



de **vernieuwde** stad

STADSPAPER

9

JAARGANG 2022

Investeringsmonitor 2022

De grote en grootstedelijke corporaties die lid zijn van het samenwerkingsverband De Vernieuwde Stad gaan in de periode 2022-2026 zo'n € 29,9 miljard investeren in vastgoed. Dat is een stijging van € 5,1 miljard ten opzichte van de prognose van vorig jaar over de periode 2021-2025. Daarmee bouwen zij 66.000 woningen en worden 234.000 woningen verbeterd. Ondanks dat het aantal nieuw te bouwen woningen met 16 procent is gestegen, stijgen de kosten die gemoeid zijn met nieuwbouw met maar liefst 27 procent. Dat betekent dat de opbrengst van elke euro die de corporaties investeren lager wordt. Om de doelstellingen voor 2030 te halen, moet er dus nog een tandje bij.

Inhoud

Inleiding	2
1 Investeren in de woningvoorraad	4
2 Nieuwbouw	5
3 Kwaliteitsverbetering woning	8
4 Conclusies en blik vooruit	10





Inleiding

Ook voor de komende periode investeren corporaties van De Vernieuwde Stad weer fors meer dan in de vorige periode. Dat is ook nodig, want de ambities die zijn neergelegd in de Nationale Prestatieafspraken zijn hoog. Tegelijkertijd blijven er veel onzekerheden, waaronder hoge inflatie, oplopende rente en personeelstekorten, die vertragend kunnen werken op de gestelde ambities.

Met de Nationale Prestatieafspraken, die 30 juni zijn ondertekend door Aedes, VNG, Woonbond en minister Hugo de Jonge, weet iedereen ook wat verwacht wordt. Tot 2030 moeten er 250.000 sociale huurwoningen bijkomen en kunnen corporaties 50.000 woningen in het middensegment bouwen. Ook ligt er een opgave om ervoor te zorgen dat er in 2028 geen E, F en G-labels meer zijn. Voor 2030 ligt de ambitie op 450.000 corporatiewoningen die geheel aardgasvrij zijn en 675.000 woningen die 'toekomstklaar' zijn geïsoleerd. Dat houdt in dat ze geschikt zijn voor lage-temperatuur-verwarming. Daarnaast zetten de prestatieafspraken ook in op huurmatiging. Voor mensen met een inkomen tot 120 procent van het minimum gaat de huur omlaag naar € 550 per maand. De huren volgen de komende jaren niet meer het inflatiepercentage, maar stijgen met de gemiddelde loonontwikkeling, min een half procent.

De corporaties van De Vernieuwde Stad bezitten samen 857.000 woningen van de in totaal 2,3 miljoen corporatiewoningen in Nederland¹. Het absolute aantal woningen is iets teruggelopen door de verkoop van een deel van het bezit van Vestia aan corporaties die geen lid zijn van de Vernieuwde Stad. Het samenwerkingsverband bezit nog

1 Bron: CBS 2021





steeds ruim een derde van het totale corporatiebezit in Nederland. Daarmee staan zij ook aan de lat voor eenzelfde aandeel in de bovengenoemde nieuwbouwoopgave. Voor wat betreft de verduurzamingsopgave ligt dat aandeel zelfs hoger, aangezien juist de corporaties in de grote steden vaak veel oud bezit hebben. Ook wonen in de grote steden relatief veel mensen met een laag inkomen, dus ook de huurmatiging heeft hier een groter effect op de kasstromen. Daar staat tegenover dat met ingang van 2023 de verhuurderheffing wordt afgeschaft, waarmee jaarlijks 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij komt in de corporatiesector. Met deze extra middelen is in deze investeringsmonitor nog geen rekening gehouden. Ook al kunnen de enorme opgaven tot 2030 volgens het ministerie landelijk gezien uit, de corporaties in grote steden als Den Haag, Amsterdam en Rotterdam zullen het financieel moeilijk krijgen. Dit werd ook al voorzien in het rapport Opgaven en Middelen uit 2020 van het ministerie van BZK en Aedes. Het is dus zaak de financiële positie van grootstedelijke corporaties goed te monitoren en te zoeken naar vormen van verevening.

