



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Rapport 1: de regionale opgave (definitief)



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden

Rapport 1: de regionale opgave (definitief)

Opdrachtgever

Provincie Zuid-Holland, samenwerkende gemeenten regio Haaglanden en SVH

Contactpersoon

Esther van der Velden

Projectnummer

P40790

Datum

2 maart 2020

Auteurs

Wouter Schepers; wouter.schepers@rigo.nl ; 06-19178856

Peter van Os

Liselotte Hagen

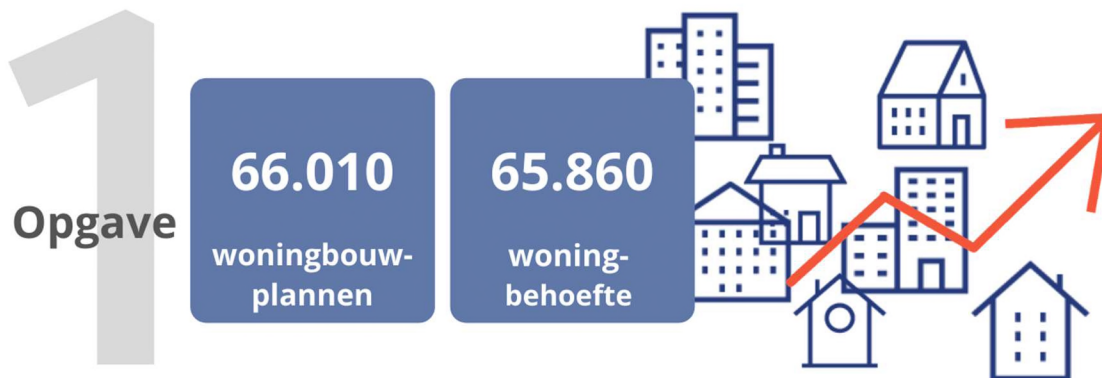
Lotte Bloemendaal

Veerle Veraart

Inhoud

0.	Eerste bevindingen in beeld	1
1	Inleiding	2
2	Totale voorraadontwikkeling	6
3	Ontwikkeling doelgroepvoorraad	9
4	Spreiding doelgroepvoorraad	15
5	Betaalbaarheid	17
6	Financiële spankracht corporaties	18
7	Vervolgtraject en planning	20

Eerste bevindingen in beeld



3 Spreiding doelgroepvoorraad

	Delft	Den Haag	Leidschendam Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker Nootdorp
<i>Huidig</i>	55%	56%	43%	21%	20%
<i>ABF meer evenwicht</i>	48%	48%	41%	27%	25%
<i>Gepland in nieuwbouw</i>	14%	24%	17%	32%	28%

	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	
<i>Huidig</i>	52%	31%	24%	41%	
<i>ABF meer evenwicht</i>	48%	33%	30%	39%	
<i>Gepland in nieuwbouw</i>	19%	36%	10%	30%	

4 Betaalbaarheid



nu 82% onder de 2e HT-grens	2030 77% onder de 2e HT-grens
---	---

RIGQ

RIGQ Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

1 Inleiding

De samenwerkende gemeenten, de corporaties verenigd in de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de huurdersorganisaties en de Provincie Zuid-Holland zetten zich gezamenlijk in voor een goed functionerende woningmarkt in de regio Haaglanden.

Om dit te kunnen bereiken, wordt er naar gestreefd om in het najaar van 2020 te komen tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio. Deze nieuwe woningmarktafspraken zullen vervolgens weer hun weg moeten vinden in (lokale) prestatieafspraken en (vervolgens) de uitvoering van plannen. Ten behoeve van deze ambitie is een projectorganisatie opgezet en zijn vervolgens twee bureaus ingehuurd. In eerste instantie ABF, dat een woningbehoefteraming heeft uitgevoerd in twee scenario's (Referentiescenario en Meer Evenwicht Scenario). RIGO is sinds december j.l. ingehuurd om het beleidsmatig traject te begeleiden dat moet leiden tot de nieuwe woningmarktafspraken.

figuur 1-1 Projectorganisatie Nieuwe Woningmarkt Afspraken (NWMA)



Door de gezamenlijke partijen zijn de volgende vijf opgaven ten behoeve van de regionale woningmarktafspraken benoemd:

- I. Zorg voor een woningvoorraad van **voldoende omvang** in de periode tot 2030. Op basis van de Woningbehoefteraming van ABF kan 'voldoende' hier worden gekwantificeerd als een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode met **65.860**

zelfstandige¹ woningen. Een behoorlijke opgave: t.o.v. de huidige voorraad zal een groei moeten plaatsvinden van 13%. Voor de realisatie van deze aantallen is zeer waarschijnlijk een grotere hoeveelheid aan geplande woningen noodzakelijk. Op basis van de planuitval praktijk² staat de provincie Zuid-Holland toe dat 130% van de geraamde woningbehoefte mag worden geprogrammeerd door de negen gemeenten in de regio Haaglanden, ruim 85.000 woningen dus.

- II. Zorg voor een **voldoende omvang** van de **doelgroepvoorraad** in de periode tot 2030. Onder de doelgroepvoorraad worden drie woningsegmenten verstaan: de DAEB-woningen van woningcorporaties (ongeacht huurniveau), particuliere huurwoningen met een netto huurprijs op of onder de liberalisatiegrens (€720,42, prijspeil 2019) en koopwoningen met een waarde onder de €180.000. Op basis van de Woningbehoefteraming van ABF kan 'voldoende' hier worden gekwantificeerd als een (netto) groei van deze deelvoorraad tot 2030 met **8.700** woningen. Op grond van de ABF raming kan deze behoefte worden onderverdeeld in goedkope koop (4.000) en in betaalbare huur (4.700). ABF veronderstelt daarbij dat een deel van de particuliere goedkope huurvoorraad 'verdamppt' als gevolg van o.a. marktontwikkelingen (liberalisering, uitponden). De (minimale) netto uitbreidingsopgave tot 2030 voor de (DAEB) corporatievoorraad is derhalve **12.360** woningen. Bij deze opgave is de veronderstelling dat de drie deelsegmenten binnen de doelgroepvoorraad uitwisselbaar zijn. Ter illustratie: een DAEB huurwoning die wordt verkocht bij een waarde van €160.000,- zorgt per saldo niet voor wijzigingen in de doelgroepvoorraad.
- III. Zorg voor **voldoende spreiding** van de **doelgroepvoorraad** binnen de regio. ABF heeft middels het Meer Evenwicht scenario verkend welke spreiding van de doelgroepvoorraad haalbaar is, gelet op de grenzen van de markt (waaronder leegstand). In het voorliggende traject wordt gezien in welke mate de 'beweging' uit het Meer Evenwicht scenario ook daadwerkelijk wordt ingezet.
- IV. Zorg voor **voldoende betaalbaarheid** binnen de DAEB-corporatievoorraad. Deze betaalbaarheid uit zich in het aandeel woningen met een netto huur onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag binnen de gehele DAEB voorraad. De norm c.q. opgave hierbij voor de regio Haaglanden moet nog worden bepaald, o.a. op basis van een advies hierover van RIGO dat medio maart zal worden geproduceerd.
- V. Zorg voor **voldoende beschikbaarheid** van woningen voor de primaire doelgroep binnen de DAEB-corporatievoorraad. Deze komt tot uiting in het % DAEB-woningen dat wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (de groep die in aanmerking komt voor Huurtoeslag). De opgave hierbij is om regionaal tot een afgestemde norm te komen, zodat de verschillen in kansen (op gemeenteniveau) voor de primaire doelgroep verdwijnen. De norm voor beschikbaarheid voor de regio Haaglanden moet

¹ In deze groei zijn studenteneenheden, ook zelfstandige, niet meegenomen. Wel maken deze eenheden deel uit van de door ABF berekende zelfstandige startvoorraad per 1-1-2019. Zelfstandige studentenwoningen worden in de planvorming om die reden in deze en volgende RIGO rapportages separaat in beeld gebracht.

² Planuitval houdt in dat geplande woningen niet worden gerealiseerd als gevolg van tal van belemmeringen. Denk bijvoorbeeld aan financiële omstandigheden, bezwaren van omwonenden, bodemvervuiling, stikstofproblematiek, etc.

nog worden bepaald, o.a. op basis van een advies hierover van RIGO dat medio maart zal worden geproduceerd³.

