

Krimponderzoek noordelijke corporaties

UITKOMSTEN EN ADVIES



INHOUD

A. Managementsamenvatting	3
B. Analyse van de opgave	5
C. Analyse van de middelen	16

A

MANAGEMENTSAMENVATTING

MANAGEMENTSAMENVATTING

Dit onderzoek

Begin 2020 heeft ABF voor Aedes en het ministerie van BZK onderzoek gedaan naar de maatschappelijke opgaven van woningcorporaties in relatie tot de middelen die zij hebben. De uitkomsten van dat onderzoek worden gepresenteerd op het niveau van woningmarktregio's. Omdat corporaties in de drie noordelijke provincies voor veel uitdagendere vraagstukken staan (o.a. huishoudensrimp, achterblijvende vernieuwing) en er veel diversiteit binnen woningmarktregio's (en zelfs gemeenten) is, hebben zij KAW en Ortec Finance gevraagd een verdiepingsslag te maken op het landelijke opgaven-middelen-onderzoek. Dit rapport laat de uitkomsten daarvan zien.

Belangrijkste conclusies opgaven-kant

We kunnen concluderen dat de opgave voor de noordelijke corporaties o.b.v. ons onderzoek groter is dan het landelijke onderzoek van ABF aangeeft, maar dat de verschillen niet extreem groot zijn. Het grootste verschil zit in de omvang van de nieuwbouwopgave. Die is ongeveer 10.000 woningen groter dan ABF voorspelt. De oorzaak van het verschil zit hoogstwaarschijnlijk in het prognosemodel dat achter de berekening hangt: het model voorspelt dat er al op meer plekken rimp optreedt dan waar de provincies nu van uitgaan. Bovendien komen lokale verschillen in de aanpak van het landelijke onderzoek onvoldoende terug. Ook binnen krimp gemeenten zijn er (grotere) dorpen waar het aantal huishoudens nog groeit, met daaromheen dorpen die met rimp te maken hebben. Advies is om bij een vervolgtraject preciezer te kijken naar aannames die gemaakt worden en gebruik te maken van provinciale prognoses, omdat die uitgaan van trends die op die plek gelden en daarmee de werkelijkheid beter benaderen.

Belangrijkste conclusies middelen-kant

De corporaties rekenen zelf positiever dan hoe er in het landelijke opgaven-middelen-onderzoek wordt gerekend. Oftewel: als je de aannames uit het onderzoek opgaven middelen vervangt door de aannames van de krimpgebiedcorporaties (uit de dPi), dan zie je een positiever verloop van de financiële ratio's (middelen) van de corporaties en dan is het dus mogelijk om meer opgaven op te pakken. Hierbij moet de nuancering worden aangebracht dat het opgaven-middelen-onderzoek ook kan leiden tot andere aannames in de financiële meerjarenprognoses van de krimpgebiedcorporaties. Om beter zicht te krijgen op de match van opgaven en middelen in de krimp regio verdient het de nadrukkelijke aanbeveling om aan de slag te gaan met het 'Opgaven en middelen in de regio'-traject dat nu door Aedes aan regio's wordt aangeboden.

B

ANALYSE VAN DE OPGAVE

ANALYSE VAN DE OPGAVE

METHODIEK

Aanleiding en doel

In Noord-Nederland komen huishoudensgroei en -krimp op korte afstand van elkaar voor, vaak zelfs binnen gemeenten. Dat betekent dat in de ene dorp behoefte is aan meer woningen, terwijl het dorp ernaast juist te veel woningen heeft. Bij het bepalen van opgaven voor corporaties (nieuwbouw, sloop, vernieuwing) worden deze verschillen vaak over het hoofd gezien. In krimpgebieden wordt de opgave vaak gelijkgesteld aan de netto ontwikkeling van de behoefte (dus bijvoorbeeld: -100 woningen in de gemeente), terwijl dat onterecht is. In de praktijk zal de opgave in aantallen, maar ook financieel, veel groter zijn, bijvoorbeeld +20 woningen in een dorp dat nog groeit en -120 woningen in dorpen daaromheen. Met name wanneer wordt gewerkt met prognoses op een hoog schaalniveau (woningmarktregio's, provincies, COROP-gebieden) komen deze verschillen niet goed uit de verf.

Doel van dit onderzoek is inzicht te geven in de financiële gevolgen van groei en krimp op korte afstand van elkaar voor corporaties in Noord-Nederland. KAW heeft de effecten op de portefeuille in beeld gebracht (wat zijn demografische verwachtingen, hoe groot is de opgave, om welke woningen gaat het?) en vervolgens heeft Ortec Finance het financiële plaatje ervan doorgerekend (zie hiervoor deel C). De noordelijke corporaties laten dit onderzoek uitvoeren als verdiepingsslag op het landelijke onderzoek naar de opgaven van woningcorporaties en de gevolgen daarvan op de financiën van woningcorporaties dat ABF recent voor Aedes en het ministerie van BZK heeft uitgevoerd. In dat onderzoek worden effecten alleen op het niveau van woningmarktregio's in beeld gebracht.

Onze insteek bij dit onderzoek is zo veel mogelijk aan te sluiten bij de uitgangspunten van het landelijke onderzoek, maar dieper in te gaan op de huishoudensprognoses en verwachte behoefte aan sociale huur, om zo beredeneerd en beargumenteerd een betere inschatting te maken van de echte (financiële) effecten. Op de pagina's hierna werken we onze aanpak verder uit.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

METHODIEK

Stap 1: Prognose per dorp bepalen

In de analyse van ABF wordt de Pearl-prognose van het CBS als uitgangspunt genomen. Onze ervaring is dat deze prognose met name voor Noord-Nederland sterk afwijkt van de prognoses die de provincie opstelt, omdat ze te weinig rekening houden met lokale trends. We hebben daarom contact gelegd met de demografen van de provincies Groningen, Friesland en Drenthe en vroegen bij hen een prognose per gemeente op.