De ambities bij de corporaties van De Vernieuwde Stad liggen hoe dan ook hoog. Dat blijkt ook uit deze investeringsmonitor voor de periode 2022-2026, waarin opnieuw het investeringsvolume fors omhoog gaat ten opzichte van vorige meerjarenprognoses. Tegelijkertijd zien we ook dat met de hoge inflatie en de stijging van de bouwkosten elke euro minder oplevert dan in voorgaande jaren. Ook is er veel onzekerheid rondom de beschikbaarheid van personeel bij onder meer aannemers en installatiebedrijven. Kortom, er zijn veel onzekere factoren die onze ambities voor de komende jaren kunnen temperen. Wij zullen er in ieder geval alles aan doen om te zorgen dat ons geld zo effectief mogelijk wordt besteed en voorziet in de basisbehoefte van een goed en veilig thuis voor zoveel mogelijk mensen.



1 | Investeren in de woningvoorraad

Jaarlijks geven de corporaties van de Vernieuwde Stad in de investeringsmonitor aan wat zijn de komende vijf jaar gaan investeren in de woningvoorraad. Voor de periode 2022-2026 zijn deze cijfers gebaseerd op de verantwoording over 2020 (dVi) en de prognose over 2021 (dPi). De extra middelen die vrijkomen door afschaffing van de Verhuurderheffing zijn hierin nog niet meegenomen.

In de komende periode zijn de corporaties van plan om jaarlijks € 6 miljard euro te investeren in zowel nieuwbouw als kwaliteitsverbetering. Dat is ruim een miljard meer per jaar dan in de vorige uitvraag over 2021-2025. Van het totale investeringsbedrag van € 29,9 miljoen gaat ruim de helft naar kwaliteitsverbetering van woningen. Dit zijn maatregelen die de technische staat van de woning naar een hoger plan brengen, comfortverbeteringen opleveren voor bewoners en energiemaatregelen die het energielabel verbeteren. Het gaat dus niet om regulier of planmatig onderhoud van de



Tabel: Investerings in vastgoed De Vernieuwde Stad in € (miljard euro's) 2020 - 2026

Jaren 2021 t/m 2026 obv dPi 2021

Jaar 2020 o.b.v. dVi 2020

	Gerealiseerd		Voorgenomen					2022-2026
	2020	2021*	2022	2023	2024	2025	2026	
Voorgenomen (des-)investerings in € (miljarden)								
Verkoop bestaande eenheden	€ 2,0-	€ 1,2-	€ 2,0-	€ 1,3-	€ 1,2-	€ 1,1-	€ 1,1-	€ 6,7-
Verkoop nieuwbouw	€ 0,0	€ 0,2-	€ 0,4-	€ 0,4-	€ 0,3-	€ 0,4-	€ 0,3-	€ 1,9-
Verkoop totaal	€ 2,0-	€ 1,4-	€ 2,4-	€ 1,7-	€ 1,6-	€ 1,5-	€ 1,4-	€ 8,6-
Sloop	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,1	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,2
Nieuwbouw	€ 0,8	€ 1,3	€ 2,0	€ 3,1	€ 3,3	€ 3,0	€ 2,8	€ 14,2
Kwaliteitsverbetering	€ 2,4	€ 2,8	€ 3,3	€ 3,2	€ 3,1	€ 2,9	€ 2,9	€ 15,4

* 2021 is voorlopige realisatie obv dPi



woningen. Iets minder dan de helft van het investeringsbedrag gaat naar nieuwbouw, waarvan het overgrote deel naar DAEB-woningen.

