiseerde investeringen op tot circa € 3,5 miljard, ofwel circa € 36.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

De reden voor het grotere aandeel niet te realiseren investeringen in de eigen regionale opgave is het aangepaste bouwprogramma. Het aangepaste bouwprogramma leidt tot een extra beslag van circa € 1,7 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De aangepaste verduurzamingsopgave leidt tot een extra beslag van circa € 0,5 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden. De verminderde afdracht vanuit de DAEB-tak leidt tot een extra beslag van circa € 0,1 miljard op investeringen die niet gerealiseerd kunnen worden.

Figuur 5-11: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

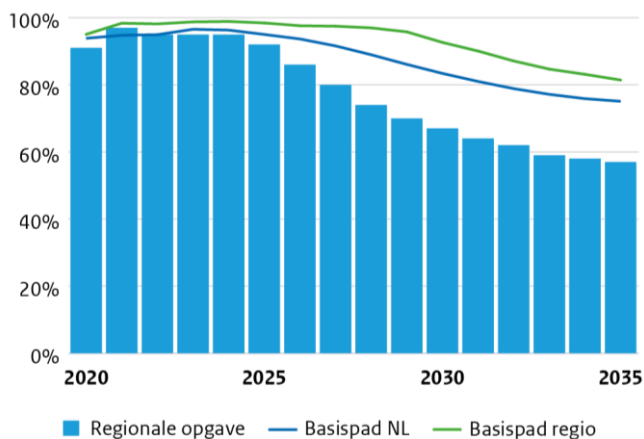


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De gele lijn geeft het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de eigen regionale opgave.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Metropoolregio Eindhoven conform het landelijke onderzoek berekend op 82%. Bij de door de regio aangedragen opgave zakt dit realisatiepercentage echter terug tot 57%.

Figuur 5-12: Realisatiepercentage

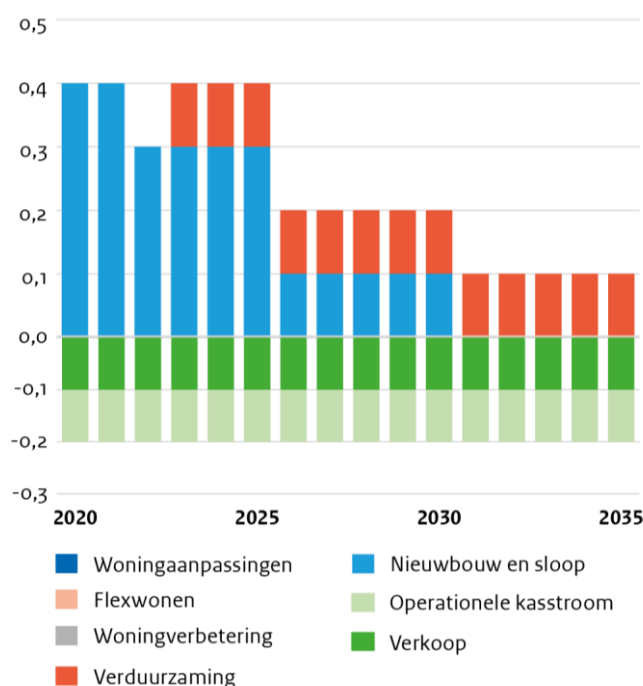


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de eigen regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2026 de investeringsruimte gestaag afneemt en daalt tot 150 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, maar wanneer de investeringscapaciteit is benut neemt de nieuwbouw af. De opgave voor verduurzaming neemt toe vanaf 2025. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 5-13: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



5.2.2

Duiding van de haalbaarheid door de regio

In paragraaf 5.1.3 heeft de regio het volgende aangegeven:

- De regio verschilt met de onderzoekers van mening over de omvang van de woningbouwopgave in het DAEB-segment in de regio;
- De regio is er nog niet van overtuigd dat verduurzaming zal leiden tot kostenreductie.

Het onderzoeksrapport maakt inzichtelijk dat zowel in het landelijke onderzoek (+4.500 woningen en kostenreductie door verduurzaming) als in het door de regio aangedragen alternatieve scenario (+13.000 woningen en geen kostenreductie) de grenzen van de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven binnen afzienbare tijd in zicht komen. In het eigen scenario gebeurt dit drie jaar eerder (in 2026) dan in het landelijke scenario voor de regio (in 2029).

De regio merkt hierbij nog op dat de eigen opgave om technische redenen grotendeels is berekend op het schaalniveau van de Metropool Regio Eindhoven (MRE). Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) omvat slechts 9 van de 21 gemeenten in de Metropoolregio, waaronder de twee grootste steden Eindhoven en Helmond. De overige gemeenten binnen de Metropoolregio Eindhoven hebben overwegend een landelijk karakter en een overzichtelijker opgave in het DAEB-segment. De opgaven en mogelijkheden in de MRE-gemeenten die niet tot het Stedelijk Gebied Eindhoven behoren, vertroebelen daarmee het beeld. Dit maakt het aannemelijk dat een berekening op het niveau van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hoewel technisch niet mogelijk) zou uitwijzen dat de grenzen van de investeringscapaciteit al vóór 2026 in zicht komen. Naar het inzien van de regio onderschrijft dit de noodzaak om de investeringscapaciteit van woningcorporaties zo spoedig mogelijk te vergroten.

6 Woondealregio gemeente Groningen

In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven besproken voor de woningwetregio Groningen – Drenthe. De opbouw van dit hoofdstuk is tot stand gekomen uit overleg met enkel het woondealregio gemeente Groningen. Aangezien de gemeente Groningen heeft aangegeven dat de regionale verschillen binnen de woningwetregio groot zijn, heeft deze regio ervoor gekozen om geen eigen regionale opgave aan te dragen, maar om de verschillen binnen de woningwetregio in beeld te brengen. De opbouw van dit hoofdstuk zal daarmee afwijken van de opbouw van de voorgaande hoofdstukken. In dit hoofdstuk worden de opgaven en de haalbaarheid van de opgaven van de woningwetregio uitgesplitst in drie deelregio's, te weten:

- Gemeente Groningen: gemeente Groningen
- Aardbevingsgebied: Zie bijlage 1 voor afbakening
- Overig Groningen – Drenthe: Alle gemeenten in de provincies Groningen en Drenthe exclusief de gemeente Groningen en de afbakening van het aardbevingsgebied

6.1 Opgaven

In deze paragraaf worden de opgaven weergegeven voor de woningwetregio Groningen - Drenthe, zoals deze volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. De opgave is onderverdeeld in een opgave in de DAEB-woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop en woningaanpassing) en een verduurzamingsopgave. De gepresenteerde opgave in deze paragraaf betreft een weergave van het zogenaamde middenscenario. In dit scenario is uitgegaan van een gemiddelde demografische ontwikkeling (conform CBS-prognose), gemiddelde inkomensontwikkeling (inflatie + 0,4%) en gemiddelde kostenreductie van 12,5% in de verduurzamingsopgave. Voor nadere uitgangspunten bij het bepalen van de opgave verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de maatschappelijke opgaven (ABF). In de eerste sub paragraaf wordt de opgave voor de gemeente Groningen besproken. In de tweede sub paragraaf wordt de opgave van het aardbevingsgebied besproken. In de derde sub paragraaf wordt de opgave voor overig Groningen - Drenthe besproken. Tot slot is in de vierde sub paragraaf de algemene visie van de woondealregio gemeente Groningen op de bepaalde opgaven uit het landelijke onderzoek opgenomen.

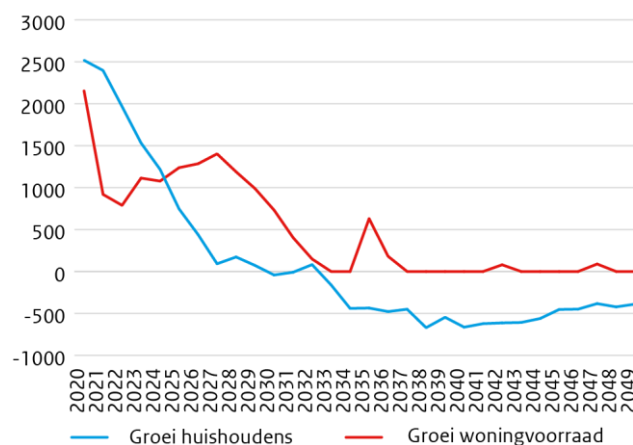
6.1.1 Opgave gemeente Groningen

Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens zal de eerstkomende jaren sterker zijn dan de groei van het aantal woningen. Vanaf 2025 ligt de groei van de woningvoorraad boven de huishoudensgroei en begint het woningtekort af te nemen. In het begin van de jaren 2030 is het huidige woningtekort deels ingelopen en ligt de groei van het aantal huishoudens een stuk lager dan de eerstkomende jaren. Als gevolg daarvan ligt de benodigde en verwachte groei van de woningvoorraad tegen die tijd beduidend lager dan de eerstkomende jaren.

Figuur 6-12: Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 16 duizend toe. De groei van het aantal huishoudens bedraagt ruim 10,5 duizend. Het aantal woningen neemt in de periode als geheel per saldo sterker toe met 13,4 duizend.