Bronnen en werkwijze

Om te kunnen komen tot deze rapportage, is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- ✓ De startvoorraad (peildatum 1-1-2019) in Haaglanden en de opgave (tot 2030) op basis van de woningbehoefteraming in het Meer Evenwichtscenario zijn ontleend aan een rapportage van ABF (Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019);
- ✓ De totale plancapaciteit in de regio is ontleend aan het Woningbouwprogramma (databestand met peildatum 1-7-2019) van de Bestuurlijke Tafel Wonen;
- ✓ De woningbouwplannen van gemeenten t.a.v. de segmenten particuliere huurvoorraad < liberalisatiegrens en de goedkope koop zijn uitgevraagd bij de negen gemeenten in de regio. Voor de gemeenten (drie) waarvan geen cijfers zijn verkregen, is uitgegaan van de aantallen in het hierboven benoemde Woningbouwprogramma⁴.
- ✓ De plannen (zoals nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop en liberalisering) van corporaties (15 SVH-corporaties én 5 niet-SVH corporaties) met hun DAEB- en niet-DAEB voorraad én de beoogde prijsontwikkeling binnen de DAEB-voorraad zijn ontleend aan een data uitvraag onder corporaties, die deels (tot en met 2024) aansluit bij de meest recente (december 2019) begrotingsinformatie (dPi) van corporaties. Voor de periode 2025 tot en met 2029 is voor dezelfde cijfers een beroep gedaan op de meerjarenprognosesystemen van de corporaties.

De aanlevering van de laatste (corporatie)cijfers is verreweg het meest complex gebleken, vooral omdat corporaties ook gevraagd is de te leveren cijfers uit te splitsen naar gemeentenniveau. Met name voor de grote corporaties met bezit in vele gemeenten was dit een stevige klus. In de analyse van de geleverde cijfers, zijn de volgende zaken naar voren gekomen:

- ✓ In enkele gevallen (met name bij de niet-SVH corporaties) zijn cijfers over de ontwikkeling van de corporatievoorraad **niet of onvolledig aangeleverd**. In deze gevallen

³ Op dit onderdeel komen we in deze rapportage niet meer terug, omdat hier voorraad en plannen ter uitbreiding hiervan worden geanalyseerd, en niet de toewijzing via het woonruimteverdeelsysteem in Haaglanden. Beschikbaarheid komt nadrukkelijk aan de orde in de gesprekken over de handelingsperspectieven (januari en februari).

⁴ In het bijbehorende databestand wordt voor de goedkope koop een afwijkende bovengrens gehanteerd, namelijk €194.000. Gezien de beperkte omvang van de plannen met betrekking tot goedkope koop is besloten op het verschil met de huidige definitie (€180.000) niet te corrigeren in dit rapport. Correctie zou in dit geval alleen mogelijk zijn als bekend zou zijn welke woningen in de categorie €180.000-€194.000 zouden vallen. De verwachting is dat dit op het totaal aan plannen een marginale hoeveelheid zal zijn.

hebben we aannames gedaan t.a.v. de startvoorraad⁵ en de ontwikkeling van de voorraad (door deze op 0 te stellen). In één geval bleek het niet mogelijk om de prijsontwikkeling binnen de woningportefeuille uit te splitsen naar gemeente. Hierbij hebben we aangenomen dat de geschetste ontwikkeling op portefeuilleniveau zich in iedere gemeente in gelijke mate voordoet.

- ✓ In enkele gevallen is er sprake van **inconsequenties binnen de aangeleverde datasets van corporaties**, doordat de geschetste voorraadontwikkeling niet goed te verklaren valt door de aangeleverde activiteiten (zoals nieuwbouw en verkoop). Of omdat de totalen niet aansloten op de aantallen naar gemeente. Voor het beeld over de omvang van de totale regionale DAEB-voorraad hebben we ons gebaseerd op de cijfers over de totale portefeuille ontwikkeling (en niet op de optelsom van de losse activiteiten).
- ✓ In enkele gevallen is er ook sprake van **inconsequenties tussen de datasets** van corporaties. Hierbij gaat het om collegiale overnames van deelporfeuillees waarbij de ene corporatie deze wel opvoert aan de verkoopzijde, maar de andere corporatie niet aan de aankoopzijde. Dat leidt op totaalniveau tot het beeld dat er een aanzienlijke hoeveelheid corporatiewoningen ‘verloren’ gaat, terwijl dit in werkelijkheid zeer waarschijnlijk niet gaat plaatsvinden (slechts een nieuwe eigenaar). Daar waar dit speelt hebben we hier in het rapport kanttekeningen gemaakt⁶.

Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 tot en met 5 worden de bevindingen gepresenteerd op het gebied van de eerste vier regionale opgaven: die van de totale voorraadontwikkeling (hoofdstuk 2), de ontwikkeling van de doelgroepvoorraad (hoofdstuk 3), de spreiding van de doelgroepvoorraad (hoofdstuk 4) en de betaalbaarheid van de DAEB corporatievoorraad (hoofdstuk 5). Daarbij wordt aan het eind van ieder hoofdstuk de opgave (voor zover al geformuleerd) afgezet tegen het huidige beleid. In hoofdstuk 6 is een korte beschouwing over de investeringscapaciteit van woningcorporaties in de regio opgenomen, relevant voor de invulling van de regionale opgaven, uiteraard in het bijzonder die voor de doelgroep van beleid. We sluiten het rapport af met een korte blik op het vervolgtraject.

⁵ Op basis van cijfers van de SVH en/of openbare bronnen, zoals de vorige dpi (december 2018) en de daaraan gerelateerde IBW-cijfers.

⁶ De geschetste onzekerheidsmarges in de data onderstrepen het belang van een goede regionale monitoring van de voorraadontwikkeling en de daar aan ten grondslag liggende activiteiten.

2 Totale voorraadontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt de huidige stand van zaken voor wat betreft de eerste regionale doelstelling (voldoende woningen in 2030) onder de loep genomen. Doel is om de totale woningvoorraad te laten toenemen met minimaal 65.860 woningen tussen 2019 en 2030. Dit is de gewenste regionale ontwikkeling van de totale woningvoorraad volgens de Woningbehoefteraming (WBR) van onderzoeksbureau ABF (Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden, 2019).

Als basis voor inzicht in de huidige stand van zaken voor wat betreft de totale voorraadontwikkeling is het Woningbouwprogramma van de Bestuurlijke Tafel Wonen gebruikt. Het achterliggende bestand laat per gemeente de voorgenomen harde plannen en zachte plannen (waarschijnlijke en onzekere plannen) zien, ook wordt het geplande jaar van oplevering weergegeven. In deze rapportage hanteren wij – in aansluiting op de definitie van de regionale woningbouwmonitor - de volgende definities voor harde plannen en waarschijnlijke en onzekere plannen (zachte plannen):

- Harde plannen: onder een hard plan verstaan wij plannen waarbij een omgevingsvergunning is verleend, plannen waarbij er een vastgesteld bestemmingsplan is of plannen waarbij er bindende contracten zijn.
- Waarschijnlijke plannen: onder waarschijnlijke plannen verstaan wij plannen waarbij een bestemmingsplan in voorbereiding is of waarbij er intentionele afspraken zijn.
- Onzekere plannen: overige plannen.