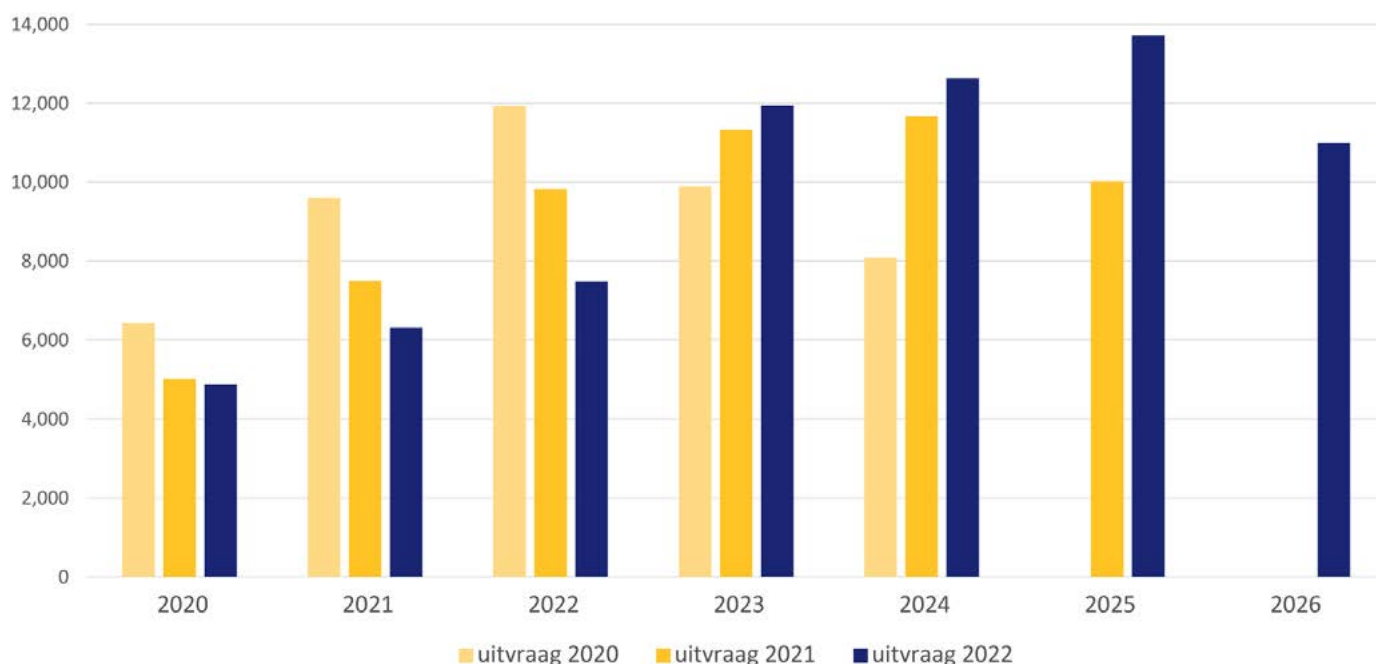
Ten opzichte van de vorige uitvraag wordt er per saldo € 5,1 miljard meer geïnvesteerd over de hele periode. € 3 miljard van die extra investeringen gaat naar nieuwbouw. Dat is een toename van 27 procent ten opzichte van de vorige uitvraag. Dit levert echter maar 16 procent extra nieuwbouwwoningen op. De andere 11 procent gaan ‘verloren’ aan prijsstijgingen. Elke euro levert dus aanzienlijk minder op dan in de voorgaande uitvraag werd aangenomen. Eenzelfde ontwikkeling zien we ook bij de investeringen in kwaliteitsverbetering. Ook hier vloeit 11 procent weg aan prijsstijgingen.

2 | Nieuwbouw

In de periode 2022-2026 bouwen de corporaties van de Vernieuwde Stad naar verwachting 66.000 nieuwbouwwoningen, waarvan 57.000 DAEB. Dat zijn er in totaal 9.000 meer dan in de vorige uitvraag over 2021-2025. Tegelijkertijd zien we een lichte stijging in het aantal te slopen woningen en een kleine daling in het aantal te verkopen woningen. De aankoop blijft vermoedelijk op hetzelfde niveau. De woningvoorraad stijgt de komende vijf jaar netto met 24.000 eenheden. Dat is de som van nieuwbouw, sloop, verkoop en aankoop.

Qua nieuwbouw zien we een piek in de jaren 2023 tot 2025 met gemiddeld zo’n 14.000 woningen per jaar. Dit komt overeen met de piek in 2023 en 2024 die al in de vorige investeringsmonitor zichtbaar was. Alleen lijken deze plannen nu iets verder in de tijd te zijn uitgesmeerd en loopt de piek door tot 2025.

DAEB nieuwbouwwoningen (uitvragen 2020-2022)
totaal aantal eenheden





Voor wat betreft verkoop zien we een sterke piek in 2022 met 10.500 eenheden. Dit hangt samen met de verkoop van een deel van het Vestia-bezit. In de jaren daarna zakken de voorgenomen verkopen naar 4.900 eenheden per jaar en dit blijft vrij constant.

Als we de lijn doortrekken naar de periode tot 2030, de termijn die in de Nationale Prestatieafspraken wordt gehanteerd, dan ligt er voor DVS-corporaties nog een resterende opgave van 35.500 woningen in het DAEB segment. We gaan er dan vanuit dat het aandeel van de Vernieuwde Stad in de corporatiesector gelijk blijft. Als we de voorgenomen nieuwbouwproductie voor de komende vijf jaar ook daarna voortzetten, dan kunnen we in de periode 2027 tot en met 2030 nog 45.000 woningen bijbouwen. Alleen is in deze cijfers nog geen rekening gehouden met sloop. Als we kijken naar de netto-nieuwbouw, dan bedraagt de opgave 56.500 woningen komen we uit op 29.000 eenheden. Er moet dus nog een forse tand bij.

BETER PLANNEN

Opvallend is dat de realisatiegraad sterk gestegen is. In 2019 werd voor 2021 ingeschat dat er ruim 9.000 woningen gerealiseerd zouden worden. Dat werden er uiteindelijk maar 5.778, een realisatiegraad van 60 procent. In 2020 maakten de corporaties opnieuw een inschatting voor 2021. Die kwam uit op 5.831 eenheden en lag dus veel dichterbij het daadwerkelijk gerealiseerde aantal woningen, met maar liefst een realisatiegraad van 99 procent. Helaas betekent dit niet dat er meer woningen werden gebouwd, maar wel dat de corporaties beter zijn geworden in het maken van realistische inschattingen. Het planoptimisme van een paar jaar ervoor is duidelijk uit de cijfers verdwenen. Het overgrote deel van de corporaties heeft extra inspanningen gedaan om de realisatiegraad te verbeteren. Meestal ging het om het verbeteren