Omdat groei en krimp binnen een gemeente naast elkaar voor kunnen komen, vertaalden we de gemeentelijke prognoses naar een prognose op dorpsniveau of op het niveau van dorpenclusters. Dat deden we langs twee lijnen, resulterend in een bandbreedte (laag-hoog):

- De gemeentelijke prognose naar rato vertalen naar een dorp(encluster). Dus stel: een gemeente groeit met 1.000 huishoudens en het aantal huishoudens in dorp x is 10% van het gemeentetotaal, dan groeit dorp x met 100 huishoudens.
- De uitkomsten van de marktpositiescan van KAW eraast leggen. Deze scan laat o.b.v. meetbare gegevens de verwachte marktpositie van plekken op de langere termijn zien. We kijken o.a. naar woningkwaliteit, voorzieningen- en bereikbaarheidsniveau en vierkantemeterwaarden. De naar-rato-berekening van de prognose per dorp of cluster van dorpen stelden we aan de hand hiervan bij. Plekken met een stevige marktpositie kregen een groter deel van de groei toebedeeld dan plekken met een zwakkere marktpositie. Omgekeerd zijn we er in krimpgemeenten van uitgegaan dat dorpen met een sterke marktpositie minder snel krimpen of zelfs stabiel blijven.

Juist door onderscheid te maken tussen groei en krimp binnen gemeenten en te kijken naar dorpen(clusters) verwachten we een preciezer beeld te kunnen geven van de opgave in de sociale huursector.

Stap 2: Aanspraak op sociale huur bepalen

Uit het document met uitgangspunten van ABF kunnen we niet herleiden op welk schaalniveau en met welke kengetallen de aanspraak op sociale huur is berekend. Wij hebben gerekend met cijfers uit de Lokale Monitor Wonen, waaruit op gemeenteniveau te herleiden is hoeveel huishoudens *op dit moment* aanspraak maken op een sociale huurwoning. Deze cijfers combineren we met de *verwachte ontwikkeling* in aanspraak op sociale huur tot 2030, zoals uit woningmarktsimulatiemodel Socrates blijkt (bandbreedte - 0,9% tot +1,6%). Deze ontwikkeling per dorp pasten we toe op de prognose die we onder stap 1 berekend hebben.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

METHODIEK

Stap 3: De opgave bepalen

Op basis van de vorige twee stappen weten we met hoeveel woningen de sociale huursector moet groeien of krimpen om mee te bewegen met demografische ontwikkelingen. Maar de totale opgave is groter dan de groei- of krimpopgave. We keken ook naar:

- **Sloop.** Jaarlijks moet een x-aantal woningen gesloopt en nieuw gebouwd worden om de kwaliteit van het woningbestand op peil te houden. Net als ABF rekenen we met een 'sloopnorm' per bouwjaar-cohort. Door dat af te zetten tegen de huidige voorraad per bouwjaar-cohort weten we hoeveel woningen er idealiter gesloopt moeten worden om de vernieuwing op gang te houden. Daar waar veel vroeg-naoorlogse woningen staan, zal de opgave bijvoorbeeld groter zijn dan op plekken waar relatief veel nieuwe(re) woningen staan. We gebruikten de volgende normen (gebaseerd op gegevens uit het SysWov):

BOUWPERIODE	SLOOPNORM PER JAAR
1905 en eerder	0,16%
1906-1930	0,23%
1931-1944	0,09%
1945-1959	0,52%
1960-1970	0,26%
1971-1980	0,08%
1981-1990	0,04%
1991-2000	0,05%
2001-2010	0,07%
2011 en later	0,09%
gemiddeld	0,16%

▲ Gemiddelde sloopnorm in Nederland per bouwjaarcategorie.

Bron: Syswov (2012-2018).

Op plekken waar huishoudenskrimp verwacht wordt, is de sloopopgave soms groter dan uit de sloopnorm naar voren komt. Dat speelt in dorpen met een zwakkere marktpositie, gelegen in gemeenten waar de provinciale prognose een daling van het aantal huishoudens verwacht. Daar is naast 'sloop om te vernieuwen' ook 'krimpsloop' nodig, om mee te bewegen met de verwachte vraagdaling. Zie hiervoor ook het rekenvoorbeeld verderop.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

METHODIEK

- **Verkoop.** Corporaties verkopen jaarlijks een aantal woningen. Op nationaal niveau weten we hoeveel dat zijn, maar we weten ook per gemeente hoeveel sociale huurwoningen er per jaar verkocht zijn. Bij het vertalen naar dorpen(clusters) houden we rekening met hoeveel verkoop er wenselijk is: in dorpen met een zwakke marktpositie zou je terughoudend moeten zijn met verkoop, rekening houdend met mogelijke gevolgen op de koopmarkt. Daarom deelden we dorpen(clusters) in op basis van onze marktpositiescan, waarbij (in plussen en minnen) geldt:
 - bij ++, + of 0: aandeel verkoop volgens 'verkoopnorm'
 - bij -: de helft van de norm
 - bij - -: niet verkopen
- **Liberalisatie.** We zijn uitgegaan van het aantal geliberaliseerde woningen door corporaties in Noord-Nederland en de locatie van deze woningen. Daarmee zijn we op zoek gegaan naar een referentiemaat voor het aantal woningen dat door corporaties geliberaliseerd wordt (een 'liberalisatienorm'). Hiervoor hebben we het totaal aantal geliberaliseerde corporatiehuurwoningen per wijk of dorp teruggebracht naar een liberalisatienorm per jaar. De aantallen geliberaliseerde woningen per plek zijn zodanig laag, dat een inschatting dat elk jaar één tiende van het totaal aantal geliberaliseerde woningen toegevoegd kan worden de realiteit goed benadert.
- **Nieuwbouw.** In sommige dorpen is de woningvoorraad relatief nieuw. Voor een gezonde woningmarkt zijn ook daar nieuwe woningen nodig. Daarom rekenen we met een nieuwbouwnorm van 0,71% per jaar. Deze norm komt overeen met het aandeel nieuw gebouwde woningen over de periode 2012-2018 (gebaseerd op gegevens uit het SysWov*). Als het aantal woningen dat door vernieuwing nieuw gebouwd wordt (als gevolg van de sloopnorm) lager is dan de nieuwbouwnorm, dan is de nieuwbouwnorm leidend. Andersom geldt dat óók in gebieden waar het aantal huishoudens daalt nieuwe woningen gebouwd moeten worden, om zo de courantheid van de woningvoorraad op peil te houden.