Tabel 6-1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

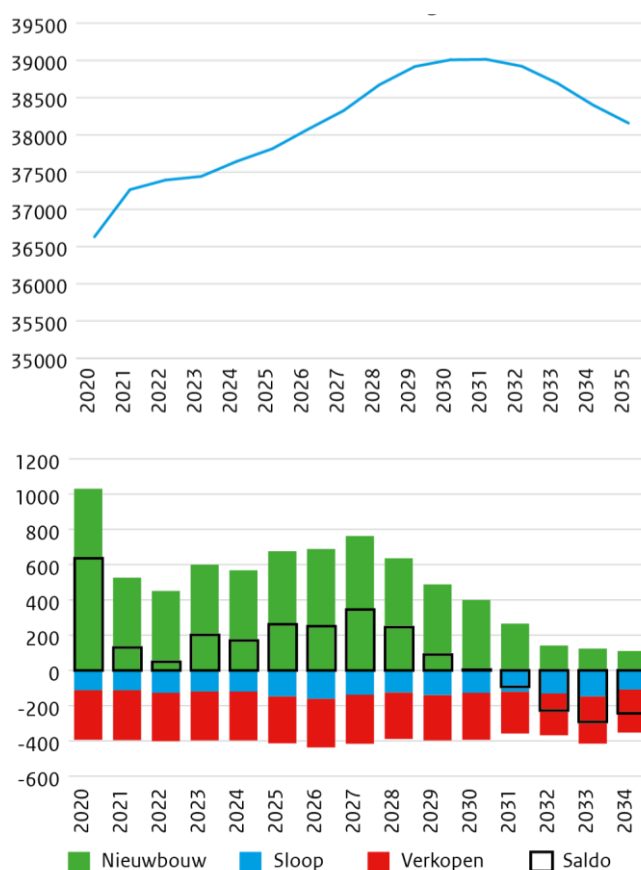
Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	234.500	250.300	+15.800
Huishoudens	139.400	149.900	+10.500
Totale woningvoorraad	118.500	131.900	+13.400

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo toe van 36,6 duizend nu tot ruim 38 duizend in 2035. Binnen die

periode is de eerste tien jaar sprake van groei en daarna (na 2030) van krimp. De jaarlijkse aantallen sloop en verkopen liggen dan hoger dan de nieuwbouw. De nieuwbouw ligt tegen die tijd op een beduidend lager niveau dan tot 2030 het geval is terwijl de aantallen sloop en verkopen weinig veranderen in de loop der tijd.

Figuur 6-2: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Bekeken per tijdvak ligt de nieuwbouw het hoogst in de eerste twee vijfjarige perioden. In het laatste tijdvak ligt de nieuwbouw op een aanzienlijk lager niveau. Tegen die tijd is sprake van een krimp van de voorraad.

Tabel 6-2: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				36.600
Mutaties 2020 - 2024	+3.200	-600	-1.400	+1.200
Mutaties 2025 - 2029	+3.200	-700	-1.300	+1.200
Mutaties 2030 - 2034	+1.000	-600	-1.300	-0.900
Mutaties 2020 - 2034	+7.400	-1.900	-4.000	+1.500
Stand 2035				38.200

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 is behoefte aan nieuwbouw van 700 onzelfstandige studenteneenheden en moeten 300 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 3.600 van dergelijke woningen.

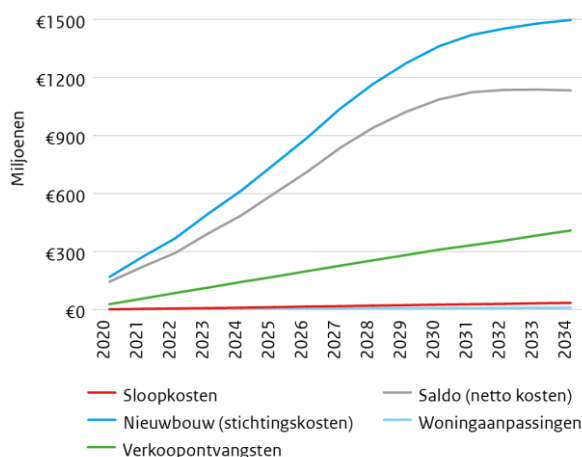
Tabel 6-3: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

2020 t/m 2034		
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	700	50
Sloop	400	30
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	300	20
Flexwonen		
Nieuwbouw	3.600	240

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen, flexwoningen en onzelfstandige studenteneenheden samen bedragen €1,5 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €100 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €40 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen ruim €400 miljoen. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt ruim €1,1 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat €75 miljoen.

Figuur 6-3: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-4: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

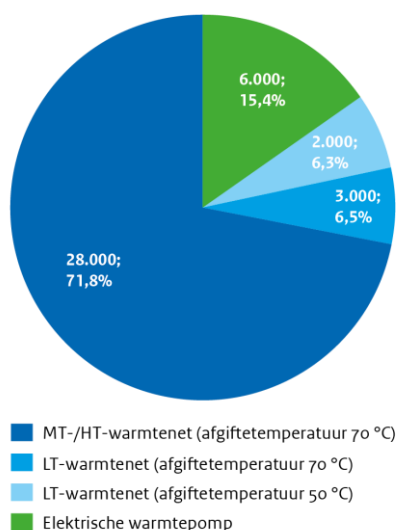
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +1.500	€ +99,8
Sloopkosten	€ +40	€ +2,4
Verkoopontvangsten	€ -410	€ -27,3
Woningaanpassingen	€ +10	€ +0,6
Saldo (netto kosten)	€ +1.130	€ +75,5

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹².

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt ruim 15% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 72% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met laagtemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

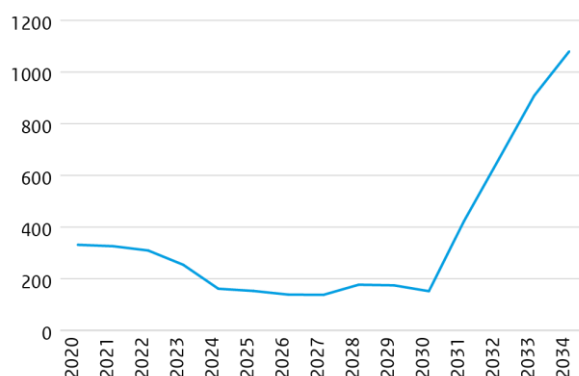
Figuur 6-4: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



¹² Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 300 DAEB-woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 600 in 2030 t/m 2034.

Figuur 6-5: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

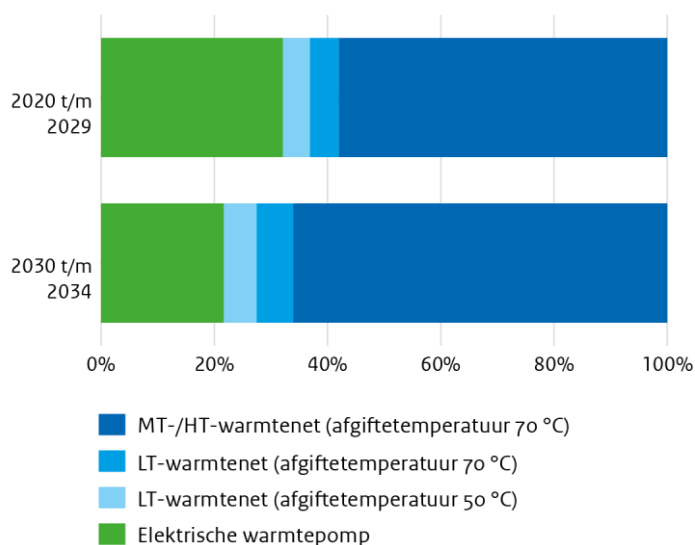


Tabel 6-5: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	1.400	300
2025 t/m 2029	800	200
2030 t/m 2034	3.200	600
Totaal	5.400	400

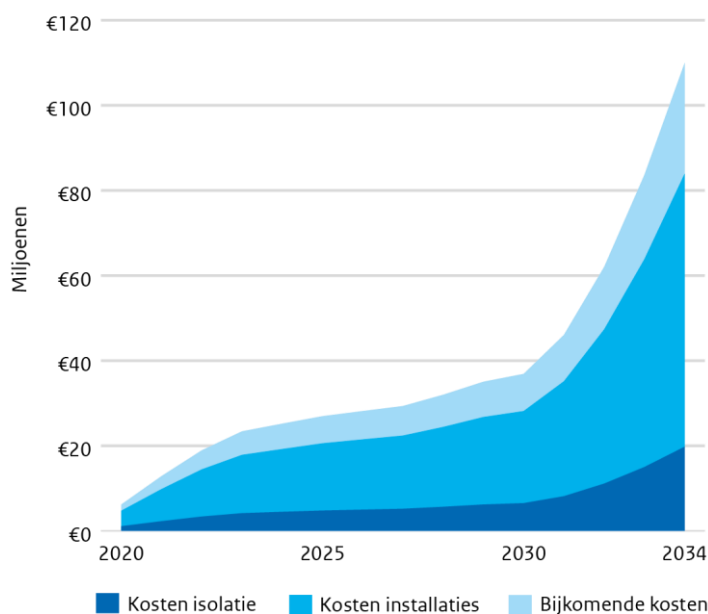
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt per periode. In de eerste tien jaar gaat 32% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet (zowel LT-bron als MT/HT-bron). Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 6-6: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €110 miljoen. Het grootste deel daarvan – €60 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €20 miljoen en de bijkomende kosten €30 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €7 miljoen per jaar.