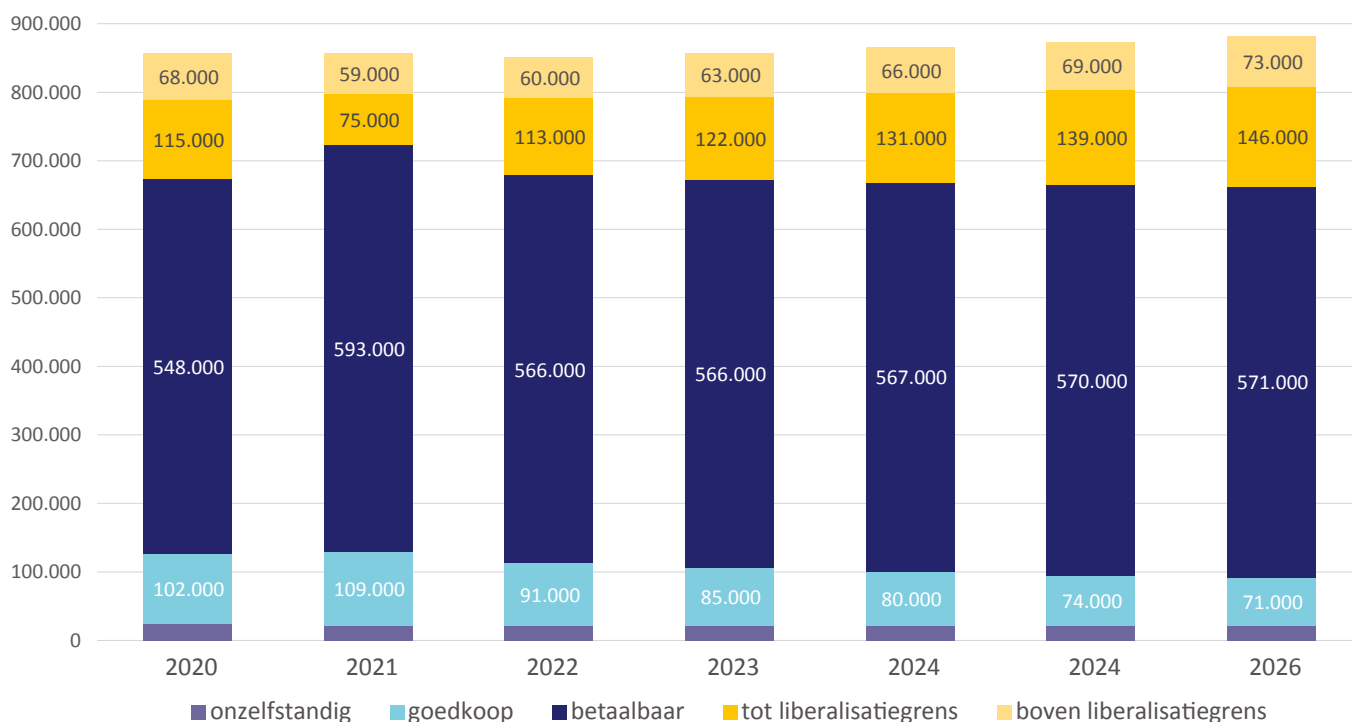




van de samenwerking met gemeenten en ontwikkelaars. Maar de corporaties van de Vernieuwde Stad gingen ook bij zichzelf te raden. Ze keken onder meer naar het verbeteren van de interne procedures, maakten realistischere planningen en zochten naar innovatieve nieuwe oplossingen.