* Het gaat hier om gegevens die gaan over de hele woningvoorraad, dus óók koopwoningen. In een notitie van de provincie Groningen, waarin de opgave voor de huur- én koopsector wordt berekend, wordt uitgegaan van een nieuwbouwnorm over de periode 2015-2019. De uitkomst ervan is nagenoeg hetzelfde (0,8% per jaar).

ANALYSE VAN DE OPGAVE

METHODIEK

Een rekenvoorbeeld

Met de eerdergenoemde factoren kunnen we per dorp of cluster van dorpen de kwalitatieve opgave berekenen. In het schema rechts staan twee rekenvoorbeelden met fictieve normgetallen.

In het eerste voorbeeld zien we dat er meer sloop nodig is dan uit de vernieuwingsnorm naar voren komt. Om op -60 woningen uit te komen, is er aanvullend op de vernieuwingsopgave van -50 woningen nog extra sloop van -25 woningen nodig. We noemen dat dus krimpsloop. Omdat we er in onze methodiek van uitgaan dat krimp het sterkst plaatsvindt op plekken met een zwakkere marktpositie (slechtere woningkwaliteit, weinig voorzieningen, minder goede bereikbaarheid, lagere vierkantemeterwaarden) zal het grootste deel van de krimpsloop terechtkomen in de kleinere dorpen. Per saldo leidt dat tot verdunning van de voorraad, een strategie die corporaties in het noorden op dit moment al toepassen.

DORP X	DORP Y
10.000 huishoudens, -60 huishoudens tot 2030	10.000 huishoudens, +250 huishoudens tot 2030
Sloop (volgens norm): -50 woningen Nieuwbouw (volgens norm): +80 woningen Verkoop (volgens norm): -55 woningen Liberalisatie (volgens norm): -10 woningen	Sloop (volgens norm): -50 woningen Nieuwbouw (volgens norm): +80 woningen Verkoop (volgens norm): -55 woningen Liberalisatie (volgens norm): -10 woningen
Er is een netto afname van het aantal woningen nodig (-60), maar er is óók nieuwbouw gewenst (+80). Dat betekent dat er dus méér gesloopt moet worden dan uit de vernieuwingsnorm naar voren komt (-25 woningen extra). Zie het rekensommetje hieronder:	Er is een netto groei van het aantal woningen nodig (+250), maar dat aantal wordt niet gehaald door het resultaat van sloop, nieuwbouw, verkoop en liberalisatie. Zie het rekensommetje hieronder:
$+80 - 55 - 10 - X = -60$ $X = -75$ (-50 door sloop, -25 aanvullend)	$X - 50 - 55 - 10 = +250$ $X = +365$ (+80 o.b.v. nieuwbouwnorm, +285 aanvullend)
Het aantal te slopen woningen is hier dus hoger dan de sloopnorm, om toch tot een gewenst vernieuwingstempo te komen.	Bij +80 nieuwbouw wordt er niet voldoende bijgebouwd om de groei te faciliteren. Er is dus meer nieuwbouw nodig dan de norm aangeeft.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

METHODIEK

Stap 4: Om welke woningen gaat het dan?

Op basis van stap 3 weten we per cluster hoe groot de vernieuwingsopgave is (gevoed door de ouderdom van woningen), hoe groot de nieuwbouwopgave is (gevoed door de wens om op elke plek wat nieuws te kunnen bieden c.q. het nieuwbouwtempo niet achter te laten blijven bij het landelijke tempo), hoeveel woningen er verkocht worden, hoeveel woningen geliberaliseerd worden en wat de gewenste netto huishoudensontwikkeling is, en dus of er aanvullend 'krimpsloop' nodig is. De opgave hebben we vervolgens specifiek gemaakt door te kijken:

- Welke woningen de slechtste energielabels hebben (ervan uitgaande dat het bij woningen met een F- of G-label het duurst is om die weer 'bij de tijd' te krijgen);
- Welke woningen de laagste vierkantemeterwaarden hebben. Deze laatste maat is veelzeggend en vat de gewildheid van een woning doorgaans goed samen; het is een prijs die door de jaren heen ontstaat op basis van vraag en aanbod.

Vervolgens hebben we alle woningen gerangschikt van 'slecht' (slecht energielabel, lage vierkantemeterwaarde) naar 'goed' (goed energielabel, hoge vierkantemeterwaarde). De vierkantemeterwaarde lieten we daarin twee keer meetellen, het energielabel één keer. Op deze manier konden we precies bepalen welke woningen theoretisch in aanmerking komen voor de vernieuwingsopgave. Ortec heeft deze informatie meegenomen bij het berekenen van de totale opgave.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

UITKOMSTEN EN VERGELIJKING

Uitkomsten en vergelijking

De tabel rechts laat zien hoe groot de opgave voor sloop, nieuwbouw, verkoop en liberalisatie is volgens het onderzoek van ABF (berekend op niveau van de twee woningmarktregio's Groningen-Drenthe en Fryslân) en KAW (berekend o.b.v. cijfers op het niveau van gemeenten, wijken, dorpen of dorpenclusters). Er zijn verschillen, maar die zijn in onze ogen niet extreem. Vooral de omvang van de nieuwbouwopgave verschilt behoorlijk van de opgave die ABF heeft berekend. Hieronder geven we een aantal (mogelijke) verklaringen voor deze verschillen.