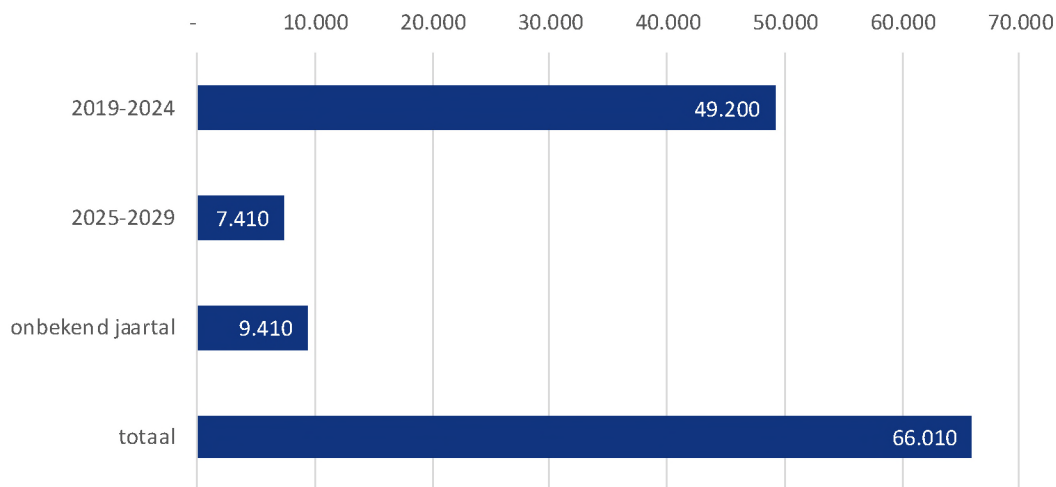
Als we alle nieuwbouwplannen (hard en zachte plannen) en geplande onttrekkingen van de regiogemeenten bij elkaar optellen dan geeft dit het volgende beeld (zie ook figuur 2-1):

- ➔ Tussen 2019 tot en met 2024 zijn er plannen om de woningvoorraad met circa **49.200 zelfstandige woningen** uit te breiden. De onttrekkingen zijn hierin verrekend.
- ➔ Tussen 2025 tot en met 2029 liggen er minder plannen op de plank en is er een uitbreiding gepland van ongeveer **7.410 zelfstandige woningen**. De onttrekkingen zijn hierin verrekend.
- ➔ Voor sommige gemeenten is het realisatiejaar van bepaalde plannen nog onbekend, het gaat om plannen voor in totaal **9.410 zelfstandige woningen**⁷.

In totaal hebben alle regiogemeenten tezamen plannen voor een netto uitbreiding van de woningvoorraad met **66.010 zelfstandige woningen**.

⁷ Het gaat hierbij om zowel harde als zachte plannen (zie figuur 2-2).

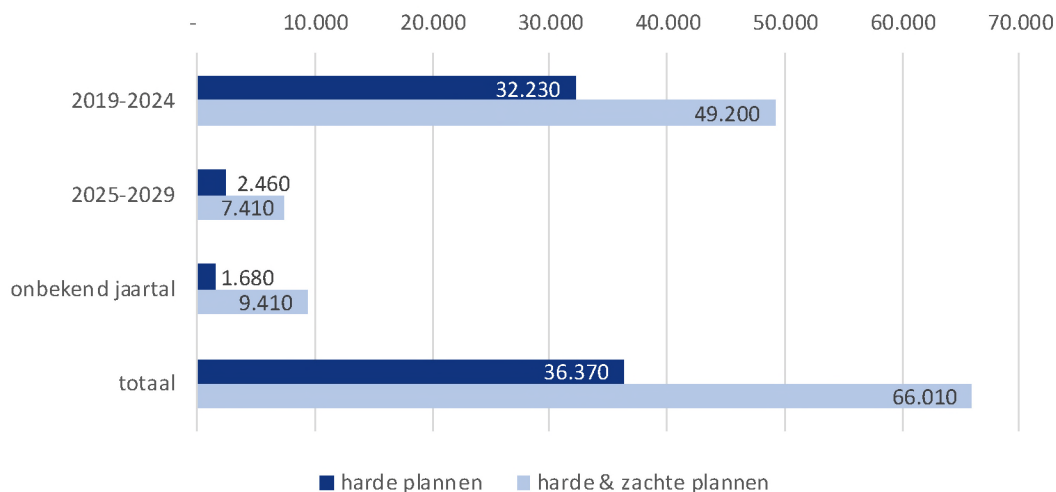
figuur 2-1 Netto ontwikkeling van de totale voorraad (nieuwbouw-sloop), realisatie 2019 tot 2030



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

In de onderstaande figuur wordt inzicht gegeven in de hardheid van de uitbreiding van de woningvoorraad. Op basis van harde plannen zal de woningvoorraad tussen 2019 tot 2030 met circa 36.370 woningen toenemen. Voor bijna 90% van deze woningen ligt het realisatiejaar tussen 2019 tot en met 2024. Van een deel van de harde plannen is het realisatiejaar nog onbekend.

figuur 2-2 Ontwikkeling van de totale voorraad naar harde en zachte plannen (incl. sloop), realisatie 2019 tot 2030



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

In bovenstaande cijfers en figuren is de ontwikkeling van het aantal zelfstandige studentenwoningen niet meegenomen. Volgens de projectenlijst van 'de regio' worden er op korte termijn (tot en met 2024) circa 2.100 zelfstandige studenteneenheden gerealiseerd.

Van sommige gemeenten, in het bijzonder Zoetermeer, is op basis van de regionale plancapaciteitsmonitor bekend dat er ook in 2030 en daarna aanzienlijke hoeveelheden (zachte) plannen in de pijplijn zitten⁸. Deze plannen zijn gezien de scope van de opgave niet meegenomen in dit rapport.

Conclusie

De geplande uitbreiding van de woningvoorraad met 66.010 woningen is een fractie groter dan de gewenste uitbreiding volgens de WBR. De provincie heeft ruimte gegeven voor een plancapaciteit van 130% van de WBR vanwege de hoge druk op de woningmarkt (noodzaak om te komen tot realisatie is groot) en de gangbare praktijk van planuitval. Vanwege die praktijk zal er de komende jaren zeer waarschijnlijk behoorlijke inspanning moeten worden gepleegd om op zoek te gaan naar extra plancapaciteit, wil in 2030 worden voorzien in de gewenste uitbreiding met bijna 66.000 woningen. Een van de mogelijkheden hierbij is om plannen, waarvan de realisatie nu is voorzien na 1 januari 2030, naar voren te halen. Het toevoegen van nieuwe locaties is een ander voor de hand liggende mogelijkheid.

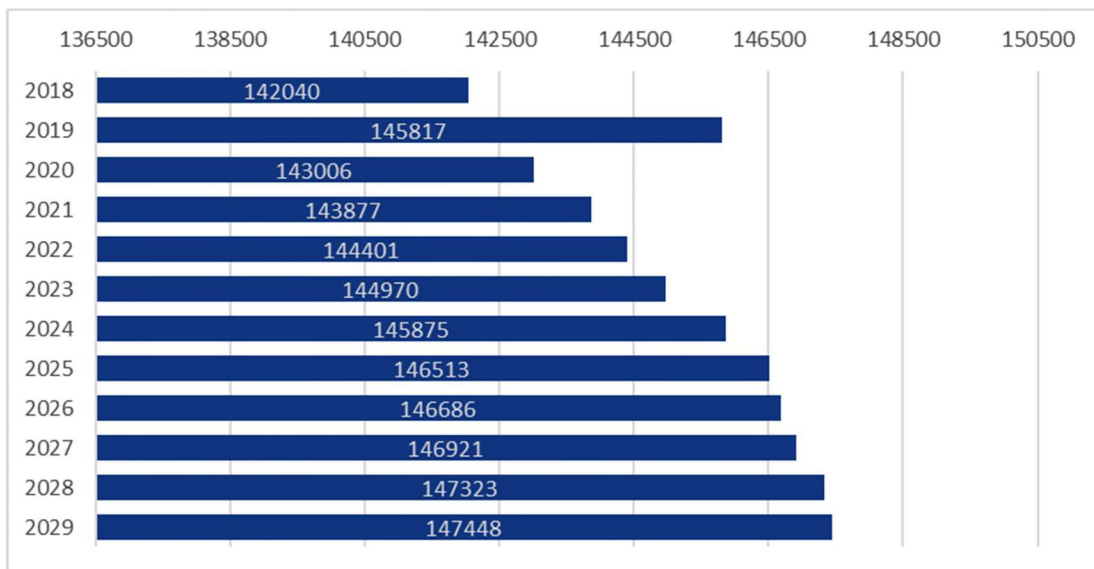
⁸ Vlak voor de deadline van dit rapport werd door de gemeente Zoetermeer medegedeeld dat zo'n 2.500 woningen die in deze rapportage niet zijn meegenomen omdat het realisatiejaar in 2030 of daarna ligt, mogelijk tóch voor 2030 kunnen worden gerealiseerd. Deze cijfers worden in het vervolgtraject meegenomen c.q. gecorrigeerd op de cijfers in dit rapport.