Figuur 6-7: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



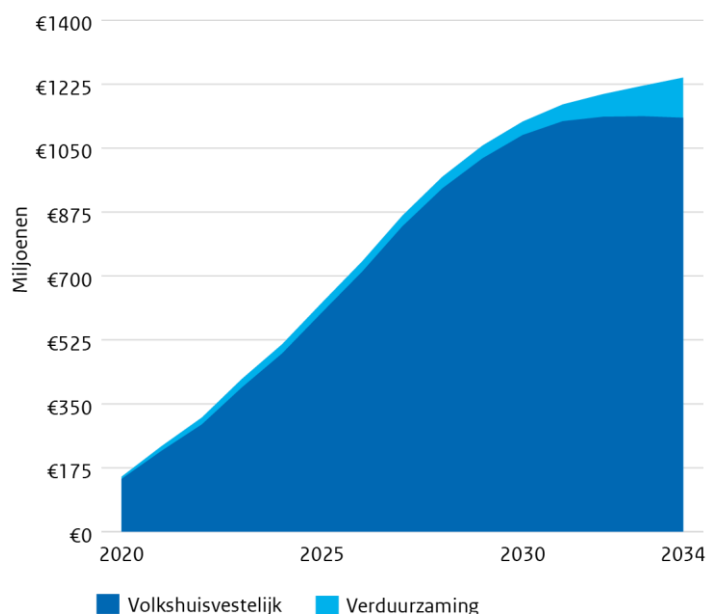
Tabel 6-6: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 20	€ 1
Kosten installaties	€ 60	€ 4
Bijkomende kosten	€ 30	€ 2
Totaal	€ 110	€ 7

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €1,2 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. Ruim €1,1 miljard ofwel 91% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 6-8: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



6.1.2 Opgave aardbevingsgebied

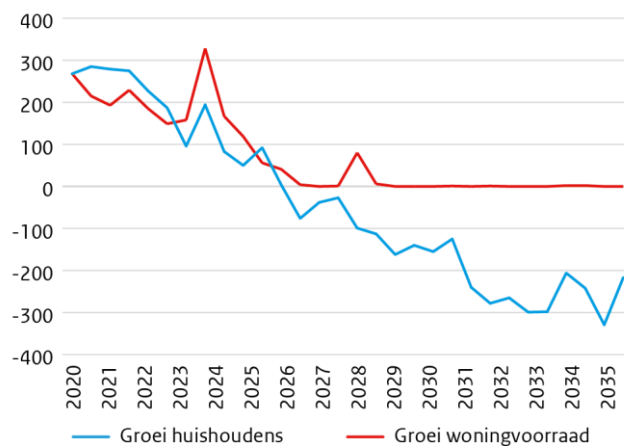
Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens loopt in de komende jaren terug naar 0 en zal naar verwachting vanaf begin jaren 2030 omslaan in een daling. Het aantal woningen zal tegen die tijd ook ongeveer gelijk blijven. Voor de lange

termijn wordt in de doorrekening uitgegaan van een voorraad die per saldo niet van omvang verandert en van een krimp van het aantal huishoudens die langzaam toeneemt.

Figuur 6-93: Ontwikkeling huishoudens en woningvoorraad, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 6,6 duizend af. Er is nog wel sprake van groei van het aantal huishoudens en het aantal woningen.

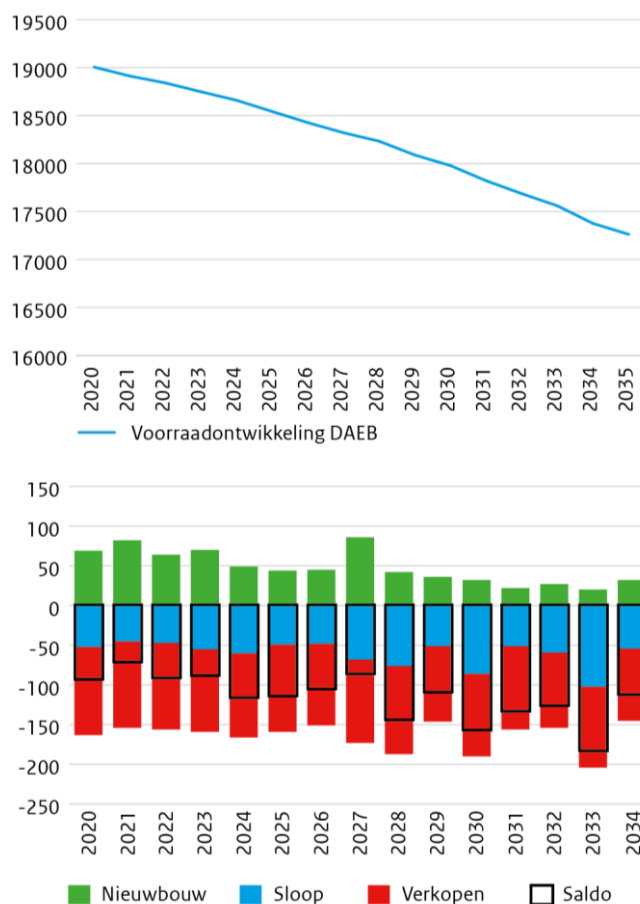
Tabel 6-7: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	146.500	139.900	-6.600
Huishoudens	66.300	68.200	+1.900
Totale woningvoorraad	69.900	72.000	+2.100

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo af van 19 duizend nu tot 17,3 duizend in 2035. In alle tijdvakken liggen de sloop en verkopen samen hoger dan de nieuwbouw en krimpt de DAEB-voorraad dus.

Figuur 6-10: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-8: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				19.000
Mutaties 2020 - 2024	+300	-300	-500	-500
Mutaties 2025 - 2029	+300	-300	-500	-600
Mutaties 2030 - 2034	+100	-400	-500	-700
Mutaties 2020 - 2034	+700	-1.000	-1.500	-1.800
Stand 2035				17.300

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 moeten 150 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De opgave aan flexwoningen behelst 170 van dergelijke woningen.

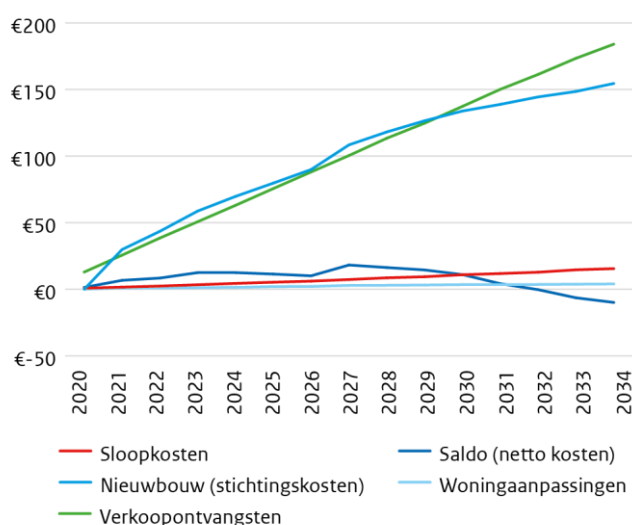
Tabel 6-9: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	0	0
Sloop	0	0
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	150	10
Flexwonen		
Nieuwbouw	170	10

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen en flexwoningen samen bedragen ruim €150 miljoen in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om €10 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €20 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen ruim €180 miljoen. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €-10 miljoen in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat bijna €-1 miljoen.

Figuur 6-11: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-10: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

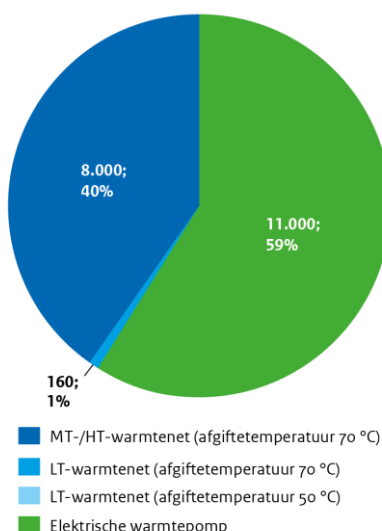
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +150	€ +10,3
Sloopkosten	€ +20	€ +1,0
Verkoopontvangsten	€ -180	€ -12,3
Woningaanpassingen	€ +0	€ +0,3
Saldo (netto kosten)	€ -10	€ -0,7

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹³.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 59% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 40% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

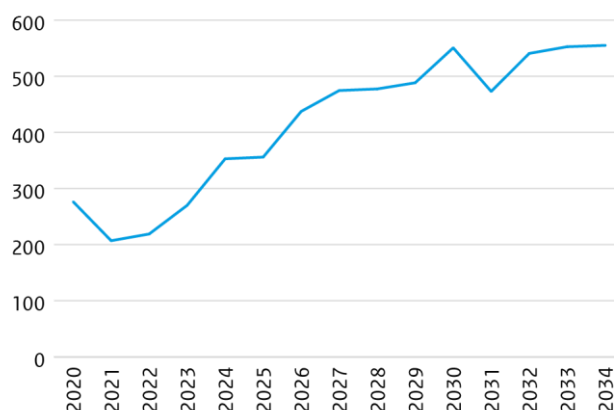
Figuur 6-12: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF



¹³ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 300 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 500 in 2030 t/m 2034.

Figuur 6-13: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

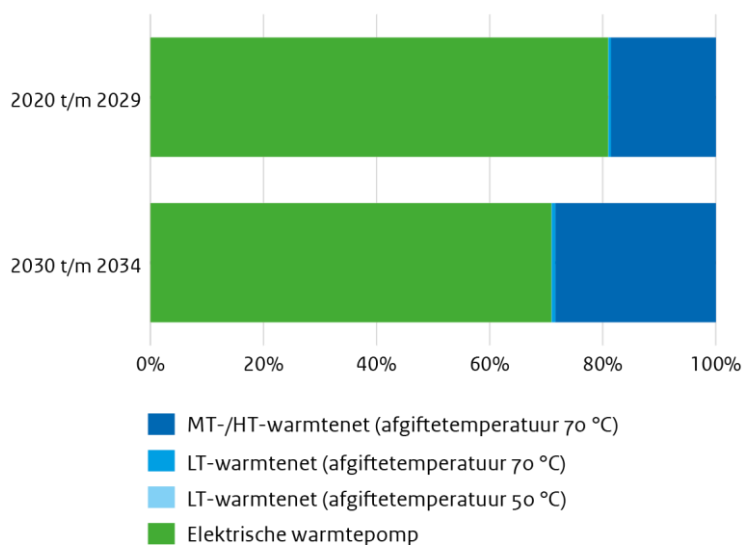


Tabel 6-11: Aantal woningen dat aardgasvrij gemaakt wordt (DAEB + niet-DAEB), 2020-2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	1.300	300
2025 t/m 2029	2.200	400
2030 t/m 2034	2.700	500
Totaal	6.200	400

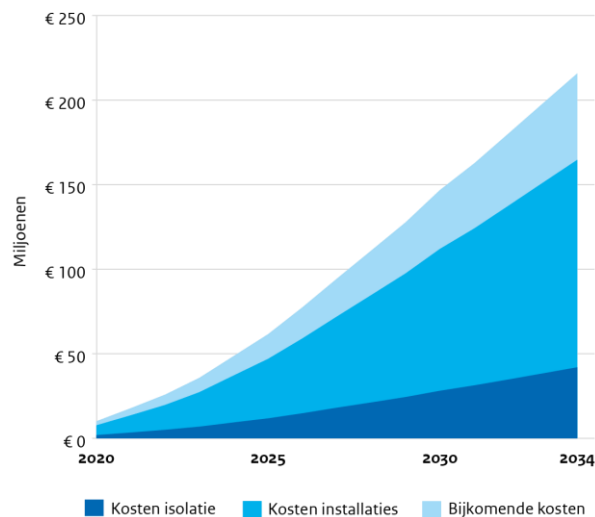
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt enigszins per periode. In de eerste tien jaar gaat 81% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet. Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 6-14: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €220 miljoen. Het grootste deel daarvan – €120 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €40 miljoen en de bijkomende kosten €50 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €14 miljoen per jaar.