	ABF			KAW		
	GRONINGEN-DRENTHE	FRYSLÂN	TOTAAL	GRONINGEN-DRENTHE	FRYSLÂN	TOTAAL
Sloop	4.200	2.300	6.500	4.100 à 5.100	1.700 à 2.000	5.800 à 7.500
Nieuwbouw	12.000	5.400	17.400	17.300 à 19.600	9.200 à 10.900	26.500 à 30.500
Verkoop	9.300	3.900	13.200	6.600	4.400	11.000
Liberalisatie	-	-	-	1.700	900	2.600

▲ De opgave voor sloop, nieuwbouw, verkoop en liberalisatie volgens ABF en KAW.

* De verwachte aanspraak op sociale huur berekenen we in twee scenario's (zie onder stap 2). Daarom presenteren we de sloop- en nieuwbouwopgave in een bandbreedte. In situaties met een teruglopende aanspraak op sociale huur zal de sloopopgave op plekken met netto krimp soms groter zijn dan strikt noodzakelijk is voor de vernieuwing van de woningvoorraad. Er zal dan dus meer gesloopt worden en minder teruggebouwd ('krimpsloop'). Bij een toenemende aanspraak op sociale huur zal er juist meer teruggebouwd moeten worden, bovenop de vernieuwing.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

UITKOMSTEN EN VERGELIJKING

Sloop

Beide onderzoeken komen uit op een sloopopgave van 5.800 à 7.500 sociale huurwoningen in heel Noord-Nederland (ABF komt uit op 6.500 sociale huurwoningen, wat precies binnen de bandbreedte valt). Op macroniveau zijn de sloopopgaven die uit beide onderzoeken naar voren komen dus (ongeveer) even groot. Als we inzoomen op de twee woningmarktregio's, dan zien we soms wel verschillen ontstaan:

- In Groningen-Drenthe komt ABF uit op een sloopopgave van 4.200 woningen, tegenover een opgave van 4.100 à 5.100 woningen berekend door KAW. De aantallen van ABF liggen dus in lijn met het 'positieve' (hoge) scenario van KAW: beperkte krimp en een gelijkblijvende of licht toenemende aanspraak op sociale huur.

- In Fryslân komt ABF uit op een sloopopgave van 2.300 woningen, tegenover een opgave van 1.700 à 2.000 woningen berekend door KAW. Daar ontstaat wel een verschil. We vermoeden dat ABF voor Fryslân met een prognose rekent waarbij op korte termijn (op sommige plekken) al krimp ontstaat. De provincie Fryslân gaat daar voorsnog niet van uit, waardoor de opgave volgens het KAW-onderzoek iets lager uitvalt. Met andere woorden: in onze berekening is nog geen sprake van krimpsloop.

Bovenstaande cijfers zijn totalen voor beide woningmarktregio's die bestaan uit een optelsom van sloop om te vernieuwen (o.b.v. de sloopnormen) en krimpsloop (als het aantal te onttrekken woningen groter is dan sloop om te vernieuwen). Zoals we zagen, kunnen groei en krimp op korte afstand naast elkaar voorkomen. Dat betekent ook dat het aandeel krimpsloop op de ene plek hoger is dan op de

andere. Zou je inzoomen op bijvoorbeeld woondorpen met een zwakke marktpositie, dan zul je zien dat het aandeel krimpsloop daar hoger ligt dan op plekken met een stevigere marktpositie. In woondorpen is immers vernieuwing, maar óók verdunning nodig. Het verschil tussen ons 'negatieve' scenario (7.500 woningen slopen) en ons 'positieve' scenario (5.800 woningen slopen) bestaat dan ook grotendeels uit krimpsloop. ABF houdt geen rekening met deze onderlinge verschillen, waardoor krimpsloop 'uitgesmeerd' wordt over alle kernen in een gemeente. In woondorpen met een zwakke marktpositie is dan dus een even groot aandeel krimpsloop nodig als op plekken die markttechnisch beter scoren. Om een voorbeeld te noemen: in Winschoten zou volgens hun methodiek evenveel krimpsloop nodig zijn als in Drieborg, terwijl volgens onze aanpak in Winschoten voorlopig geen krimp is (en mogelijk zelfs wat groei door de trek naar grotere kernen) en in een dorp als Drieborg de vraag wél terugloopt.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

UITKOMSTEN EN VERGELIJKING

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouwopgave zien we een groter verschil: ABF houdt rekening met 17.400 nieuwe woningen in de twee woningmarktregio's, terwijl KAW een opgave van 26.500 à 30.500 nieuwe woningen ziet. We zien twee mogelijke redenen voor dit verschil:

- ABF rekent met een minder gunstig prognosemodel, waarbij de sloopopgave op veel plekken min of meer in gelijke pas loopt met de krimpogpave, en er dus minder compenserende nieuwbouw nodig is. De 'extra' nieuwbouw zal zich in dat geval vooral concentreren in groeigemeenten, terwijl onze methodiek aantoont dat ook binnen krimpgemeenten groei en krimp naast elkaar voorkomen. In krimpgemeenten zijn dus ook kernen waar wél extra nieuwbouw nodig is om in de vraag te voorzien. De prognose van ABF houdt daar mogelijk geen rekening mee.

- Een andere mogelijke verklaring is dat de prognose waar ABF mee werkt rekening houdt met een minder sterke groei in de grote steden van Noord-Nederland (Groningen, Leeuwarden, Assen), terwijl daar volgens onze prognosemodellen juist een forse extra nieuwbouwopgave ligt. Dat geldt ook voor sommige middelgrote kernen, zij het in kleinere aantallen. Onze ervaring is dat landelijke prognosemodellen een stad als Groningen vaak onderschatten als het gaat om de groei voor de komende jaren (er zijn zelfs modellen die na 2030 krimp verwachten...).

In het onderzoek rekenen we overigens ook met een norm voor wat 'een normaal nieuwbouwtempo' hoort te zijn, met als referentie het gemiddelde tempo in Nederland (0,71% per jaar). Die norm komt overeen met de norm waar de provincie Groningen mee rekent in een vergelijkbaar opgaven-middelen-onderzoek dat ze voor de Groninger krimpregio's

uitvoert. ABF gebruikt deze norm ook in het landelijke onderzoek. We zien deze norm daarom niet als de oorzaak van de verschillen in beide onderzoeken.