3 Ontwikkeling doelgroepvoorraad

Van de in hoofdstuk 2 geschetste opgave (bijna 66.0000 woningen netto toevoegen) omvat de doelgroepvoorraad maar een klein deel. Omdat ABF in de woningbehoefteraming uitgaat van een autonome afname van de goedkope particuliere huurvoorraad (bijna 10.000 woningen) is de opgave voor corporaties in de DAEB voorraad toch nog behoorlijk: ruim 12.000 woningen erbij, tot 154.400 DAEB woningen in 2030. De opgave in het particuliere segment is 'slechts' 4.000 woningen.

Op basis van de door corporaties geleverde cijfers is de voorziene netto groei van de DAEB voorraad in de periode tot 2030 'slechts' 5.400 woningen, nog niet de helft van de opgave dus. Zie ook figuur 3-1.

figuur 3-1 Verloop DAEB voorraad regio Haaglanden 2019 tot en met 2029



Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

Een aantal zaken in de figuur vallen op:

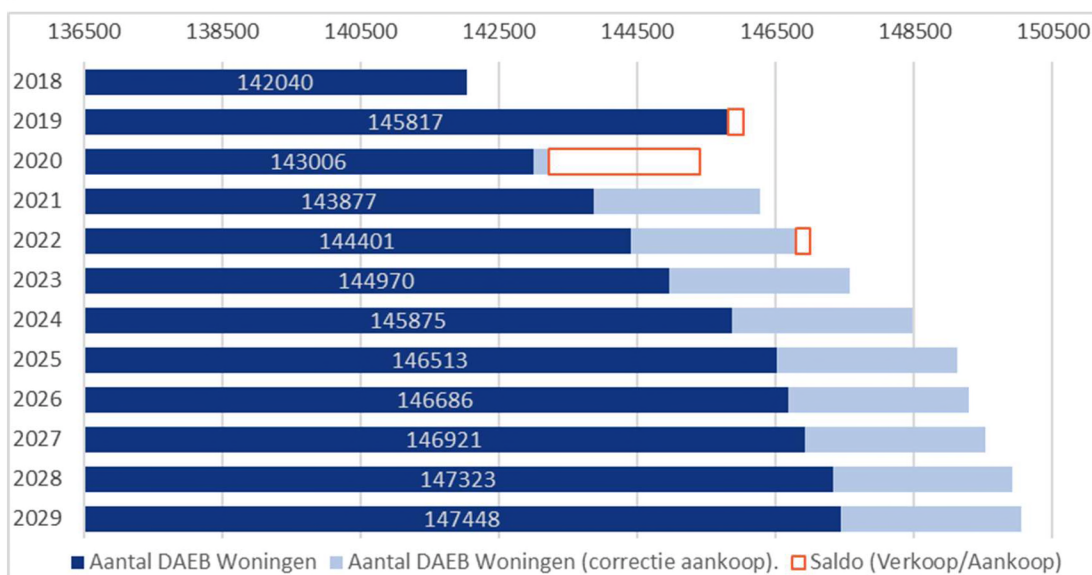
- ✓ Op de eerste plaats het grote verschil tussen de startvoorraad zoals becijferd door ABF (peildatum 31-12-2018) en de *forecast* van corporaties uit de dPi (peildatum 31-12-2019). Dit verschil is niet (alleen) te verklaren uit een groei van de woningvoorraad in 2019, maar vooral ook door een definitieverschil⁹ tussen ABF (gebaseerd op CBS / BAG) en de corporaties. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat woon-zorg achtige gebouwen in de BAG geregistreerd staan als een enkele eenheid, terwijl corporaties zo'n gebouw zien als 60 losse eenheden met een raamcontract met een zorgpartij.

⁹ Dit verschil werd ook al opgemerkt door de SVH bij het verschijnen van de eerste ABF cijfers.

- ✓ Op de tweede plaats een sterke terugval van de DAEB voorraad in 2020. Naast een omvangrijk aantal sloopprojecten in dit jaar heeft dit vooral te maken met het gegeven dat een aantal corporaties die terugtrekkende bewegingen maken in delen van de regio (Vestia, Bergopwaarts, Mooiland, etc.) in de geleverde cijfers wél de te verkopen deelportefeuilles opvoeren, maar de kopers (vaak andere toegelaten instellingen) tegelijkertijd niet de aankoop van deze portefeuilles opvoeren. Dat lijkt ogenschijnlijk tot het ‘verdwijnen’ van deze deelportefeuilles, terwijl deze woningen uiteraard gewoon blijven bestaan (zij het met een andere eigenaar).
- ✓ Op de derde plaats de gestage groei van de DAEB-voorraad vanaf 2021, die iets afvlakt maar wel doorzet tot aan het einde van de onderzoeksperiode.

Met name de verkoop en aankoop van deelportefeuilles – en de wijze waarop deze in de cijfers zijn verwerkt – leiden tot (overdreven) negatieve¹⁰ beelden over de ontwikkeling van de DAEB-voorraad in de regio Haaglanden. In figuur 3-2 hebben we daarom de aanname gedaan dat te verkopen deelportefeuilles waar nog geen ‘koper’ voor terug te vinden is in de dPi’s van de corporaties, gewoon gehandhaafd blijven als DAEB-voorraad. Dat zorgt ervoor dat de DAEB-voorraad groeit naar zo’n 150.000 woningen in 2030, 8.000 meer dan de door ABF becijferde startvoorraad.

figuur 3-2 Verloop DAEB voorraad regio Haaglanden, inclusief inschatting verkoop DAEB-woningen binnen sociale huursector 2019-2029

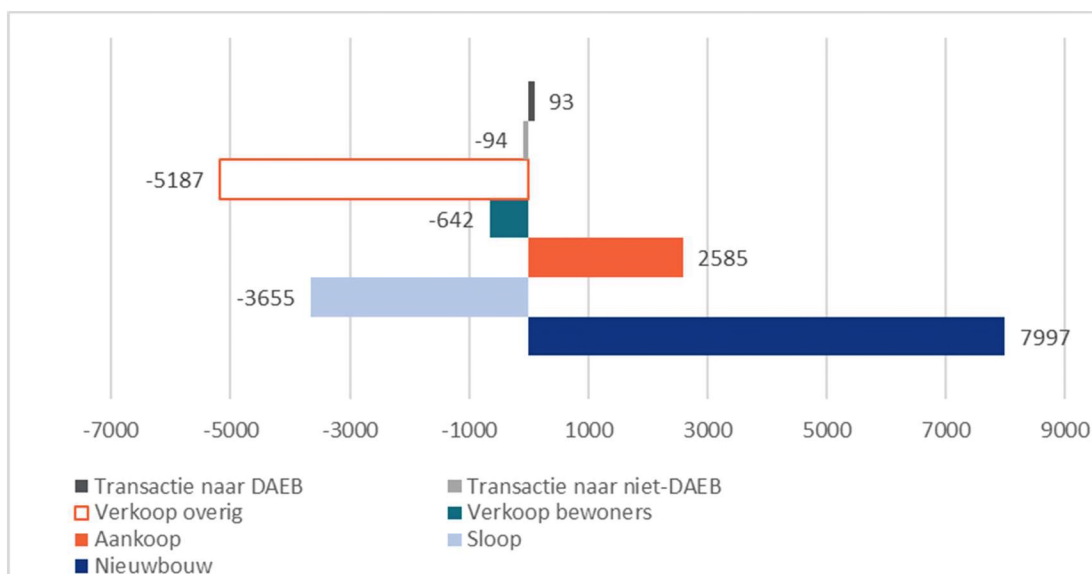


Bron: dPi en meerjarenprognoses corporaties.

¹⁰ In het geval dat de te verkopen deelportefeuilles van corporaties worden ondergebracht bij niet-toegelaten instellingen, dan is de langjarige borging van de betaalbaarheid van deze woningen uiteraard onzeker (particuliere verhuurders en beleggers hebben immers doorgaans andere doelstellingen dan corporaties). Dit vraagstuk maakt onderdeel uit van fase twee van het RIGO-traject (handelingsperspectieven).