Figuur 6-15: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



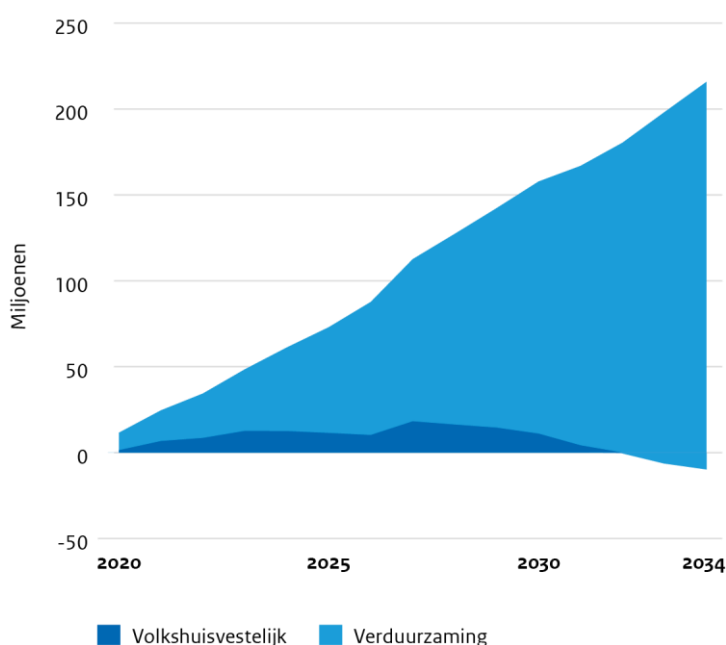
Tabel 6-12: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 40	€ 3
Kosten installaties	€ 120	€ 8
Bijkomende kosten	€ 50	€ 3
Totaal	€ 220	€ 14

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo ruim €200 miljoen over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. Over de periode als geheel bezien is verduurzaming voor dat gehele bedrag verantwoordelijk aangezien de DAEB-opgave op netto opbrengsten (negatief saldo investeringskosten) uitkomt.

Figuur 6-16: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen



6.1.3 Opgave overig Groningen – Drenthe

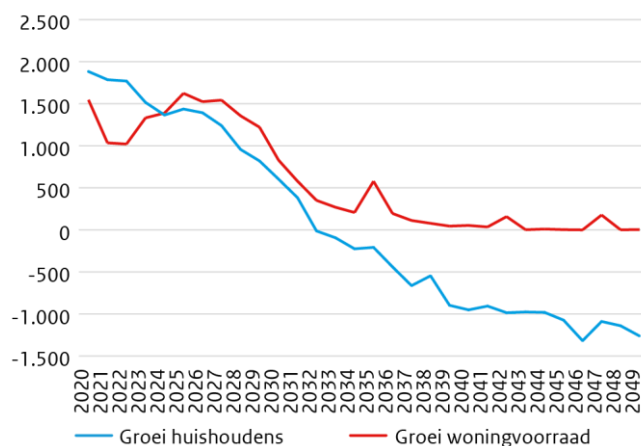
Opgave in DAEB-woningvoorraad

Ontwikkeling totale woningvoorraad en huishoudens

De verwachte groei van het aantal huishoudens loopt in de komende tien jaar terug naar 0 en zal vanaf begin jaren 2030 omslaan in een krimp. Het aantal woningen neemt per saldo nog wat langer toe. Voor de lange termijn wordt in de doorrekening uitgegaan van een voorraad die per saldo niet

van omvang verandert en een langzaam oplopende krimp van het aantal huishoudens.

Figuur 6-174: Ontwikkeling huishoudens, woningvoorraad en woningtekort, 2020-2049; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)



In de periode 2020 tot 2035 neemt het aantal inwoners naar verwachting met 4,6 duizend af. Er is nog wel sprake van groei van het aantal huishoudens van bijna 15 duizend. Het aantal woningen neemt per saldo iets sterker toe.

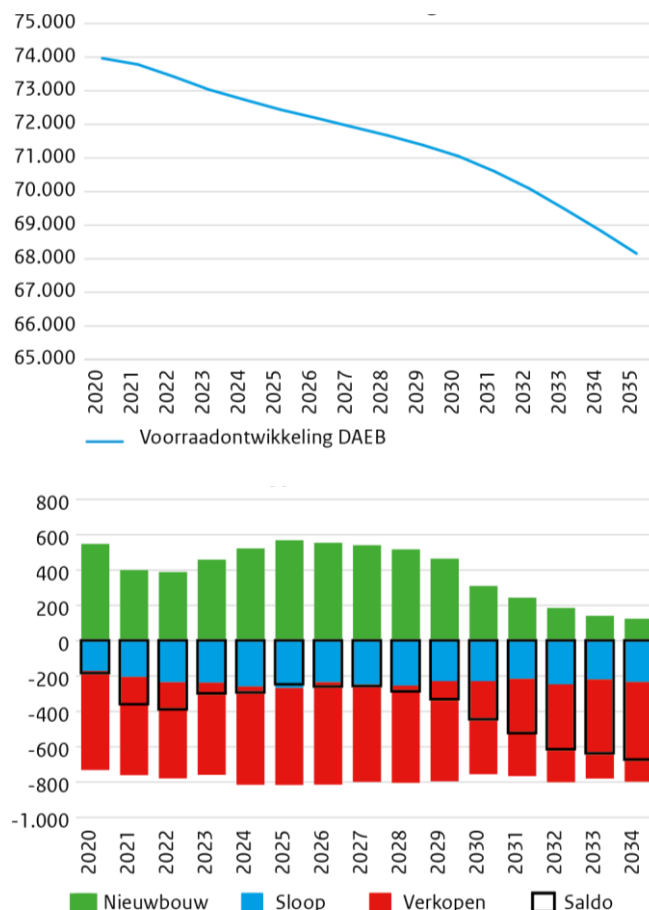
Tabel 6-13: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad, 2020-2035; bron: Primos opgaven en middelen (ABF)

Landelijk	2020	2035	2020 - 2035
Bevolking	698.500	693.900	-4.600
Huishoudens	311.700	326.500	+14.800
Totale woningvoorraad	320.200	336.000	+15.800

Ontwikkeling DAEB-voorraad

Hierboven hebben we gekeken naar de ontwikkeling van de totale woningvoorraad. Nu kijken we specifiek naar de ontwikkeling van de DAEB-voorraad. Het aantal zelfstandige huurwoningen in de DAEB-voorraad neemt per saldo af van 74 duizend nu tot 68,2 duizend in 2035. In alle tijdvakken liggen de sloop en verkopen samen hoger dan de nieuwbouw en krimpt de DAEB-voorraad dus.

Figuur 6-18: Ontwikkeling en mutaties in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



In de eerste tijdvakken van vijf jaar ligt de nieuwbouw op een hoger niveau dan in de laatste periode. De aantallen sloop en verkopen verschillen weinig tussen de perioden. Door de lagere nieuwbouw is de krimp van de voorraad in de laatste periode het sterkst.

Tabel 6-14: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand / saldo
Stand 2020				74.000
Mutaties 2020 - 2024	+2.300	-1.100	-2.700	-1.500
Mutaties 2025 - 2029	+2.600	-1.200	-2.800	-1.400
Mutaties 2030 - 2034	+1.000	-1.100	-2.800	-2.900
Mutaties 2020 - 2034	+5.900	-3.400	-8.300	-5.800
Stand 2035				68.200

Overige opgaven

Naast de opgave aan zelfstandige DAEB-woningen, worden onzelfstandige studenteneenheden, wonen met zorg en flexwoningen als afzonderlijke opgaven onderscheiden. In de periode tot 2035 moeten 600 woningen aangepast worden voor huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking. De

opgave aan flexwoningen behelst 1.300 duizend van dergelijke woningen.