Verkoop

Het onderzoek van ABF houdt rekening met 13.200 sociale huurwoningen die tot 2030 verkocht gaan worden. In Groningen-Drenthe zijn dat 9.300 en in Fryslân 3.900. KAW rekent op 11.000 te verkopen woningen: 6.600 in Groningen-Drenthe en 4.400 in Fryslân. Mogelijk hebben wij iets minder dorpen op een 'go' gezet als het gaat om verkoop, o.b.v. onze inschatting wat betreft marktpositie. Het leidt echter niet tot grote verschillen.

Liberalisatie

In het landelijke opgaven-middelen-onderzoek is geen rekening gehouden met de liberalisatie van DAEB-woningen. Daarom kunnen we op dat thema geen vergelijking maken.

ANALYSE VAN DE OPGAVE

CONCLUSIE EN ADVIES

Conclusie en advies

We kunnen concluderen dat de opgave voor de noordelijke corporaties o.b.v. ons onderzoek groter is dan het landelijke onderzoek van ABF aangeeft, maar dat de verschillen niet extreem groot zijn. Het grootste verschil zit in de omvang van de nieuwbouwoopgave. Die is ongeveer 10.000 woningen groter dan ABF voorspelt. Dat zijn dus 1.000 woningen per jaar, verspreid over heel Noord-Nederland. De oorzaak van het verschil zit hoogstwaarschijnlijk in het prognosemodel dat achter de berekening hangt. De prognose die ABF gebruikt gaat ervan uit dat er op veel plekken al sprake zal zijn van huishoudenskrimp, terwijl ons prognosemodel (lees: het model dat de provincies voor beleid gebruiken) daar rooskleuriger in is. Bovendien komen lokale verschillen in de aanpak van ABF onvoldoende terug. Neem als voorbeeld de krimpsloop: ABF smeert de krimp uit over alle kernen in de gemeente, terwijl onze aanpak rekening houdt met lokale verschillen: enige groei in grotere kernen als gevolg van de trek naar voorzieningen en krimp in de woondorpen.

De noordelijke corporaties zijn van plan mee te doen aan het 'Opgaven en middelen in de regio'-traject dat Aedes aan alle woningmarktregio's aanbiedt. Dat is een regionale verdiepingsslag op het landelijke opgaven-middelen-onderzoek. Het traject biedt ook de mogelijkheid om preciezer te kijken naar de aannames die in het landelijke onderzoek gedaan zijn. Ons advies is om ervoor te pleiten om provinciale huishoudensprognoses te gebruiken. Die houden beter rekening met de lokale trends in migratie en zijn gemaakt door mensen die de regio 'kennen'.

Ook bij de regionale verdiepingsslag van Aedes blijft het manco dat het onderzoek op een te groot schaalniveau wordt opgepakt. Zeker in krimpregio's is maatwerk per kern belangrijk. Zoals gezegd, ook binnen krimpgemeenten zijn er (grotere) dorpen waar het aantal huishoudens nog groeit, met daaromheen dorpen die met krimp te maken hebben. De cijfers die wij tijdens ons eigen onderzoek op een rij hebben

gezet zijn daarin waardevol. Desgewenst stellen we deze cijfers aan jullie beschikbaar. Deze cijfers kunnen ook als basis of verdieping gebruikt worden voor (herziening van) de prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten. Desgewenst kunnen we voor deze gesprekken cijfers en kaartmateriaal op maat aanleveren om die gesprekken te ondersteunen.

C

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Werkwijze

Voor de corporaties in het krimpgebied is door Ortec Finance in beeld gebracht welke aannames zij hanteren in de financiële doorrekening met WAL5 van hun meerjarenbeleid voor een 10-jaars-periode. Het was de bedoeling om die aannames te vergelijken met de aannames voor deze krimpregio in het opgaven-middelen-onderzoek. Uit het gepubliceerde onderzoek zijn die aannames op dat regioniveau echter niet te achterhalen. Wel zijn wat aanvullende gegevens verstrekt over de aannames van doorrekening van de woningmarktregio's Groningen/Drenthe en Friesland. Maar binnen die woningmarktregio's bevinden zich ook gebieden die niet met krimp te maken hebben. Het is daarom eigenlijk niet mogelijk om een goede vergelijking van aannames te maken. Op basis van de beperkte data proberen we toch wat uitspraken te doen, maar het verdient de nadrukkelijke aanbeveling om aan de slag te gaan met het 'Opgaven en middelen in de regio'-traject dat nu door Aedes aan regio's wordt aangeboden.

Een verschil in aannames kan een positief of een negatief effect hebben op de middelen van corporaties in krimpgebied. We classificeren de grove verschillen in aannames dan ook in die categorieën en proberen in te schatten wat het totale effect is van het rekenen met andere aannames op de ontwikkeling van de middelen van corporaties in krimpgebied. De verschillen aan de opgavenkant (aantallen sloop, nieuwbouw, woningverbetering e.d.) zijn niet in de lijst opgenomen, omdat KAW daar een vergelijking van de aannames maakt (zie deel B).

Verschillen met een positief effect op de middelen

("corporaties rekenen positiever dan onderzoek opgaven en middelen")

- De gemiddelde beleidswaarde per woning is zo'n € 6.000 hoger (vooral veroorzaakt door lagere onderhouds- en beheerkosten);
- De gemiddelde stichtingskosten (grond + opstal) van nieuwbouwwoningen zijn zo'n € 15.000 lager;
- Er is een kleine beleidswaardestijging a.g.v. verbeteringen bestaand bezit (waaronder verduurzaming). In het opgaven-middelen-onderzoek daalt de beleidswaarde a.g.v. verduurzaming;
- De gemiddelde sloopkosten zijn zo'n € 8.000 per woning lager;
- De gemiddelde onderhoudskosten zijn zo'n € 150 per woning per jaar lager;
- De gemiddelde beheerkosten zijn zo'n € 100 per woning per jaar lager.