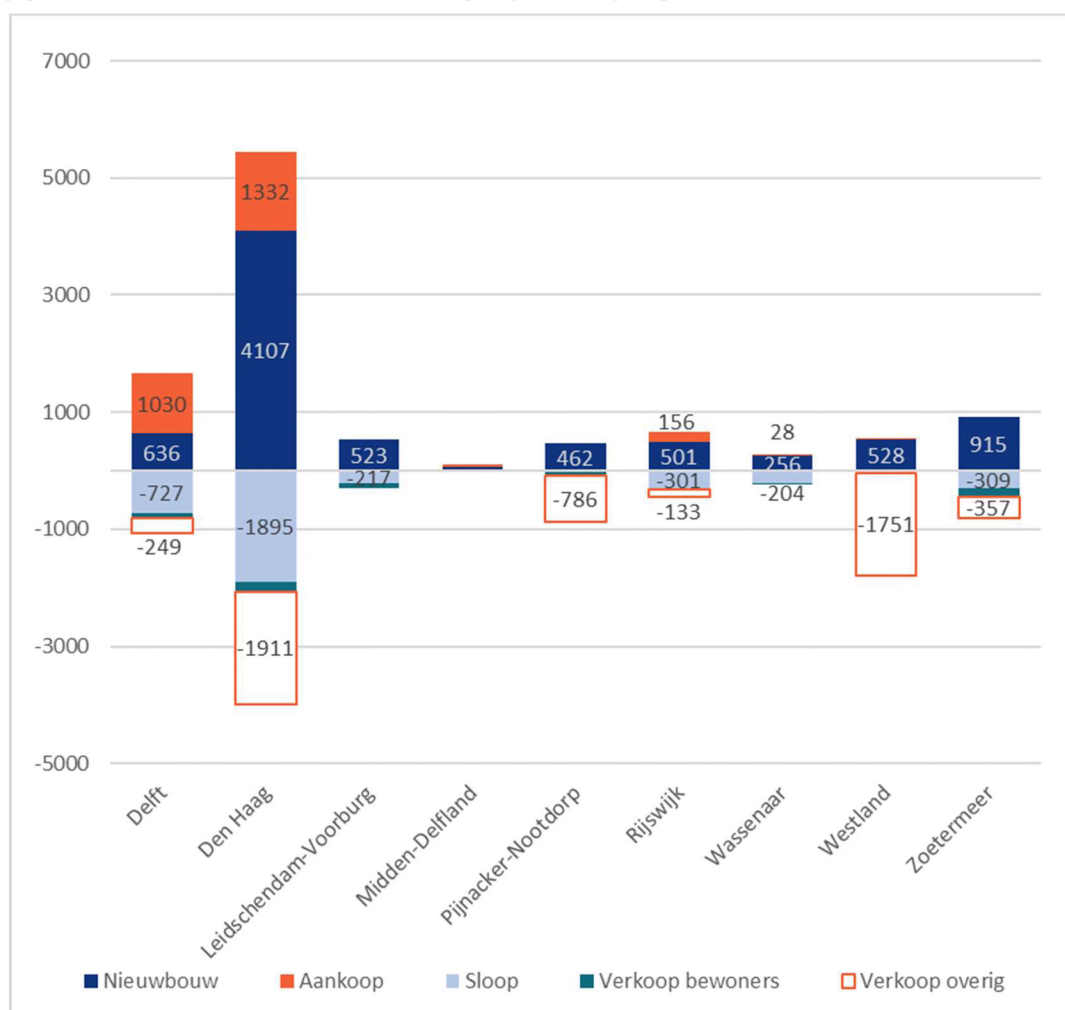
In figuur 3-3 is voor de eerste jaren van de onderzoeksperiode (t/m 2024, de zichtperiode van de dPi) inzichtelijk gemaakt welke activiteiten van corporaties ten grondslag liggen aan de groei en/of krimp van de DAEB voorraad. Duidelijk is dat er aanzienlijk meer wordt gebouwd dan gesloopt en dat het effect van verkoop bij mutatie tamelijk marginaal is. Het potentiële effect van de verkoop (en aankoop) van deelportefeuilles is veel groter. Met name Vestia speelt daarbij in absolute zin een stevige rol. Als we de effecten naar gemeenten bezien, dan speelt dit vooral in Pijnacker-Nootdorp en in Westland (zie figuur 3-4).

figuur 3-3 Verwachte activiteiten woningcorporaties 2019 tot en met 2024



Bron: dPi corporaties.

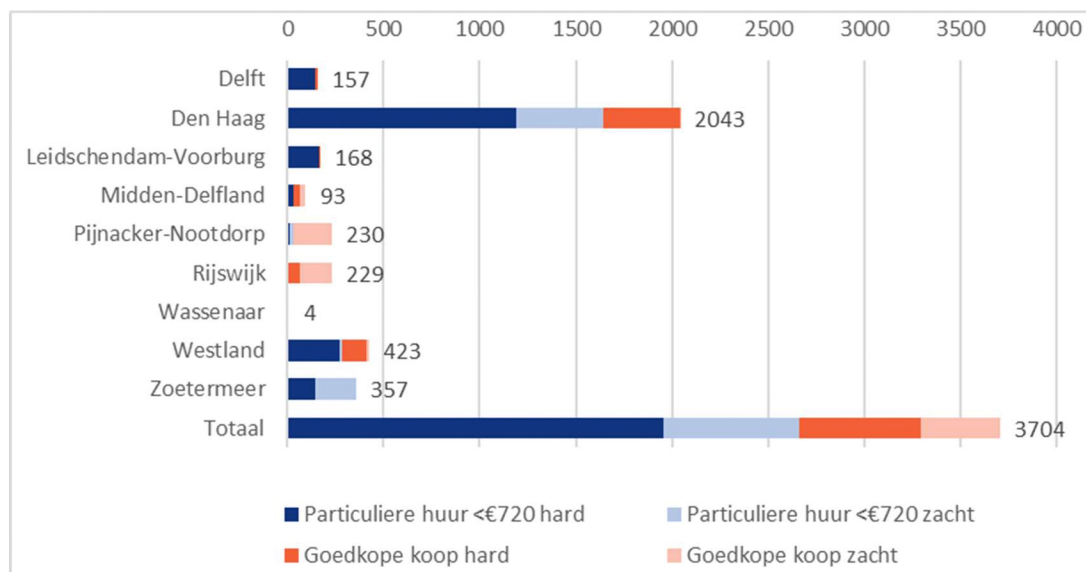
figuur 3-4 Verwachte activiteiten woningcorporaties per gemeente 2019 tot en met 2024



Bron: dpi corporaties

Als we kijken naar de doelgroepvoorraad die niet in het bezit is van corporaties, namelijk de particuliere huur < liberalisatiegrens en de goedkope koop (<€180.000), dan kunnen we op basis van de gemeentelijke cijfers hierover constateren dat er in de onderzoeksperiode zo'n 3.700 nieuwbouwwoningen (en geen noemenswaardige sloop) in deze segmenten zijn gepland (hard en zacht). Deze zijn in meer dan de helft van de gevallen in Den Haag geprogrammeerd.

figuur 3-5 Plancapaciteit goedkope particuliere huur en goedkope koop per gemeente 2019-2029

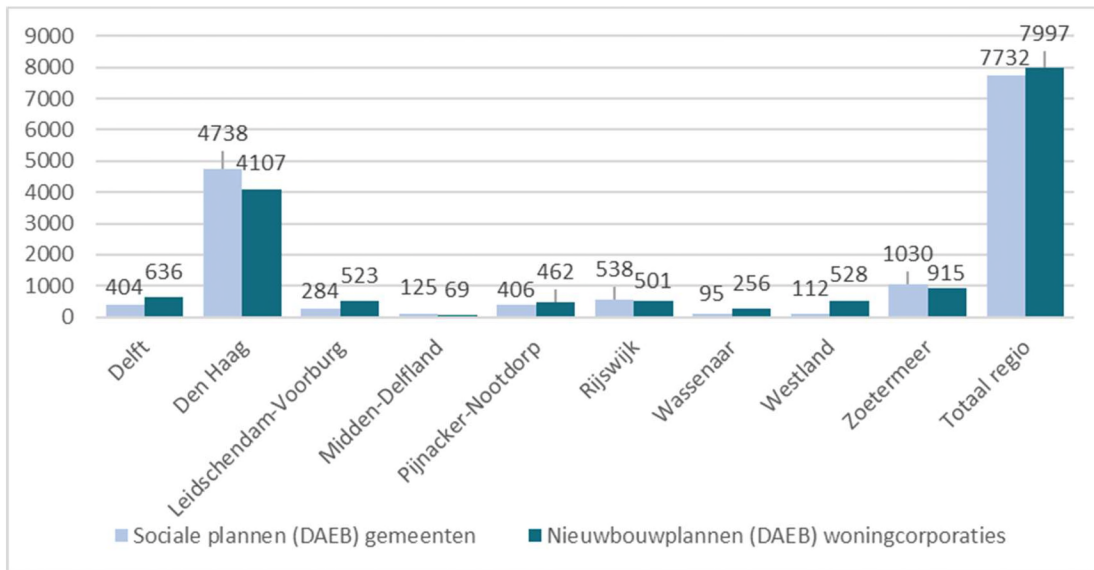


Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Confrontatie dPi - plancapaciteitsbestand gemeenten