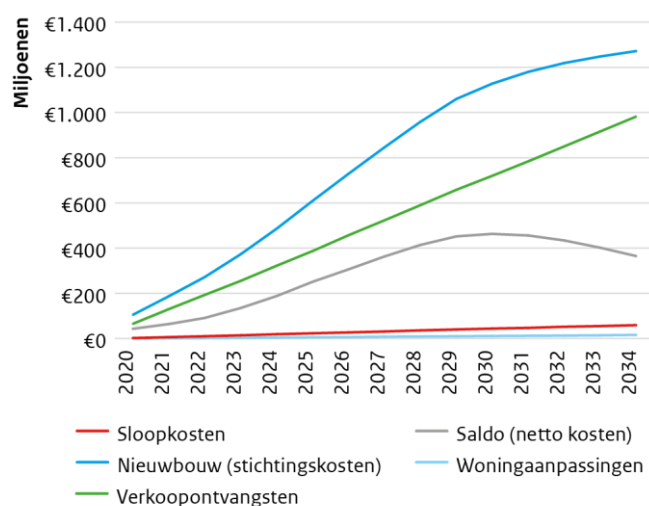
Tabel 6-15: Nieuwbouw, sloop en verkopen in DAEB-voorraad, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

	2020 t/m 2034	
	Totaal	Per jaar
Onzelfstandige studenteneenheden		
Nieuwbouw	0	0
Sloop	0	0
Wonen met zorg		
Woningaanpassingen	600	40
Flexwonen		
Nieuwbouw	1.300	90

Cumulatieve (des)investeringen

De opgave in aantallen woningen gecombineerd met kengetallen voor kosten (nieuwbouw, sloop en woningaanpassingen) en opbrengsten (verkopen) leidt tot de opgave in financiële zin. De cumulatieve kosten voor nieuwbouw (stichtingskosten) van zelfstandige DAEB-woningen en flexwoningen samen bedragen €1,3 miljard in de periode 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar gaat het om ruim €85 miljoen. De sloopkosten zijn over de periode als geheel €60 miljoen. De verkoopopbrengsten bedragen €980 miljoen. Het saldo van alle kosten en opbrengsten bedraagt €370 miljard in 2020 t/m 2034. Gemiddeld per jaar is dat €24 miljoen.

Figuur 6-19: (Des)investeringsbedragen miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



Tabel 6-16: (Des)investeringsbedragen in miljoenen euro's in DAEB-voorraad, cumulatief en per jaar, 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)

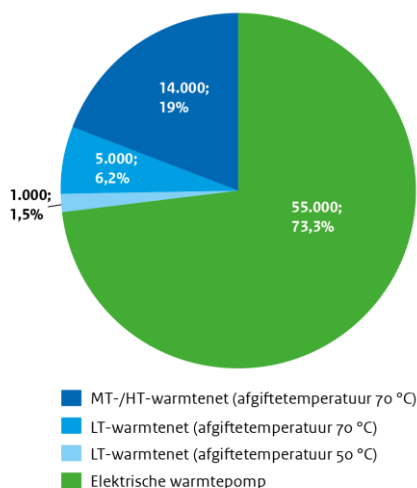
	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Nieuwbouw (stichtingskosten)	€ +1.270	€ +84,8
Sloopkosten	€ +60	€ +4,0
Verkoopontvangsten	€ -980	€ -65,5
Woningaanpassingen	€ +20	€ +1,1
Saldo (netto kosten)	€ +370	€ +24,4

Verduurzamingsopgave

Bij de verduurzamingsopgave gaat het om woningen in zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak, exclusief woningen die al op een warmtenet zitten¹⁴.

Alle corporatiewoningen moeten in 2050 een aardgasvrije warmtebron hebben. In deze doorrekening krijgt 73% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 19% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met laagtemperatuurbron. De aannames voor de aardgasvrije warmtebron zijn afgeleid uit de Startanalyse Leidraad (PBL) op basis van de nationale kosten.

Figuur 6-20: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2050; bron: ABF

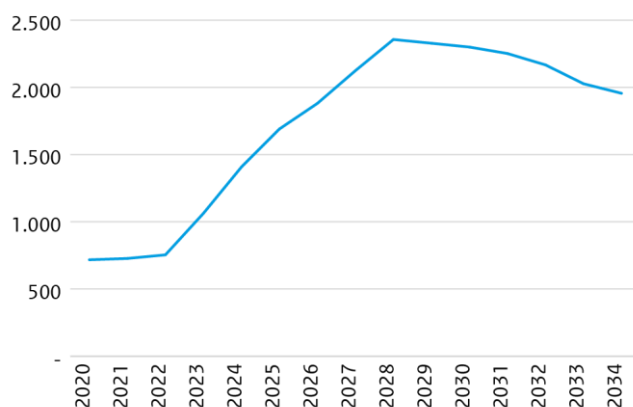


Zoals gezegd zijn in 2050 alle corporatiewoningen van het gas af. Dit gaat de komende dertig jaar niet elk jaar even snel. Er is sprake van een geleidelijke versnelling in de aantallen

¹⁴ Woningen die al op een warmtenet zitten, worden nog wel (indien nodig) geïsoleerd. Voor deze woningen worden in de hier berekende verduurzamingsopgave bovendien nog wel kosten gemaakt voor het afsluiten van de aardgasaansluiting en het overstappen op elektrisch koken. In de uitkomsten t.a.v. kosten zijn woningen die al op een warmtenet zitten dus wel opgenomen. In de uitkomsten t.a.v. aardgasvrije warmtebronnen zijn deze woningen niet opgenomen.

verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 900 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 2.100 in 2030 t/m 2034.

Figuur 6-21: Jaarlijks aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

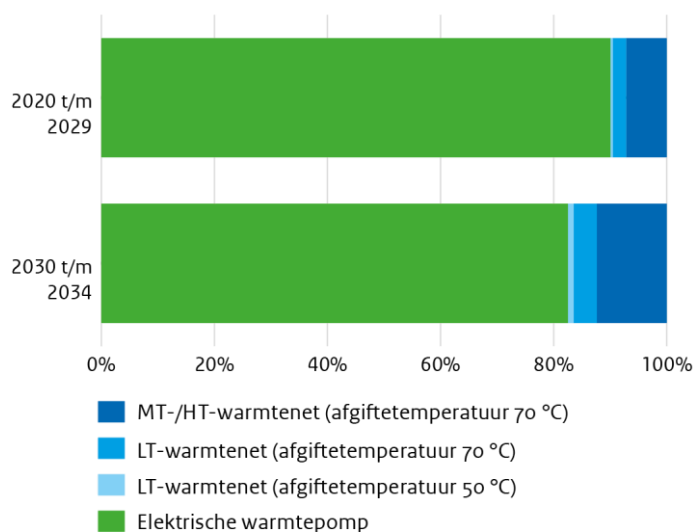


Tabel 6-17: Aantal woningen dat aardgasvrij wordt gemaakt (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	Aantal aardgasvrij	
	Totaal	Per jaar
2020 t/m 2024	4.700	900
2025 t/m 2029	10.400	2.100
2030 t/m 2034	10.700	2.100
Totaal	25.700	1.700

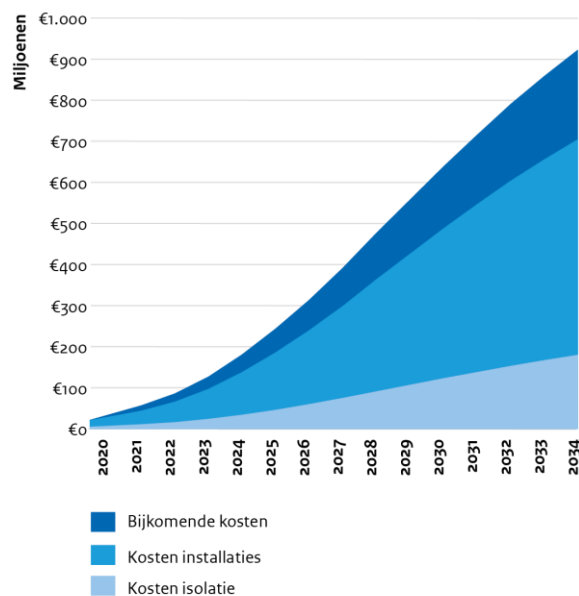
De verdeling van woningen over aardgasvrije warmtebron verschilt enigszins per periode. In de eerste tien jaar gaat 90% van de woningen over op een elektrische warmtepomp. In de periode daarna zullen meer woningen overgaan op een warmtenet. Het aandeel elektrische warmtepomp wordt dan kleiner.

Figuur 6-22: Verdeling woningen naar aardgasvrije warmtebron (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020 t/m 2034 bedragen in totaal €930 miljoen. Het grootste deel daarvan – €530 miljoen – bestaat uit kosten voor de installaties. De isolatiekosten bedragen €180 miljoen en de bijkomende kosten €220 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten gemiddeld €62 miljoen per jaar.

Figuur 6-23: Cumulatieve kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF



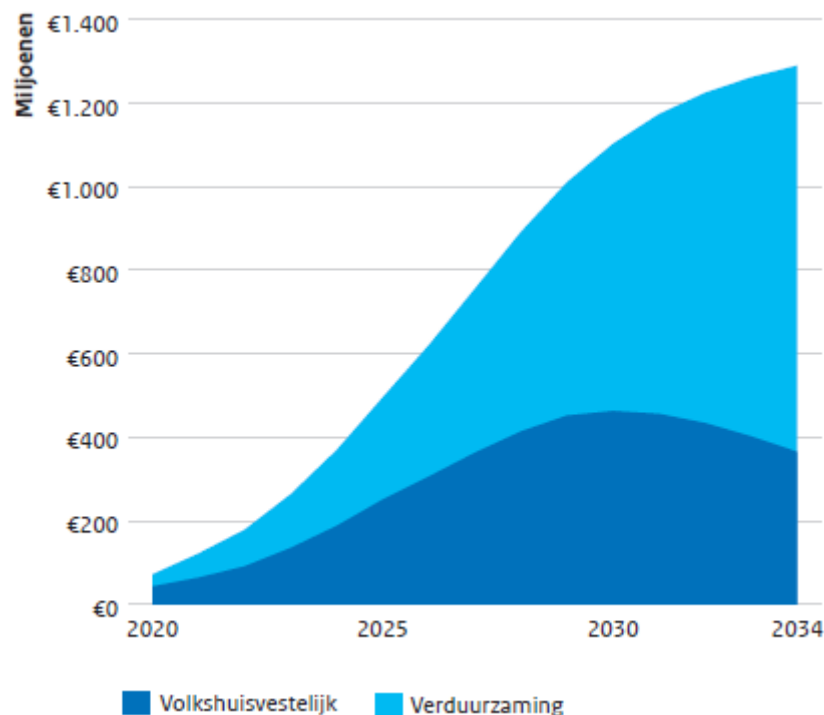
Tabel 6-18: Kosten verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort, cumulatief en per jaar (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: ABF

	2020 t/m 2034	
	Cumulatief	Per jaar
Kosten isolatie	€ 180	€ 12
Kosten installaties	€ 530	€ 35
Bijkomende kosten	€ 220	€ 15
Totaal	€ 930	€ 62

Totale opgave

De investeringskosten voor beide opgaven – DAEB-opgave en verduurzaming – bedragen per saldo bijna €1,3 miljard over de periode 2020 t/m 2034 als geheel. €370 miljoen ofwel 28% van het totaal komt voor rekening van de DAEB-opgave. Wel wordt de verduurzamingsopgave geleidelijk verantwoordelijk voor een steeds groter deel van het totaal: de jaarlijkse nieuwbouwopgave wordt na 2030 kleiner terwijl het jaarlijkse aantal te verduurzamen woningen toeneemt.