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Verschillen met een negatief effect op de middelen

("corporaties rekenen negatiever dan onderzoek opgaven en middelen")

- De gemiddelde disconteringsvoet is een paar tienden punt hoger;
- De gemiddelde streefhuur per woning is zo'n € 15 à € 20 per maand lager;
- De gemiddelde huurderiving is zo'n 0,5% hoger.

Voorzichtige conclusie o.b.v. deze beperkte data

Opgeteld zijn de verschillen met een positief effect groter dan die met een negatief effect. De corporaties rekenen zelf dus positiever dan hoe er in het opgaven-middelen-onderzoek wordt gerekend. Oftewel: als je de aannames uit het opgaven-middelen-onderzoek vervangt door de aannames van de corporaties in krimpgebied, dan zie je een positiever verloop van de financiële ratio's (middelen) van de corporaties en dan is het dus mogelijk om meer opgaven op te pakken. Hierbij moet de nuance worden aangebracht dat het opgaven-middelen-onderzoek ook kan leiden tot andere aannames in de financiële prognoses van de corporaties in krimpgebied. Om beter zicht te krijgen op de match van opgaven en middelen in de krimpregio's verdient het de nadrukkelijke aanbeveling om aan de slag te gaan met het 'Opgaven en middelen in de regio'-traject dat nu door Aedes aan regio's wordt aangeboden.

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

INZICHT IN DE AANNAMES

Over welke corporaties gaat het?

Onze analyse is gebaseerd op data uit WALs, de financiële simulatiesoftware van Ortec Finance. We hebben een financiële meerjarenprognose in WALs (dPi2019) ontvangen van acht woningcorporaties die actief zijn in het krimpggebied. We noemen dit de 'krimpggebiedcorporaties'. Het betreffen: Acantus, De Volmacht, Domesta, Elkien, Lefier, Wierden en Borgen, Woonborg en Woonservice Drenthe. Voor Lefier geldt dat we het bezit in stad Groningen niet hebben meegenomen in de analyse.

Aannames

Voor de krimpggebiedcorporaties hebben we in beeld gebracht met welke aannames zij rekenen in hun financiële meerjarenprognose, volgens een van tevoren afgesproken format. We hebben de individuele aannames aan iedere corporatie afzonderlijk teruggekoppeld, waarbij ook zichtbaar is hoe deze aannames zich verhouden tot de aannames van de gemiddelde krimpggebiedcorporatie (het naar omvang gewogen gemiddelde van de acht corporaties). In het overzicht op de pagina hierna is te zien wat die gemiddelde aannames zijn voor de krimpregio's. Die aannames worden verderop vergeleken met de aannames van het landelijke opgaven-middelen-onderzoek dat begin juli is gepubliceerd.

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

INZICHT IN DE AANNAMES

Aannames

	2019-2028
	Krimgebiedcorporaties
Aantallen	
Aantal woningen bestaand bezit (1-1-2019)	77.512
Aantal nieuwbouw	8.453
Aantal verbeteringen	47.238
Aantal sloop	5.758
Aantal verkoop	2.711
Aantal aankoop	331
Waarde bestaand vastgoed	
Gem. leegwaarde woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 118.834
Gem. marktwaarde woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 84.995
Gem. beleidswaarde woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 46.225
Gem. leegwaardeontwikkeling (%)	2,0%
Gem. disconteringsvoet	7,8%
Huur bestaand vastgoed	
Gem. huur woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 489
Gem. markthuur woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 624
Gem. gewenste huur woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 522
Gem. markthuurontwikkeling (%)	1,9%
Gem. gewenste huur ontwikkeling (%)	1,9%
Gem. huurderving (a.g.v. leegstand) (%)	1,4%

Nieuwbouw

Gem. ontwikkelkosten van nieuwbouw (prijspeil 1-1-2019)	€ 160.734 *
Gem. marktwaarde van nieuwbouw (% van investering)	75,9%
Gem. beleidswaarde van nieuwbouw (% van investering)	43,5%
Gem. leegwaarde van nieuwbouw (% van investering)	100,8%
Gem. markthuur van nieuwbouw (prijspeil 1-1-2019)	€ 625
Gem. huur/gewenste huur van nieuwbouw (prijspeil 1-1-2019)	€ 567
Gem. disconteringsvoet van nieuwbouw	6,9%
Gem. huurderving (a.g.v. leegstand) nieuwbouw	1,3%
Verkoop	
Verkoopomvang (percentage verkocht in 10 jaar)	3,5%
Gem. verkoopprijs na aftrek van kosten (prijspeil 1-1-2019)	€ 127.161
Woningverbetering	
Gem. leegwaardestijging woningverbetering (percentage van investering)	15,0%
Gem. marktwaardestijging woningverbetering (percentage van investering)	12,1%
Gem. beleidswaardestijging woningverbetering (percentage van investering)	12,2%
Gem. directe huurverhoging woningverbetering (percentage van investering)	0,04%
Gem. verhoging streefhuur woningverbetering (percentage van investering)	0,16%
Aankoop	
Aankoopomvang (percentage aangekocht in 10 jaar)	0,43%
Sloop	
Sloopomvang (percentage sloop in 10 jaar)	7,4%
Gem. sloopkosten (prijspeil 1-1-2019)	€ 11.891
Beheerkosten	
Gem. onderhoudskosten per woning (prijspeil 1-1-2019)	€ 1.858
Gem. beheerkosten per woning (prijspeil 1-1-2019)	€ 854

* Hier zitten ook gesubsidieerde woningen bij Acantus en studenteneenheden bij Lefier in. 185.000 is een beter gemiddelde voor reguliere nieuwbouw woningen.