Voor wat betreft de geplande nieuwbouw van DAEB (corporatie)woningen, beschikken we voor de periode 2019 t/m 2024 over twee bronnen: de dPi tabellen van de corporaties en de plancapaciteit van gemeenten (uit het regionale bestand). Dat maakt het interessant om te bezien of gemeenten en de in hun gemeente actieve woningcorporaties hetzelfde beeld hebben bij de beoogde nieuwbouw van DAEB-woningen. In figuur 3-6 hebben we deze twee op gemeenteniveau met elkaar vergeleken. Daarbij valt op dat in absolute zin het beeld van de nieuwbouw van DAEB woningen (zeker op regionale schaal) niet eens zo ver uit elkaar loopt, maar dat met name in een aantal kleinere gemeenten met een beperkte plancapaciteit er soms grote verschillen zijn in wat de corporaties en gemeenten in hetzelfde werkgebied zeggen te gaan doen. Dit is met name gezien de beschouwde periode (de komende 5 jaar met veelal 'harde' plannen) opvallend. Voor het vervolgtraject is het uiteraard relevant om deze beelden dichter bij elkaar te brengen.

figuur 3-6 Opgave nieuwbouw DAEB gemeenten en corporaties



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden en dPi corporaties.

Conclusie

De doelgroepvoorraad neemt tot 2030 toe, in de meest optimistische interpretatie (definitie zelfstandige voorraad corporaties, verkoop deelportefeuilles komen terecht bij aan andere corporaties en geen planuitval bij nieuwbouw betaalbare particuliere huur en goedkope koop) met zo'n 11.700 woningen t.o.v. de startvoorraad per 1-1-2019 (ABF). Dat is ook in zo'n wel erg optimistisch scenario nog altijd een stuk minder dan de opgave zoals die voortkomt uit de woningbehoefteraming (4.000 particulier plus 12.300 DAEB). Duidelijk is dat in alle doelgroepvoorraadsegmenten extra inzet nodig is om in de woningbehoefte in 2030 te kunnen voorzien. Ook is in het vervolgtraject meer duidelijkheid benodigd over de nieuwbouw van DAEB-woningen (afstemmen beelden hierover tussen gemeenten en corporaties).

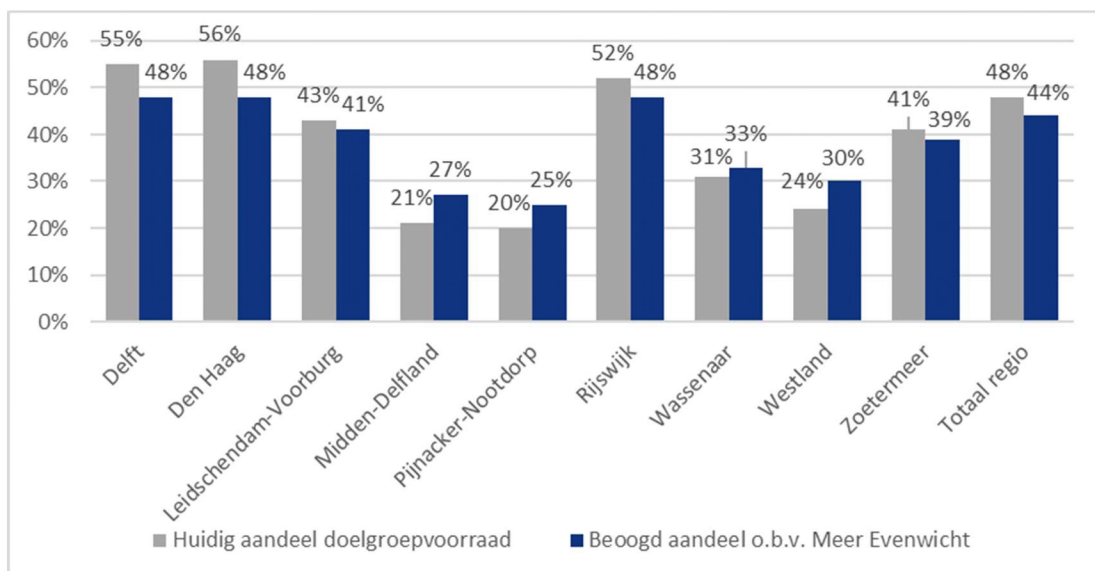
4 Spreiding doelgroepvoorraad

Een van de regionale opgaven is om de doelgroepvoorraad meer te spreiden over de regio Haaglanden. De grenzen van het beleidsmatig sturen op deze spreiding zijn door ABF verkend in het Meer Evenwicht scenario.

De totalen in figuur 4-1 laten zien dat het totale aandeel doelgroepvoorraad in de regio mag krimpen van 48% naar 44% in 2030. Dat illustreert ook dat de uitbreidingsopgave t.a.v. de doelgroepvoorraad in kwantitatieve zin een stuk kleiner is dan voor de overige (duurdere) voorraad.

In de gemeenten met relatief veel doelgroepvoorraad (Delft, Den Haag en Rijswijk en mindere mate Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg) mag het aandeel doelgroepvoorraad op de totale voorraad afnemen. Daar staat een relatieve groei van het doelgroepvoorraad aandeel in de totale voorraad tegenover voor de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland.

figuur 4-1 Spreidingsopgave Meer Evenwicht scenario

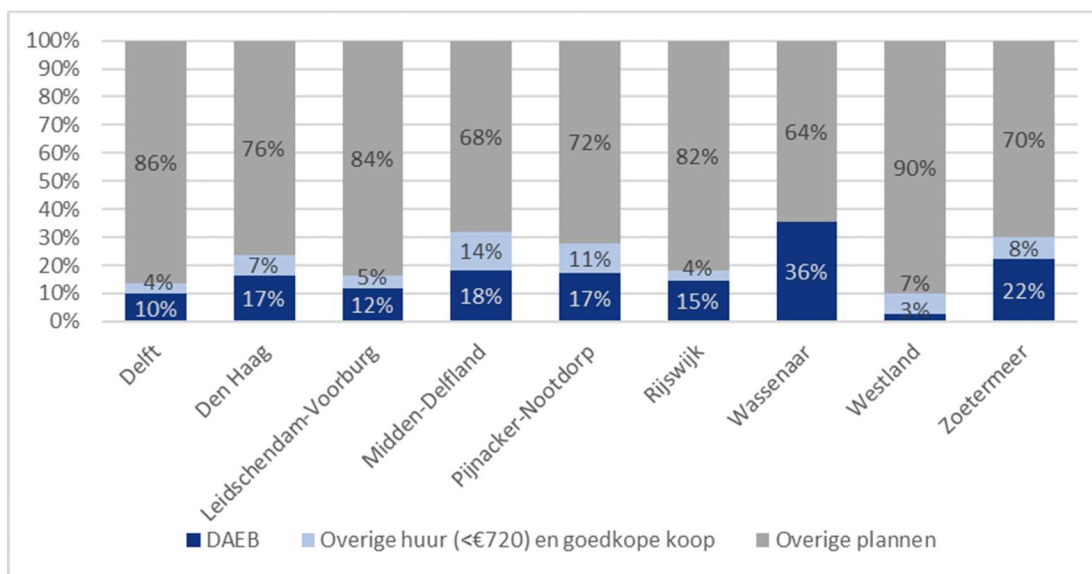


Bron: ABF, Meer evenwicht in de regio Haaglanden (2019), bewerking RIGO.

De beoogde spreiding kan in woningbouwprogramma's van verschillende omvang worden gerealiseerd. Daarbij geldt dat hoe groter het gemeentelijke woningbouwprogramma is, des te groter de mogelijkheden aanwezig zijn om op het gewenst effect (% doelgroepvoorraad) te kunnen sturen. Ter illustratie: zou Den Haag slechts enkele bouwplannen hebben, dan wordt het schier onmogelijk om de doelgroepvoorraad met maar liefst 8% op het totaal van een zeer grote woningvoorraad te doen laten afnemen. Voor het vervolgtraject berekent ABF nog voor een vijftal gemeenten wat de doelgroepvoorraad opgave is bij een woningbouwprogramma dat fors hoger ligt dan de woningbehoefteraming uit het Meer Evenwichtscenario.

In figuur 4-2 hebben we op basis van het regionale plancapaciteitsbestand¹¹ voor de periode tot 2025 inzichtelijk gemaakt welk aandeel in het huidige woningbouwprogramma te labelen is als ‘doelgroepvoorraad’. Niet alleen de nieuwbouw is overigens bepalend voor de ontwikkeling van het percentage doelgroepvoorraad in de onderzoeksperiode, want ook autonome ontwikkelingen (zoals het verdampen van de goedkope particuliere huur- en/of koopvoorraad) hebben hier invloed op. Wel kan gesteld worden dat gemeenten met een opgave om het percentage doelgroepvoorraad te laten groeien, in hun woningbouwprogramma op z'n minst een hoger percentage doelgroepvoorraad dan de ABF opgave moeten opnemen om daadwerkelijk de gewenste beweging te kunnen maken. Alleen in de gemeente Westland is dit niet het geval.

figuur 4-2 Aandeel doelgroepvoorraad in nieuwbouwplannen (tot 2025)



Bron: Woningbouwprogramma regio Haaglanden.

Conclusie

ABF is rondom het verschijnen van dit rapport gevraagd de opgave bij de huidige woningbouwprogrammering van een vijftal gemeenten door te rekenen, i.p.v. het berekende woningbouwprogramma in het Meer Evenwicht scenario. Aan de hand van deze cijfers kan de spreidingsopgave bij de realisatie van dit nieuwe scenario beter worden geëvalueerd.

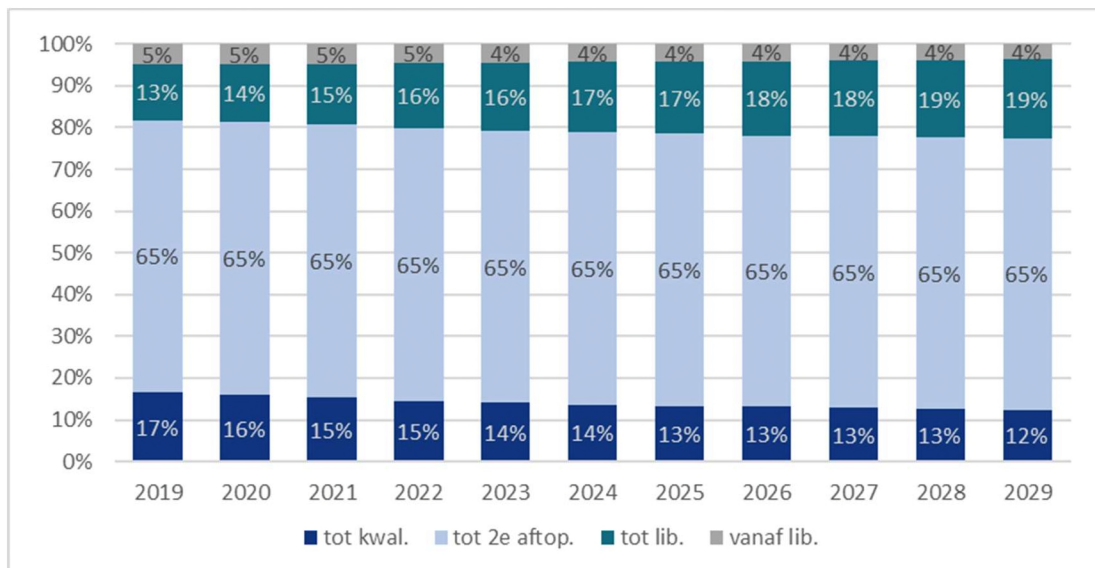
¹¹ Zouden we de DAEB nieuwbouw zoals becijferd door de corporaties afzetten tegen de totale plancapaciteit, dan zou – in lijn met de constatering in figuur 3-6 – deze figuur er op onderdelen sterk anders uitzien.

5 Betaalbaarheid

De activiteiten van corporaties, zoals sloop, nieuwbouw, verkoop/aankoop, maar ook het huurbeleid hebben invloed op de betaalbaarheid van de DAEB-voorraad.

Op basis van de door de corporaties geleverde cijfers is in figuur 5-1 de ontwikkeling van de DAEB-voorraad naar prijs in de periode tot 2030 inzichtelijk gemaakt. De figuur laat een vrij stabiel patroon zien, waarbij het aandeel van het segment tussen kwaliteitskortingsgrens en tweede aftoppingsgrens en het segment boven de liberalisatiegrens nagenoeg constant blijven. Het aandeel goedkoopste voorraad (onder de kwaliteitskortingsgrens, €424,44 prijspeil 2019) neemt gestaag af richting 2030, en het aandeel boven de tweede aftoppingsgrens gestaag toe. Het ligt voor de hand dat sloop (van oude kwaliteitsarme woningen met een lage huur) en nieuwbouw (van nieuwe woningen met veel kwaliteit en stevige stichtingskosten) en het streefhuurbeleid van corporaties in belangrijke mate verantwoordelijk zijn voor de geschetste ontwikkeling.

figuur 5-1 Ontwikkeling DAEB-voorraad naar prijssegmenten



Bron: dpi en meerjarenprognoses corporaties.

Conclusie

Omdat de opgave op het gebied van betaalbaarheid nog niet is bepaald, zijn conclusies – anders dan hierboven geschetst – nog niet aan de orde.

6 Financiële spankracht corporaties

Gegeven de opgave in de regionale doelgroepvoorraad is het van belang om enig inzicht te hebben in de mate waarin sociale verhuurders in staat zijn een dergelijke opgave in te vullen binnen de financiële grenzen van deze organisaties. De onderstaande analyse van de financiële spankracht van de corporaties betreft de veertien¹² corporaties die zijn aangesloten bij de SVH. De financiële spankracht is bepaald met behulp van de (openbare) IBW 2019 cijfers (gebaseerd op de dPi 2018) die in december 2019 zijn gepubliceerd.

Voor een juiste interpretatie van de IBW-gegevens geldt een aantal belangrijke kanttekeningen, waarvan de belangrijkste – naar wij aannemen - reeds bij de verschillende partijen bekend zijn. De belangrijkste kanttekeningen zijn de volgende:

- ✓ De cijfers zijn gebaseerd op de meerjarenbegrotingen die zijn ingediend in december 2018 en weerspiegelen de feiten, maar ook de ambities van de corporaties gegeven de actualiteit van ruim een jaar geleden.
- ✓ Bij de cijfers is nog geen rekening gehouden met het verwachte nieuwe huurbeleid dat gebaseerd is op het akkoord tussen de Woonbond en Aedes.
- ✓ IBW-cijfers van corporaties tonen regelmatig een grillig verloop. Dat kan liggen aan wijzigingen in de financiële normstelling of aan bijvoorbeeld de aan- of verkoop van deelpartefeuilles.
- ✓ De door de IBW-cijfers getoonde bedragen voor nieuwbouw, woningverbetering en huurmatiging sluiten elkaar uit; het is óf de ruimte voor nieuwbouw óf voor verbetering óf voor huurmatiging.

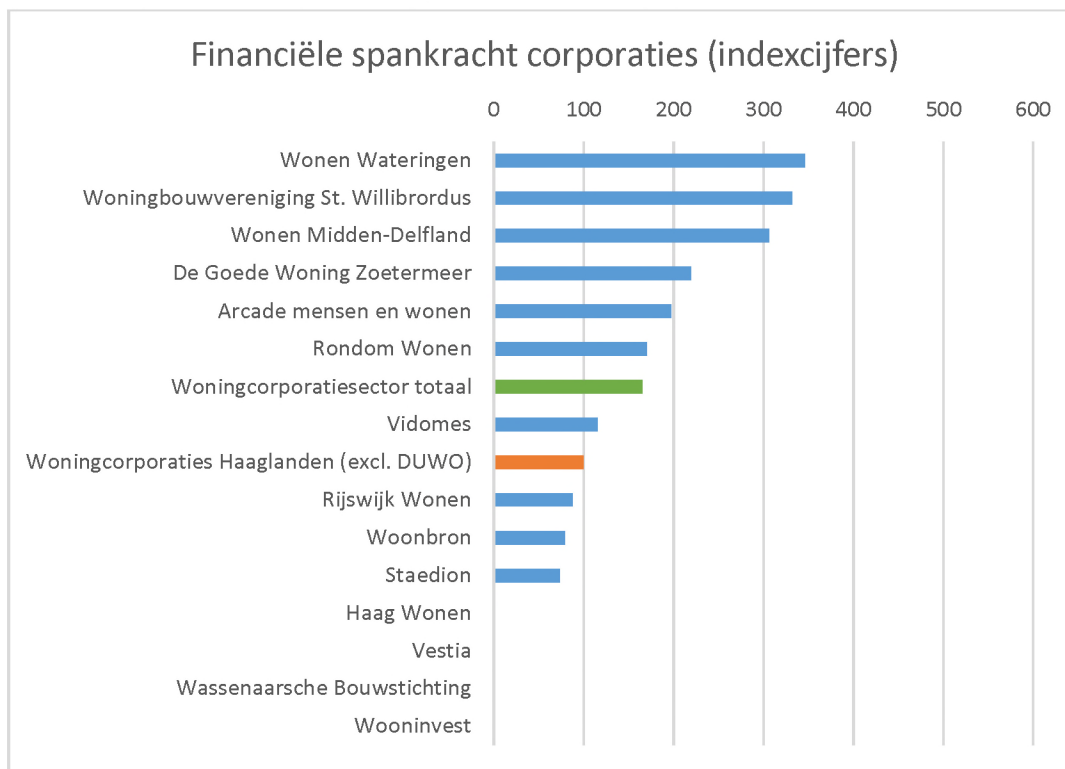
We schetsen hieronder – meer precies en met inachtneming van de mitsen en maren bij IBW-cijfers in één enkel jaar¹³ – de financiële spankracht aan de hand van de financieringsruimte voor nieuwbouw, weergegeven in de IBW-cijfers als een bedrag per verhuureenheid. We tonen (een spreiding van) de cijfers op het niveau van de veertien corporaties in de vorm van indexcijfers waarbij het regionale gemiddelde op 100 is gesteld. De index van 100 komt overeen met een bedrag van € 5.369 per vhe.

¹² DUWO is lid van de SVH maar richt bij nieuwe activiteiten uitsluitend op studentenhuysvesting. Om die reden is DUWO hier buiten beschouwing gelaten: de door ABF becijferde opgave is exclusief studentenhuysvesting.

¹³ Momenteel wordt de investeringskracht van corporaties veel uitgebreider onderzocht op landelijk niveau.

De financiële spankracht van de corporaties in Haaglanden loopt sterk uiteen (zie onderstaande figuur). Gemiddeld loopt deze spankracht ook ver achter bij het landelijk gemiddelde.

figuur 6-1 Financiële spankracht corporaties o.b.v. indexcijfers



Bron: IBW 2019, bewerking RIGO.

Kanttekening bij de figuur:

- ✓ De indexscore 0 van Vestia, Haag Wonen, Wooninvest en de Wassenaarsche Bouwstichting is te verklaren aan de hand van de voor de IBW-cijfers berekende waarden voor de ratio's ICR en Loan to Value. De ratio's voor de Wassenaarsche Bouwstichting zijn opmerkelijk omdat deze corporatie een jaar eerder nog een hoge IBW-score liet zien (de indexscore zou op basis hiervan ca. 250 zijn geweest).

Conclusies

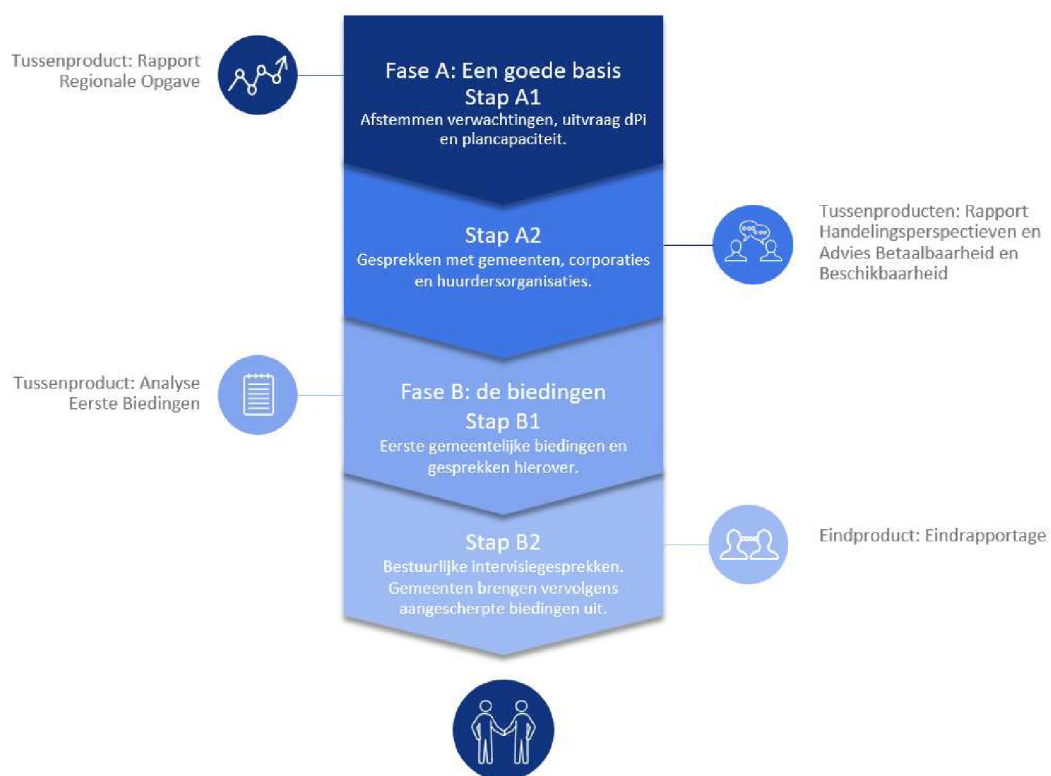
Gegeven de kanttekeningen die we aan het begin van de notitie hebben weergegeven is het een hachelijke zaak om uit het bovenstaande 'zomaar' conclusies te trekken. Twee conclusies lijken wel goed mogelijk:

1. De corporaties in de regio Haaglanden hebben gezamenlijk een beduidend lagere financiële spankracht dan de sector als geheel.
2. de investeringscapaciteit per corporatie verschilt. De IBW-cijfers geven een indicatie van de mogelijkheden van de corporaties om in de regio opgaven, ook in gemeenten waar zij nog niet, of beperkt, werkzaam zijn, op te pakken. Dit zegt overigens nog niets over de financiële haalbaarheid van de totale opgave voor de in de regio werkzame corporaties.

7 Vervoltraject en planning

Deze rapportage vormt een eerste stap in een traject dat in het najaar van 2020 moet leiden tot nieuwe woningmarktafspraken in de regio Haaglanden. De volgende stap (A2 in figuur 7-1) wordt gevormd door de gesprekken over de in dit rapport geschetste opgave met de betrokken gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Medio maart leidt dit tot een tweede RIGO rapport waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden worden beschreven om huidig beleid bij te buigen in de richting van de in dit rapport geschetste opgave.

figuur 7-1 Financiële spankracht corporaties o.b.v. financieringsruimte



Vervolgens zijn de gemeenten – in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties – aan zet om op basis hiervan in mei te komen tot een eerste gemeentelijk ‘bod’ (fase B1). Hoe wordt lokaal gekeken naar de geschetste opgave? Welke handelingsperspectieven worden realistisch c.q. wenselijk geacht, en welke niet? Na een aanscherpingsronde op basis van bestuurlijke intervisie (fase B2) worden uiterlijk eind augustus de definitieve biedingen uitgebracht, waarna RIGO deze verwerkt in de eindrapportage. Deze rapportage fungeert vervolgens als opmaat naar nieuwe regionale woningmarktafspraken.