Figuur 6-24: Cumulatieve netto kosten DAEB-opgave en verduurzaming in miljoenen euro's naar kostensoort (DAEB + niet-DAEB), 2020 t/m 2034; bron: Socrates opgaven en middelen (ABF)



6.1.4

Duiding van de opgave door de regio

Voor dit rapport heeft elke regio een zelf opgestelde opgave aangeleverd voor doorrekening ter vergelijking met de landelijk bepaalde opgave. De in deze paragraaf opgenomen duiding van de opgave is aangeleverd door de regio zelf.

Onderstaande reactie beperkt zich tot de opgave en haalbaarheid voor het woondealgebied, dat zich beperkt tot de gemeente Groningen. Betrokken partijen zijn niet betrokken geweest bij de bepaling van de opgave en middelen voor de rest van ons regiogebied Groningen-Drenthe, maar partijen hebben wel grote bedenkingen bij de uitkomsten voor deze gebieden, zoals het niet meenemen van de versterkingsopgave in het aardbevingsgebied.

Ten aanzien van het onderzoek geeft de regio aan, dat in een onderzoek naar opgave en middelen van woningcorporaties, naast woningproductie en verduurzaming, de betaalbaarheid voor bewoners ook duidelijk in beeld moet worden gebracht. Dat blijft nu onderbelicht.

Ten tweede vindt de regio dat de omslag van huishoudengroei naar krimp na 10 jaar, die vervolgens vertaald wordt in een reductie van de sociale huurvoorraad te negatief is. Onderzoeksbureau Companen komt in een vergelijkbaar woningmarktonderzoek tot conclusie dat de huishoudengroei in de gemeente Groningen langer aanhoudt. Deze krimpaanname resulteert na 10 jaar in een afnemend financieel tekort bij corporaties, doordat ze minder nieuwbouwwitgaven hebben en tegelijkertijd meer verkoopopbrengsten incasseren.

Ten derde vindt de regio dat er gedegen onderzoek is gedaan naar de lokale opgaven. Dat laat echter onverlet dat, als gevolg van gekozen landelijke rekenregels er verschillen ontstaan met de lokale inzichten en afspraken, zoals:

- Bij de bepaling van de nieuwbouwproductie wordt geen rekening gehouden met de gewenste productie die nodig is om een kwaliteitsslag op de kamerverhuurmarkt te maken;
- In het rapport krijgt de verduurzamingsopgave in de gemeente Groningen grotendeels haar beslag na 2030, omdat met isolatiemaatregelen aan woningen gewacht wordt tot aansluiting op een warmtenet, die in de stad pas na 2030 goed op gang komt. De sector wil in Groningen juist zo spoedig mogelijk gaan starten met het grootschalige isoleren (no-regret) van de voorraad om woonlasten betaalbaar te houden. In dat kader zijn binnen de prestatieafspraken afspraken gemaakt om de komende 5 jaar ca. 9.000 woningen te verduurzamen. Een factor 10 verschil met de aantallen zoals opgenomen in het rapport. De verduurzamingsopgave is daarom de komende 10 jaar substantieel hoger dan voorzien in het rapport.
- De nieuwbouw van midden huurwoning door corporaties blijft buiten beschouwing. Er is grote vraag naar deze woningen in de stad. Zowel de minister van BZK als het gemeentebestuur vraagt Groninger corporaties midden huurwoningen te bouwen. De regio vindt het bouwen van midden huur ook van groot belang voor de ongedeelde

stad en gemengde wijken. De regio vindt de keuze in dit onderzoek op dat punt niet beleidsconform

Tot slot mist de regio voor het woondealgebied en ook op regioniveau een risicoanalyse met betrekking tot een aantal belangrijke externe factoren die nogal bepalend zijn voor de kosten en baten van de opgave.

6.2 Haalbaarheid

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgaven gepresenteerd voor de woningwetregio Groningen - Drenthe. In de eerste sub paragraaf wordt de haalbaarheid van de opgave voor de gehele regio besproken bij de opgave die volgt uit het landelijke onderzoek naar de motie Ronnes. Voor de uitgangspunten bij de bepaling van de haalbaarheid verwijzen wij u naar het hoofdrapport van de motie Ronnes en voor meer specifieke informatie naar de onderliggende rapportage over de financiële haalbaarheid (WSW). In de eerste paragraaf worden achtereenvolgens behandeld:

- Het verloop van de LTV en ICR
- De ontwikkeling van de opgave en realisatie
- Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen
- Ontwikkeling realisatiepercentage
- Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In deze paragraaf wordt ook het landelijke realisatiepotentieel weergegeven ter referentie. In de tweede paragraaf is de omvang van de opgave per deelregio afgezet tegen de omvang van de voorgenomen plannen in de dPi plus de investeringscapaciteit (IBW) van corporaties die in de deelregio's actief zijn. Tot slot is in de derde sub paragraaf de algemene visie van de regio op de haalbaarheid van de opgaven opgenomen.

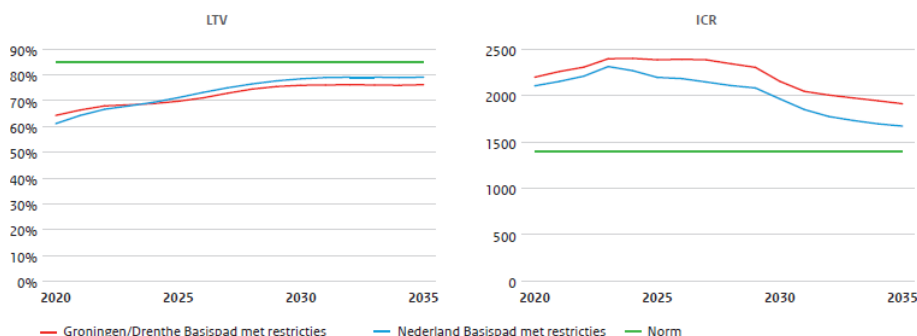
6.2.1 Doorrekening opgave woningwetregio

Verloop LTV en ICR

In onderstaande figuur is het verloop van de LTV en de ICR voor de regio opgenomen. De oranje lijn geeft het gemiddelde verloop weer voor alle corporaties in Nederland bij de nationale opgave. De blauwe lijn geeft het verloop weer bij de corporaties uit de regio bij de regionale opgave bepaald conform het landelijke onderzoek.

In de figuur valt op dat de uitgangspositie van de woningwetregio Groningen – Drenthe matig is. De startpositie voor de LTV is slechter dan het landelijke gemiddelde, de ICR is beter dan het landelijke gemiddeld. Uit onderstaande figuren volgt dat de regio Groningen – Drenthe niet tegen de financiële restricties van het stelsel aanloopt, waardoor de regio als geheel financieel in staat is om de hele opgave gezamenlijk op te pakken.

Figuur 6-25: Verloop LTV en ICR



Ontwikkeling opgave en realisatie

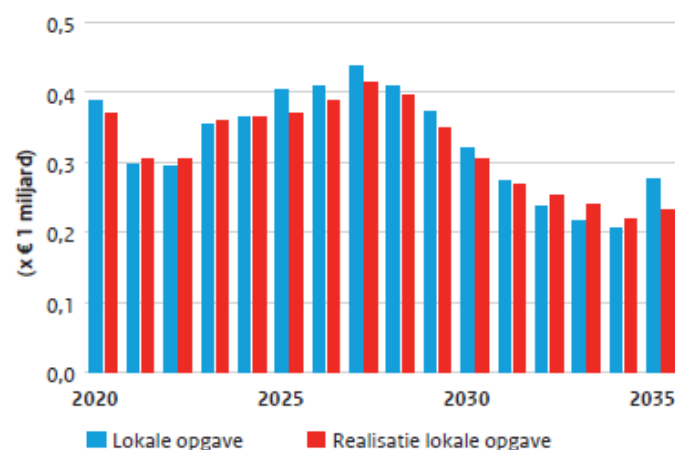
De totale opgave voor de woningwetregio Groningen - Drenthe is in het landelijke onderzoek berekend op € 6 miljard tot en met 2035. Deze opgave is als volgt opgebouwd:

Tabel 6-19: Opbouw regionale opgave conform het landelijke onderzoek, periode 2019 - 2035

Bedragen € mln	
Onderdelen	2019-2035
Nieuwbouw en sloop	€ 3.191
Verduurzaming	€ 1.410
Woningverbetering	€ 768
Flexwonen	€ 388
Woningaanpassingen	€ 34
Totaal	€ 5.791

In onderstaande figuur is de opgave voor de regio per jaar opgenomen. De grijze staafjes geven de opgave weer voor de regio conform het landelijke onderzoek. Vervolgens geven de blauwe staafjes weer welk aandeel van de opgave conform het landelijke onderzoek door de regio gerealiseerd kan worden. In de figuur is te zien dat het merendeel van de opgave financieel haalbaar is voor de woningwetregio Groningen - Drenthe.