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

INZICHT IN DE KRIMPGEBIED-EFFECTEN

Financiële effecten

Met elkaar hebben we vervolgens een lijst opgesteld van mogelijke krimpgebied-effecten, ofwel aannames die passen bij een krimpgebied en die wellicht anders zijn meegenomen in het onderzoek opgaven en middelen. We hebben in beeld gebracht wat het financiële effect is van rekenen met andere aannames. Deze analyses zijn allemaal uitgevoerd vóór het verschijnen van het opgaven-middelen-onderzoek. Voor alle corporaties zijn 18 scenario's met WAL5 doorgererekend:

0. dPi 2019 aanlevering

1. lagere leegwaardeontwikkeling (jaarlijks 2% lager)
2. hogere disconteringsvoet bestaand bezit (1% hoger)
3. lagere markthuurontwikkeling bestaand bezit (2% lager)
4. lagere streefhuurontwikkeling bestaand bezit (2% lager)
5. hogere huurderwing bestaand bezit (verdubbeld)
6. lagere leegwaarde nieuwbouw (20% lager)
7. lagere markthuur nieuwbouw (20% lager)

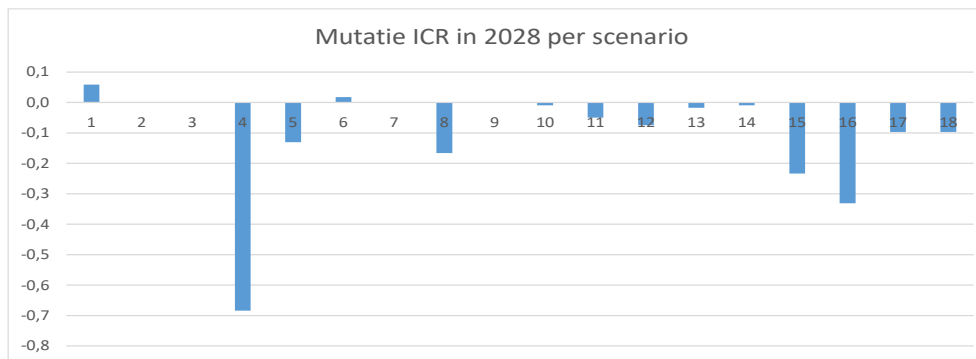
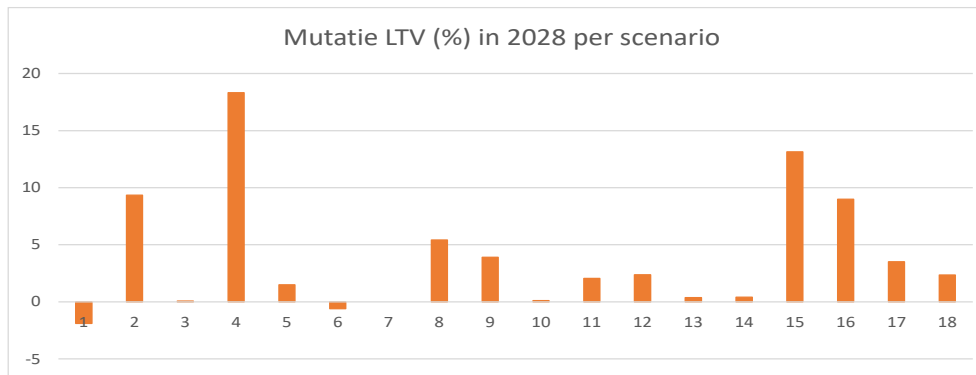
8. lagere huur en streefhuur nieuwbouw (20% lager)
9. hogere disconteringsvoet nieuwbouw (1% hoger)
10. hogere huurderwing nieuwbouw (verdubbeld)
11. minder verkoop (gehalveerde aantallen)
12. lagere verkoopprijs (20% lager)
13. lagere huurverhoging verbetering (gehalveerde huurverhoging)
14. lagere streefhuurverhoging verbetering (20% lager)
15. meer aankoop (jaarlijks 1% van de woningen)
16. meer sloop (jaarlijks 1% van de woningen)
17. hogere beheerkosten (100 euro per jaar hoger)
18. hogere onderhoudskosten (100 euro per jaar hoger)

Het gaat er daarbij vooral om inzicht te krijgen in het effect van een dergelijk scenario op de financiële ratio's van de corporaties. In de overzichten op de volgende pagina is te zien wat het gemiddelde effect is van alle krimpgebiedcorporaties van de scenario's op de ratio's LTV (vermogensratio) en ICR (kasstroomratio). Hierbij is gekeken hoeveel de afwijking is in 2028 t.o.v. het dPi2019-scenario.

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

INZICHT IN DE KRIMPGEBIED-EFFECTEN

De materialiteit van de verschillende scenario's verschilt enorm. Zo heeft scenario 4, waar de streefhuur (de nieuwe huur bij mutatie van bewoner) wordt verlaagd het meeste impact op de ratio's en zijn er ook scenario's die nauwelijks effect hebben. Er zijn ook een aantal scenario's die juist een positief effect hebben op de corporatie financiën. Dat geldt bijvoorbeeld voor scenario 1. De lagere leegwaardeontwikkeling zorgt voor een lagere te betalen verhuurderheffing en daarmee voor een verbetering van de LTV en ICR.



ANALYSE VAN DE MIDDELEN

VERGELIJKING MET AANNAMES OPGAVEN-MIDDELEN-ONDERZOEK

Uit het gepubliceerde onderzoek zijn die aannames op het krimpgebiedregioniveau niet te achterhalen. Wel zijn daar wat gegevens te vinden over de aannames van doorrekening van de woningmarktregio's Groningen/Drenthe en Friesland. Op de volgende pagina worden de aannames uit de financiële prognoses van de krimpgebiedcorporaties (p. 20) vergeleken met de aannames van de woningmarktregio's uit het onderzoek. Binnen die woningmarktregio's bevinden zich echter ook gebieden die niet met krimp te maken hebben. Het is daarom eigenlijk niet mogelijk om een goede vergelijking van aannames te maken. Op basis van de beperkte data proberen we toch wat uitspraken te doen. Deze staan opgesomd aan het begin van dit hoofdstuk. Het verdient de nadrukkelijke aanbeveling om aan de slag te gaan met het 'Opgaven en middelen in de regio'-traject dat nu door Aedes aan regio's wordt aangeboden.