Woningvoorraad naar huurprijsklasse *totaal aantal eenheden*

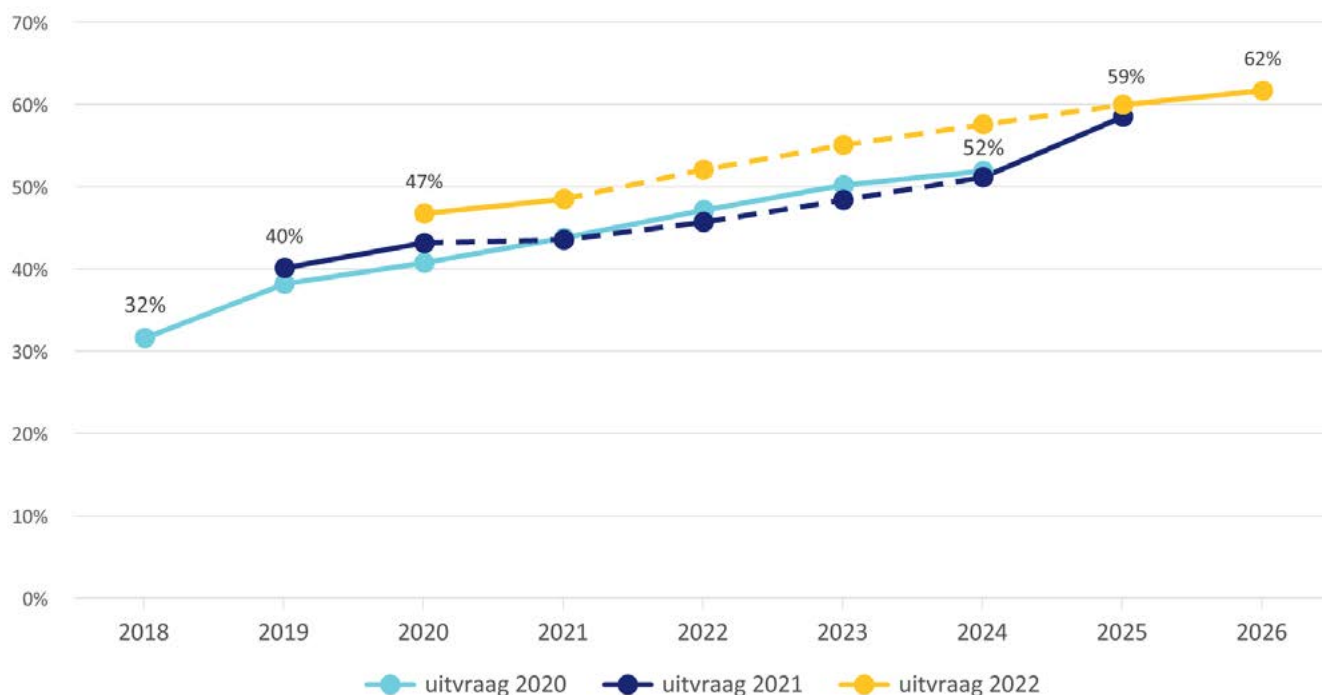


3 | Kwaliteitsverbetering woning

Minstens zo belangrijk als de investering in nieuwbouw is de opgave om de huidige voorraad te verbeteren en te verduurzamen. Voor de periode 2022 tot en met 2026 pakken de corporaties van de Vernieuwde Stad maar liefst 234.000 woningen aan, waarvan 221.000 in het DAEB-segment. Bij de vorige uitvraag ging het nog om 201.000 DAEB-woningen, dus dat is een flinke stijging. Opvallend is de piek in 2022, waarin 80.000 woningen worden verbeterd. Voor de periode 2022 tot en met 2026 pakken de corporaties van de Vernieuwde Stad maar liefst 234.000 woningen aan, waarvan 221.000 in het DAEB-segment. Dat is maar liefst 27 procent van de totale woningvoorraad van DVS-corporaties.



Aandeel woningen met label B of hoger





VERDUURZAMING

De opgave voor de totale corporatiesector is om 675.000 woningen tot en met 2030 toekomstklaar te isoleren. Voor de leden van de Vernieuwde Stad komt dat naar rato van het bezig neer op 250.000 woningen, maar gezien het relatief oude bezit zullen dit er in de praktijk waarschijnlijk meer zijn. In de huidige prognose komen we in 2026 uit op 128.000 eenheden die zijn aangepakt. In 2026 heeft 62 procent van de corporatiewoningen een label B of hoger en is daarmee ook voldoende geïsoleerd om op termijn met lagere temperaturen te gaan verwarmen, bijvoorbeeld via een hybride warmtepomp. Dat is een flinke stap in de goede richting, maar nog niet genoeg. Er resteert voor de vier jaar daarna nog een flinke opgave van 122.000 woningen. Als we de huidige prognose doortrekken, kunnen we mogelijk nog zo'n 102.000 woningen extra isoleren. Dat betekent dat we ook hier ergens nog een versnelling moeten realiseren om inderdaad in 2030 op die 250.000 woningen uit te komen.



Tabel: Gerealiseerde en voorgenomen kwaliteitsverbetering woningen De Vernieuwde Stad 2020 - 2026

Jaren 2021 t/m 2026 obv dPi 2021

Jaar 2020 o.b.v. dVi 2020

	Gerealiseerd		Voorgenomen				
	2020	2021*	2022	2023	2024	2025	2026
Voorgenomen (des-)investeringen in aantallen (inclusief subtotalen, afgerond op honderdtallen)							
# Kwaliteitsverbetering in bestaande voorraad (DAEB)	24.500	41.600	75.300	39.300	39.100	34.000	32.900
# Kwaliteitsverbetering in bestaande voorraad (niet-DAEB)	1.500	1.800	4.900	1.800	2.000	2.500	2.400
Kwaliteitsverbetering totaal	26.000	43.400	80.200	41.100	41.100	36.500	35.300

* 2021 is voorlopige realisatie obv dPi

4 | Conclusies en blik vooruit

De uitkomsten van deze investeringsmonitor moeten we in lijn zien met de Nationale Prestatieafspraken die 30 juni zijn ondertekend. We zien dat de corporaties van de Vernieuwde Stad er opnieuw in zijn geslaagd om hun investeringen in nieuwbouw en kwaliteitsverbetering van woningen fors op te schroeven. We zitten daarmee deels op koers voor wat betreft de Woon- en Bouwagenda van minister Hugo de Jonge. Als we de huidige prognoses doortrekken naar 2030, de looptijd van de prestatieafspraken, dan zien we ook dat er nog een tandje bij moet om de opgaven te halen.

In deze investeringsmonitor is nog geen rekening gehouden met de impact van de teruggave van de verhuurderheffing op de investeringsruimte. Die extra inzet moet blijken uit de Aedes investeringsmonitor. De investeringsruimte van de corporaties van de Vernieuwde Stad blijft hoe dan ook iets dat we zorgvuldig zullen moeten monitoren, omdat de opgaven nu eenmaal onevenwichtig verdeeld zijn over het land en een zwaardere financiële wissel trekken op de grootstedelijke corporaties in het netwerk. Hoge rente, stijgende inflatie en personeelstekorten zijn andere factoren die de onzekerheid rondom te realiseren ambities vergroten.



De corporaties kijken ook kritisch naar hun eigen rol en de mogelijkheden die ze hebben om de productie te versnellen en verbeteren. Inzet is onder meer het vergroten van de planvoorraad en het investeren in de eigen capaciteit. Ook zullen ze een actievere rol nemen in het monitoren van processen en sneller escaleren als plannen dreigen vast te lopen.

Een belangrijke schakel in de nieuwbouw zijn de gemeenten. Zij staan aan de lat voor de vergunningen en voor de bouwgronden. Wat corporaties enorm zou helpen, zijn snellere besluitvorming en voorspelbare procedures. Ook helpt het als bij nieuwbouw niet allerlei bovenwettelijke eisen worden gestapeld. **Tot slot doen de corporaties van de Vernieuwde Stad een dringend beroep op gemeenten om voor de bouw van sociale huurwoningen sociale grondprijzen te hanteren.** In een tijd dat bouwkosten alleen maar stijgen en van corporaties ook nog eens huurmatiging wordt verwacht, zullen ook andere partijen moeten bijdragen aan het blijvend realiseren van een betaalbare sociale huurvoorraad. Alleen samen kunnen we de ambities waarmaken en zoveel mogelijk mensen een fijne plek om te wonen bieden.



de vernieuwde stad

DE VERNIEUWDE STAD is het platform voor grote, grootstedelijke, ontwikkelende en ondernemende woningcorporaties. Met 27 leden vertegenwoordigt het platform ruim één derde van de sociale huursector. Het richt zich op de vraagstukken én uitdagingen rondom het wonen in grote steden en wat grote corporaties daaraan kunnen bijdragen. De Vernieuwde Stad wisselt kennis en ervaring uit, denkt na, onderzoekt en agendeert het debat.

Leden van De Vernieuwde Stad zijn: Actium, de Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Lefier, Mitros, Mooiland, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Vidomes, Vestia, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, WonenBreborg, Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Lieven de Key, Woonzorg Nederland, Ymere en Zayaz.

Met de serie STADSPAPERS brengt De Vernieuwde Stad een reeks korte, digitale publicaties uit over thema's op het gebied van het stedelijk wonen. Met feitelijke informatie en met visies en opvattingen.

COLOFON

TEKST

ONDERZOEK, TABELLEN EN GRAFIEKEN

FOTOGRAFIE

VORMGEVING

De Vernieuwde Stad – Letty Reimerink
Haag Wonen – Linda van Rest,
Suzanne de Winter, Vincent Verkoelen
Fred Oosterhuis, Marcel de Buck,
de Alliantie, Portaal, Wonen Limburg
www.creativefacilities.nl

De Vernieuwde Stad

Postbus 9959

1006 AR Amsterdam

reimerink@devernieuwdestad.nl

www.devernieuwdestad.nl

september 2022