Figuur 6-26: Investeringsopgave versus gerealiseerde investeringen

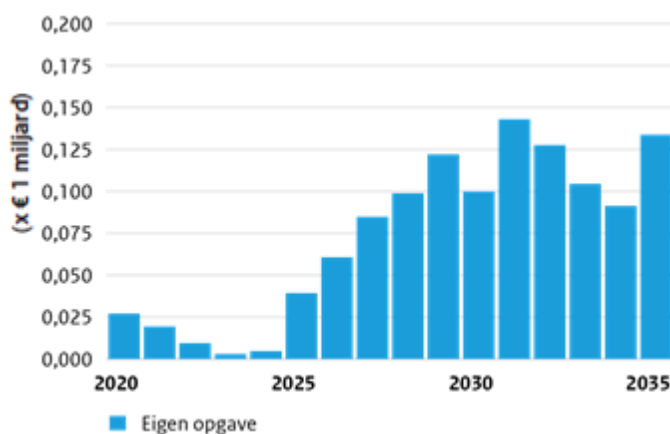


Cumulatie van niet gerealiseerde investeringen

In onderstaande figuur is te zien hoe de niet gerealiseerde investeringen zich opstapelen. De blauwe staafjes geven daarbij de cumulatie van niet gerealiseerde investeringen weer bij de opgave die voor de regio is bepaald in het landelijke onderzoek.

In onderstaande figuur is te zien dat de niet gerealiseerde investeringen oplopen tot circa € 130 miljoen ofwel circa € 1.000 per VHE. Ter vergelijking, landelijk bedraagt de niet gerealiseerde investering per VHE gemiddeld € 14.000.

Figuur 6-27: Niet gerealiseerde investeringen (cumulatief)

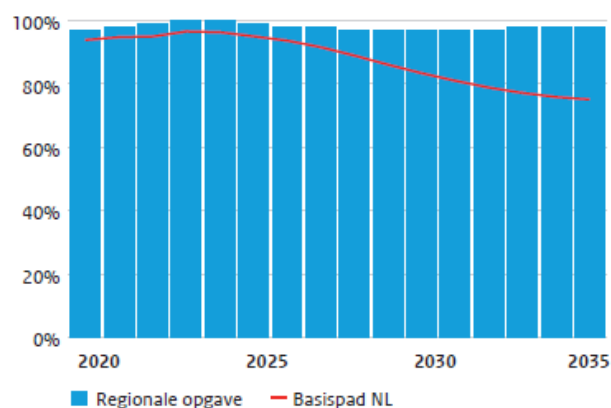


Ontwikkeling realisatiepercentage

In onderstaande figuur is opgenomen welk aandeel van de opgave gerealiseerd kan worden. De oranje lijn geeft aan hoe het verloop is van het gemiddelde realisatiepercentage voor de landelijke opgave. De blauwe staafjes geven het verloop van het realisatiepercentage weer voor de regionale opgave die is bepaald conform het landelijke onderzoek.

Waar het realisatiepercentage voor de landelijke opgave is berekend op 75%, is het realisatiepercentage voor de opgave in de woningwetregio Groningen - Drenthe conform het landelijke onderzoek berekend op 98%.

Figuur 6-28: Realisatiepercentage

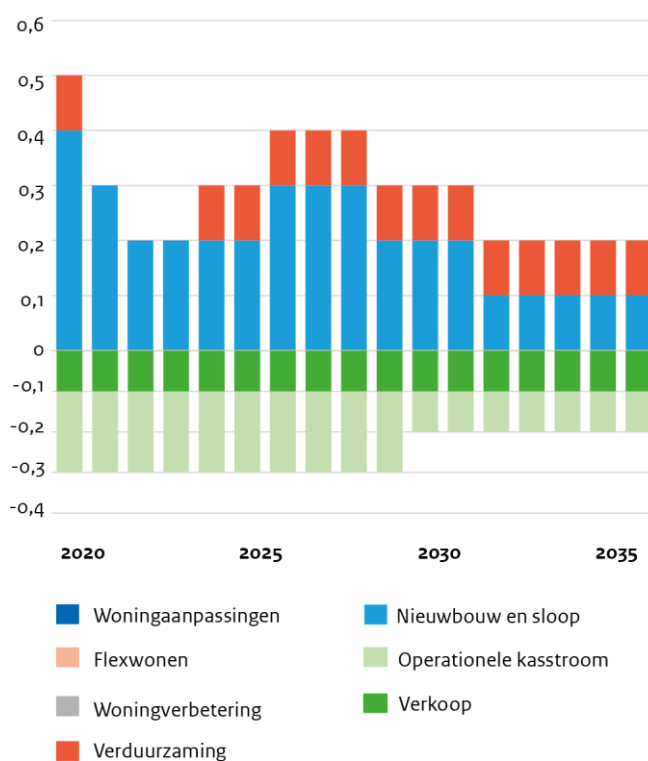


Verloop van exploitatie en (des)investeringskasstromen

In onderstaande figuur is het verloop van de exploitatie, investeringen en desinvesteringen weergegeven voor de regionale opgave.

In de figuur is te zien dat vanaf 2027 de investeringskasstroom afneemt en daalt tot 250 miljoen per jaar. In de eerste jaren is er sprake van vooral nieuwbouw, vanaf 2030 neemt de opgave voor verduurzaming de overhand. De operationele kasstroom neemt over de jaren af, te zien in de lichtgroene staaf.

Figuur 6-29: Omvang kasstromen van exploitatie, investeringen en verkopen (prijspeil 2018, x € 1 miljard)



6.2.2 *Haalbaarheid per deelregio*

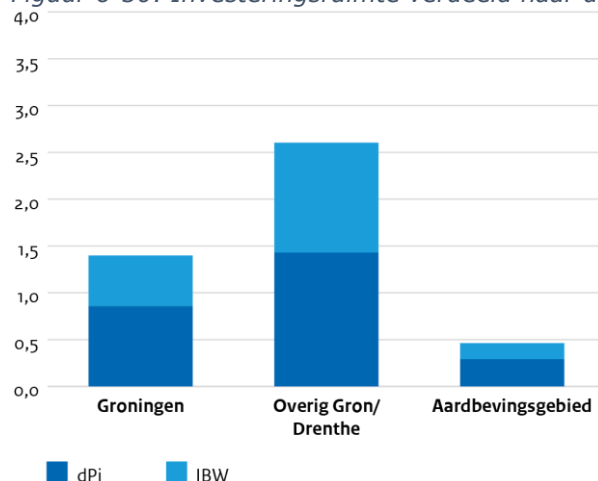
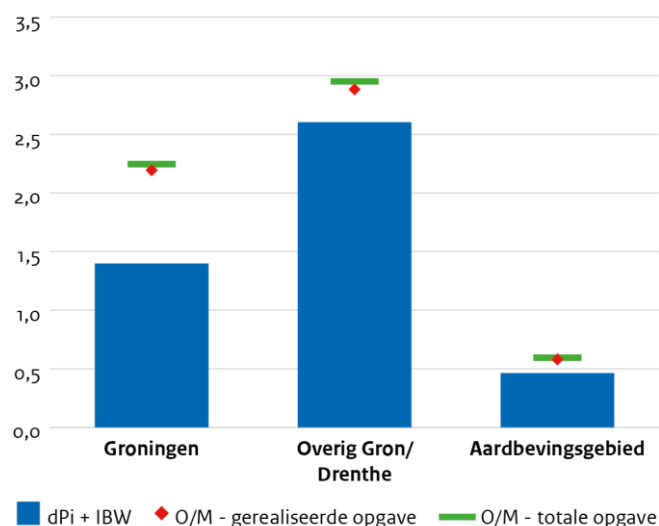
In deze paragraaf wordt de analyse van de haalbaarheid van de opgaven gemaakt voor de drie deelregio's binnen de woningwetregio Groningen – Drenthe, te weten:

- Gemeente Groningen
- Aardbevingsgebied
- Overig Groningen – Drenthe

Corporaties zijn aan deze gebieden toebedeeld naar rato van het aantal woningen dat zij per gebied bezitten.

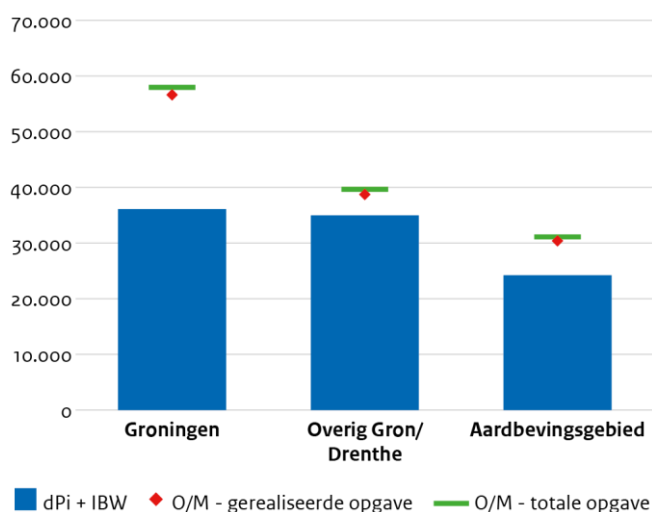
In deze paragraaf is de omvang van de opgave per deelregio afgezet tegen de omvang van de voorgenomen plannen in de dPi plus de investeringscapaciteit (IBW) van corporaties die in de deelregio's actief zijn. Op basis van analyses is geconstateerd dat de optelling van de investeringsomvang in de dPi plus de beschikbare investeringscapaciteit (IBW) per corporatie een indicatie geeft van de opgave die haalbaar is voor corporaties. Zo is ligt de dPi plus IBW voor de woningwetregio Groningen-Drenthe op een niveau van € 4,5 miljard. De opgave voor de woningwetregio Groningen-Drenthe ligt met € 5,8 miljard 30% hoger dan de dPi plus IBW.

In figuur 6-30 is de samenstelling van de investeringsruimte in de dPi en de IBW weergegeven per deelregio. In figuur 6-31 is de totale investeringsruimte (grijze staafjes) afgezet tegen de bepaalde opgave (groene streepje) en de haalbare opgave conform de doorrekeningen voor de gehele woningwetregio (rode bolletje). In de figuren valt op dat in de gemeente Groningen de omvang van de opgave circa 60% groter is dan de beschikbare investeringscapaciteit, hetgeen hoger ligt dan het gemiddelde van 30% voor de gehele woningwetregio. In het aardbevingsgebied is dit verschil beperkt circa 30% en in overig Groningen-Drenthe is dit verschil circa 15%. Het gemiddelde voor de gehele woningwetregio ligt op 30%. Op de gehele woningwetregio beschouwd betekent dit dat corporaties uit overig Groningen-Drenthe financiële ruimte zullen overhouden bij de uitvoering van hun opgaven, terwijl corporaties uit gemeente Groningen een tekort zullen ervaren op hun opgaven.

Figuur 6-30: Investeringsruimte verdeeld naar drie regio's*Figuur 6-31: Investeringsruimte en opgave verdeeld naar drie regio's*

Naast de totale investeringsruimte per deelregio, is ook gekeken naar de investeringsruimte per woning. In figuur 6-32 is wederom het verschil te zien tussen de investeringsruimte (grijze staafje) per deelregio en de bepaalde opgave (groene streepje) en de haalbare opgave conform de doorrekeningen voor de gehele woningwetregio (rode bolletje). Hetgeen hierbij opvalt is dat de investeringsruimte per woning in gemeente Groningen en overig Groningen-Drenthe elkaar niet veel ontlopen, maar dat de opgave in gemeente Groningen per woning een stuk groter is (uitgedrukt in euro's per woning) als in overig Groningen-Drenthe. Daarnaast is te zien dat de investeringsruimte per woning in het aardbevingsgebied circa 30% lager ligt dan in de andere deelregio's. In deze deelregio ligt de bepaalde opgave per woning echter ook lager.

Figuur 6-32: Investeringsruimte en opgave verdeeld naar drie regio's in € per woning



6.2.3

Duiding van de haalbaarheid door de regio

Betrokkenen partijen bij de woondeal Groningen vinden het belangrijk dat duidelijk over het voetlicht komt, dat de opgave in het woondealgebied de middelen ver overstijgt, terwijl de noodzaak van bouwen en verduurzamen erg groot is en tegelijk betaalbaar moeten blijven voor bewoners. Dit beeld dreigt weg te vallen door gehanteerde gemiddelde cijfers en beelden op totaal regioniveau.

Op verzoek van de woondealregio is ingezoomd op de haalbaarheid in het woondealgebied. Het onderzoek hanteert daarvoor een vergelijking met dPi- en IBW-cijfers. Daaruit blijkt zonneklaar dat de toegerekende opgave in de gemeente Groningen 60% hoger ligt dan de investeringscapaciteit, volgens deze systematiek.

In het rapport wordt het beeld neergezet, dat het grote tekort in de gemeente Groningen bijna volledig kan worden opgevangen door de berekende financiële ruimte in de rest van de woningwetregio. Dit vindt de woondealregio een voorstelling van zaken, die de grote en complexe vraagstukken, waar deze gebieden voor staan, absoluut geen recht doen. De woondealregio ziet een grote verstevigingsopgave in het aardbevingsgebied, waarvan de regio begrepen heeft dat die niet is ingerekend in het onderzoek. Daarnaast liggen er buiten de gemeente Groningen ook grote opgaven rond kwaliteit, betaalbaarheid, krimp en leefbaarheid.

Het beeld dat de gebieden buiten de gemeente Groningen kunnen bijdragen aan de opgave in de stad Groningen kan de woondealregio niet volgen en vindt de regio geen reële oplossing voor de situatie. De woondealregio geeft aan dat ze de noodzakelijke opgave in de gemeente Groningen in

financiële zin enkel kan klaren als de rijksoverheid met structurele middelen bijdraagt, zoals afschaffing van de verhuurdersheffing, want de regio ziet ook geen mogelijkheden om de huren van de huurders extra te verhogen.

Bijlage 1 - Aardbevingsgebied

PC4	Plaats	Gemeente
9601	HOOGZAND-VREDENBURGWEG	Midden-Groningen
9602	HOOGZAND-GORECHT WEST	Midden-Groningen
9603	KALKWIJK	Midden-Groningen
9606	MEERWIJCK	Midden-Groningen
9607	FOXHOL	Midden-Groningen
9608	WESTERBROEK	Midden-Groningen
9609	WATERHUIZEN	Midden-Groningen
9611	SAPPEMEER	Midden-Groningen
9615	KOLHAM	Midden-Groningen
9616	SCHARMER	Midden-Groningen
9617	HARKSTEDE	Midden-Groningen
9618	SLOCHTEREN-KOLHAM	Midden-Groningen
9619	FROOMBOSCH	Midden-Groningen
9621	'S-GRAVENSCHANS EN RUITEN	Midden-Groningen
9623	HARKSTEDE	Midden-Groningen
9624	LUDEWEER	Midden-Groningen
9625	OVERSCHILD	Midden-Groningen
9626	MEENTEWEG	Midden-Groningen
9627	HELLUM	Midden-Groningen
9628	SIDDEBUREN	Midden-Groningen
9629	STEENDAM	Midden-Groningen
9632	BORGERCOMPAGNIEWEG	Midden-Groningen
9633	TRIPSCOMPAGNIE	Midden-Groningen
9635	NOORDBROEK	Midden-Groningen
9636	HEILIGELAAN	Midden-Groningen
9649	MUNTENDAM (MET OUDE VERLAAT)	Midden-Groningen
9771	SAUWERD	Het Hogeland
9773	WETSINGE	Het Hogeland
9774	ADORP	Het Hogeland
9781	BEDUM	Het Hogeland
9784	NOORDWOLDE	Het Hogeland
9785	ZUIDWOLDE	Het Hogeland
9833	DEN HAM	Westerkwartier
9883	OLDEHOVE	Westerkwartier
9886	SAAKSUM	Westerkwartier
9891	EZINGE	Westerkwartier
9892	FEERWERD	Westerkwartier
9893	GARNWERD	Westerkwartier
9901	APPINGEDAM-CENTRUM	Appingedam
9902	APPINGEDAM-OOST	Appingedam
9903	DAMSTERDIEP EN EEMSKANAAL	Appingedam
9904	KREWERD	Delfzijl
9905	HOLWIERDE	Delfzijl
9906	BIERUM	Delfzijl
9907	LOSDORP	Delfzijl
9908	GODLINZE	Delfzijl
9909	SPIJK	Delfzijl
9911	OOSTERWIJTWERD	Loppersum
9912	LEERMENS	Loppersum

PC4	Plaats	Gemeente
9913	EENUM	Loppersum
9914	ZEERIJP	Loppersum
9915	'T ZANDT	Loppersum
9917	WIRDUMERDRAAI	Loppersum
9918	GARRELSWEER	Loppersum
9919	LOPPERSUM	Loppersum
9921	STEDUM	Loppersum
9922	WESTEREMDEN	Loppersum
9923	GARSTHUIZEN	Loppersum
9924	GARSTHUIZEN	Loppersum
9925	LANDELIJK GEBIED	Het Hogeland
9931	UITWIERDE	Delfzijl
9932	TUIKWERD	Delfzijl
9933	DELFIJL NOORD	Delfzijl
9934	DELFIJL WEST	Delfzijl
9936	DELFIJL INDUSTRIETERREIN	Delfzijl
9937	MEEDHUIZEN	Delfzijl
9939	TJUCHEM	Midden-Groningen
9942	'T WAAR	Oldambt
9943	NIEUW-SCHEEMDA	Oldambt
9944	NIEUWOLDA	Oldambt
9945	WAGENBORG	Delfzijl
9946	WOLDENDORP	Delfzijl
9947	LANDELIJK GEBIED	Delfzijl
9948	TERMUNTEN	Delfzijl
9949	BORGSWEEER	Delfzijl
9951	WINSUM	Het Hogeland
9953	BAFLO	Het Hogeland
9954	TINALLINGE	Het Hogeland
9955	RASQUERT	Het Hogeland
9956	DEN ANDEL	Het Hogeland
9957	SAAXUMHUIZEN	Het Hogeland
9959	ONDERDENDAM	Het Hogeland
9961	MENSINGEWEER	Het Hogeland
9962	SCHOUWERZIJL	Het Hogeland
9963	WARFHUIZEN	Het Hogeland
9964	WEHE - DEN HOORN-OOST	Het Hogeland
9965	LEENS	Het Hogeland
9966	ZUURDIJK	Het Hogeland
9967	EENRUM	Het Hogeland
9968	PIETERBUREN	Het Hogeland
9969	WESTERNIELAND	Het Hogeland
9977	KLOOSTERBUREN	Het Hogeland
9979	EEMSHAVENGEBIED	Het Hogeland
9981	UITHUIZEN	Het Hogeland
9982	UITHUIZERMEEDEN	Het Hogeland
9983	HOOLANDSEWEG	Het Hogeland
9984	OUDE SCHIP	Het Hogeland
9985	OOSTERNIELAND	Het Hogeland
9986	OLDENZIJL	Het Hogeland
9987	ZIJLDIJK	Loppersum
9988	USQUERT	Het Hogeland
9989	WARFFUM	Het Hogeland

PC4	Plaats	Gemeente
9991	MIDDELSTUM	Loppersum
9992	HUIZINGE	Loppersum
9993	WESTERWIJTWERD	Loppersum
9994	TOORNWERD	Loppersum
9995	KANTENS	Het Hogeland
9996	EPPENHUIZEN	Het Hogeland
9997	ZANDEWEER	Het Hogeland
9998	ROTTUM	Het Hogeland
9999	SITSWERD	Het Hogeland