ANALYSE VAN DE MIDDELEN

Vergelijking aannames	2019-2028	10 jaar		Gevonden aannames in onderzoek bijlagen
	Krimpgebiedcorporaties	Aannames onderzoek opgaven-middelen Groningen/Drenthe	Aannames onderzoek opgaven-middelen Friesland	
Aantallen				
Aantal woningen bestaand bezit (1-1-2019)	77.512			
Aantal nieuwbouw	8.453			
Aantal verbeteringen	47.238			
Aantal sloop	5.758			
Aantal verkoop	2.711			
Aantal aankoop	331			
Waarde bestaand vastgoed				
Gem. leegwaarde woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 118.834			
Gem. marktwaarde woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 84.995			
Gem. beleidswaarde woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 46.225	€ 41.257	€ 38.592	B14-p23: handboek marktwaardering 2019, B14-p13: beheer gemiddeld 959 en onderhoud gemiddeld 1873 (B13-p117: ophoogfactoren?), B1-p19: streefhuur Groningen/Drenthe en Friesland 15 -20 euro hoger
Gem. leegwaardeontwikkeling (%)	2,0%	lange termijn 2,5%, korte termijn wat hoger	lange termijn 2,5%, korte termijn wat hoger	B14-p34: lange termijn 2,5%, korte termijn wat hoger
Gem. disconteringsvoet	7,8%	7,4%	7,2%	B14-p24: handboek marktwaardering 2019, in 3 jaar met 0,75% verhogten
Huur bestaand vastgoed				
Gem. huur woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 489	€ 496	€ 487	uit dVi 2018 aanlevering corporaties, B13-p115 tabel met huren
Gem. markthuur woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 624			
Gem. gewenste huur woningen (prijspeil 1-1-2019)	€ 522	€ 549	€ 563	B1-p19: streefhuur Groningen/Drenthe en Friesland 15-20 euro hoger
Gem. markthuurontwikkeling (%)	1,9%			
Gem. gewenste huur ontwikkeling (%)	1,9%	lange termijn 2,0%, korte termijn wat lager	lange termijn 2,0%, korte termijn wat lager	B14-p34: inflatie, lange termijn 2,0%, korte termijn wat lager
Gem. huurderiving (a.g.v. leegstand) (%)	1,4%	1,0%	1,0%	B14-p13: gedifferentieerd huurderivingpercentage
Nieuwbouw				
Gem. ontwikkelkosten van nieuwbouw (prijspeil 1-1-2019)	€ 160.734			B13-p65: verschillende bedragen per type nieuwbouw, grondprijzen afhankelijk van gemeentelijk grondprijsbeleid
Gem. marktwaarde van nieuwbouw (% van investering)	75,9%			
Gem. beleidswaarde van nieuwbouw (% van investering)	43,5%			
Gem. leegwaarde van nieuwbouw (% van investering)	100,8%			
Gem. markthuur van nieuwbouw (prijspeil 1-1-2019)	€ 625			
Gem. huur/gewenste huur van nieuwbouw (prijspeil 1-1-2019)	€ 567			
Gem. disconteringsvoet van nieuwbouw	6,9%	7,4%	7,2%	gelijk aan gemiddelde disconteringsvoet
Gem. huurderiving (a.g.v. leegstand) nieuwbouw	1,3%	1,0%	1,0%	gelijk aan gemiddelde huurderiving
Verkoop				
Verkoopomvang (percentage verkocht in 10 jaar)	3,5%			
Gem. verkoopprijs na aftrek van kosten (prijspeil 1-1-2019)	€ 127.161	95% WOZ-waarde	95% WOZ-waarde	B13-p66: 100% WOZ-waarde - 5% kosten
Woningverbetering				
Gem. leegwaardestijging woningverbetering (percentage van investering)	15,0%			In onderzoek 3 typen woningverbetering: verduurzaming (B13-104), woningaanpassingen (B13-p67) en woningverbetering (B14-p15). Alleen verduurzaming lijkt een effect op de beleidswaarde te hebben
Gem. marktwaardestijging woningverbetering (percentage van investering)	12,1%			
Gem. beleidswaardestijging woningverbetering (percentage van investering)	12,2%			
Gem. directe huurverhoging woningverbetering (percentage van investering)	0,04%			verduurzaming: B13.116: gemiddeld 250 euro per jaar
Gem. verhoging streefhuur woningverbetering (percentage van investering)	0,16%			
Aankoop				
Aankoopomvang (percentage aangekocht in 10 jaar)	0,43%	0,0%	0,0%	geen aankoop in het onderzoek
Sloop				
Sloopomvang (percentage sloop in 10 jaar)	7,4%			B13-p61: geen krimploop t/m 2035, daarna 10.000 t/m 2050, dus t/m 2035 alleen sloop-nieuwbouw
Gem. sloopkosten (prijspeil 1-1-2019)	€ 11.891	€ 20.200	€ 20.200	B13-p66: 20.200 bij sloop/nieuwbouw, 17.200 bij krimploop
Beheerkosten				
Gem. onderhoudskosten per woning (prijspeil 1-1-2019)	€ 1.858	€ 2.009	€ 2.012	B14-p13: gemiddeld 1.873, B13-p117: ophoogfactoren?
Gem. beheerkosten per woning (prijspeil 1-1-2019)	€ 854	€ 946	€ 921	B14-p13: beheer gemiddeld 959 + 155, B13-p117: ophoogfactoren?

Ortec Finance:
Hier zitten ook gesubsidieerde woningen bij Acanthus en studenteneenheden bij LeFier in. 185.000 is beter gemiddelde voor reguliere nieuwbouw woningen.

PROJECTNAAM

Krimponderzoek noordelijke corporaties

OPDRACHTGEVERS

Woningcorporaties Acantus, Domesta, Elkien, Lefier, Thús Wonen, De Volmacht, Wierden en Borgen,
Wonen Noordwest Friesland, Woonborg, Woonservice

PROJECTTEAM

Emiel Heuff en Niels van Schaik (KAW)
Frank Vermeij en Pieter Postma (Ortec Finance)

STATUS

Definitief

DATUM

18 september 2020

Omslagfoto: jansnel.com

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats