

VISIE

ACO CORPORATIES

OP DE

WONINGOPGAVE IN DE

ACHTERHOEK



VISIE ACO CORPORATIES OP DE WONINGOPGAVE IN DE ACHTERHOEK

1. Voor wie willen wij er zijn?

Als ACO-woningcorporaties in de Regio Achterhoek zorgen wij ervoor dat ruim 27.000 huishoudens goed en fijn in een huurwoning wonen. Daarnaast verhuren wij nog zorgenheden voor mensen met een specifieke zorgvraag. Denk aan dementerenden, bewoners van verzorg- en verpleeghuizen, mensen met een (verstandelijke) beperking en anderen die begeleiding nodig hebben. Daarmee is ongeveer een kwart van alle huishoudens in de Achterhoek voor het wonen aangewezen op de corporatiesector.

	Voorraad woningen	Huurwoningen corporaties	Aandeel corporaties
	2007	2007	2007
Gemeente	aantal	aantal	%
Aalten	10.889	2.610	24%
Berkelland	17.735	4.270	24%
Bronckhorst	14.655	2.860	20%
Doetinchem	23.215	7.238	31%
Montferland (excl. Didam)	7.305	1.481	20%
Oost Gelre	11.366	2.175	19%
Oude IJsselstreek	15.881	4.021	25%
Winterswijk	11.848	2.572	22%
totaal	112.894	27.227	24%

Tabel 1: marktaandeel corporatiesector in de Regio Achterhoek

Bronnen: CBS, "Demografische veranderingen in de Achterhoek"

Van oorsprong zijn wij er vooral voor huishoudens met een laag inkomen en mensen die zorg en begeleiding nodig hebben. Maar de laatste jaren is de woningmarkt veranderd. Ook middeninkomens zijn op ons aangewezen. De koopsector is voor hen onbetaalbaar geworden. Ook kloppen steeds meer ouderen met een hoger inkomen en/of vermogen uit een eigen woning bij ons aan. Een eigen woning wordt vaak een last als de gezondheid afneemt, mensen kiezen dan graag voor het gemak van een huurwoning.

Voor al deze mensen die op ons aangewezen zijn, willen we er de komende jaren zijn. En daarbij zoeken we naar woonoplossingen op maat, passend bij de situatie en portemonnee van deze klantgroepen. Daarbij kijken we ook naar doelmatigheid van onze investeringen. Concreet betekent dat bijvoorbeeld:

- Onrendabel investeren voor de lagere inkomens.
- Marktgerichte huurprijzen voor mensen die om andere redenen dan financiën voor een huurwoning kiezen.
- Beter bereikbaar maken van de koopsector voor de middeninkomens, bijvoorbeeld door concepten als Koopgarant, maar ook door verkoop van huurwoningen.
- Passend en volwaardig huisvesten van doelgroepen die op specifieke zorg en begeleiding zijn aangewezen.

2. Ons beeld van de woningmarktontwikkelingen 2008-2020

Eind 2007 is het rapport 'Demografische veranderingen in de Achterhoek' van Companen verschenen, in opdracht van de woningcorporaties. Dit rapport geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave waar we voor staan. Daarnaast zijn op lokaal niveau diverse marktonderzoeken uitgevoerd, vaak door gemeenten als voorbereiding op het maken van een woonvisie.

Hierna onze huidige inzichten. Uiteraard zullen we deze inzichten regelmatig toetsen aan veranderende marktomstandigheden en nieuwe demografische prognoses.

In dit verhaal zijn de specifieke zorgwoningen in een intramuraal-achtige omgeving niet meegenomen. Wel is een gerekend met een zekere mate van extramuralisering,

2.1. Demografische ontwikkelingen tot 2020

In het ACO-rapport zijn drie bevolkingsprognoses op een rij gezet. We hebben destijds de prognose van de Provincie Gelderland als meest waarschijnlijke prognose gekozen. Na het verschijnen van dit rapport kwam echter Primos 2007 beschikbaar. Hierin zijn de bevolkingsprognoses ingrijpend naar beneden bijgesteld. We zijn benieuwd naar de vertaling hiervan door de Provincie Gelderland in haar eigen bevolkingsprognose.

Voor de kwantitatieve opgave baseren wij ons nu voorlopig op de verwachte, *lagere*, huishoudenontwikkeling uit Primos 2007. Voor de Regio Achterhoek (inclusief geheel Montferland) ziet die er als volgt uit:

	Regio Achterhoek
huishoudens werkelijk 2008 CBS	121.598
Prognose huishoudens Primos 2007	
2010	122.065
2015	124.648
2020	126.409
groei 2008-2020	4.811
Percentage groei	4,0%

Tabel 2: Prognose huishoudensontwikkeling tot 2020.

Bron: CBS, Primos 2007

Voor de periode 2008 tot en met 2019 geeft Primos 2007 aan dat er ruim 4800 huishoudens bijkomen. We gaan er vanuit dat er voor elk huishouden één woning nodig is. Primos gaat uit van een woningtekort van 1,5% vanaf 2010. De Provincie Gelderland streeft echter naar het volledig opheffen van het woningtekort¹. Het streven naar het opheffen van het woningtekort is een goed streven, maar we moeten te allen tijde voorkomen dat er een overschot ontstaat. Leegstand zonder dat een nieuwe bewoner bekend is vinden wij een ongezonde situatie, het zal leiden tot verloedering in het slechtste gedeelte van de woningvoorraad.

2.2. Vertaling naar de kwantitatieve opgave in de huursector

We stellen gemakshalve de groei van het aantal huishoudens gelijk aan de groei van het aantal woningen. Hoeveel van de groei van de woningvoorraad moet dan voor rekening van de huursector komen?

¹ Over de definitie van het begrip 'woningtekort' is een publicatie:
Otter, H.J. den (2007) Een nieuwe benadering van het woningtekort, ABF Research, Delft

Hiervoor kijken we naar verschillende onderzoeken.

- Het ACO-rapport gaat uit van 36% voor rekening van de huursector en 64% voor rekening van de koopsector.
- Uit de marktanalyses van Bronckhorst en Berkelland blijkt een gewenst aandeel van 30%.
- In Oost Gelre gaat men uit van 18% huur tot 2015.

Companen heeft voor ProWonen de gegevens over de vraagontwikkelingen verder geanalyseerd. Hieruit blijkt dat in het werkgebied van ProWonen de vraag naar huurwoningen in de periode 2007-2020 met 4% groeit. Als dit percentage doorgerekend wordt naar de Regio Achterhoek, dan betekent het dat de huursector met $4\% * 27.227 =$ ongeveer 1100 woningen, een aandeel van 23% van de verwachte groei van 4811 woningen.

Per gemeente verschilt de situatie; dat hangt waarschijnlijk ook samen met de betaalbaarheid van de koopwoningenvoorraad en de historische opbouw van de woningvoorraad. Per gemeente moet hier een standpunt worden ingenomen.

Hierbij kunnen de volgende overwegingen een rol spelen.

- De groei van de huursector komt uitsluitend door de vergrijzing. Zie hierna tabel 4. Het gaat daarbij om verschillende groepen ouderen. Enerzijds de groep die nu al in een huurwoning woont. Anderzijds om ouderen die nu nog een eigen woning hebben. Zodra de gezondheid afneemt of de partner wegvalt wordt de eigen woning vaak een last. Daarnaast zien wij in de regio ook een groep die financiële middelen vrij wil maken, als aanvulling op AOW/pensioen. En tot slot is de groei een gevolg van het feit dat ouderen ouder worden en langer zelfstandig blijven wonen.
- De aandachtsgroep van beleid krimpt, maar voor middeninkomens (tot 1,5x modaal) is kopen nauwelijks mogelijk bij volledige financiering. Per saldo stijgt daardoor de groep die is aangewezen op een huurwoning enigszins. Zie hierna tabel 5.

Een aanzienlijk deel van de groei van de woningvoorraad moet in de huursector worden gerealiseerd. Percentages verschillen per gemeente, met een bandbreedte van 20% tot 35%. Voorlopig koersen we op een aandeel van 25%, oftewel 1200 woningen. Daarbij gaat het zowel om zowel huurwoningen als Te Woon-woningen, dus de totale duurzame voorraad

van de corporaties. Specifieke zorgwoningen met een intramuraal karakter blijven hierin buiten beschouwing.

2.3. Vertaling naar de kwalitatieve opgave in de huursector

Hoe moet de huursector er in 2020 in de Regio Achterhoek uitzien?

Daarvoor kijken we eerst naar de huidige samenstelling, vervolgens naar de gewenste samenstelling in 2020 en daaruit resulteert de veranderopgave.

Per 1-1-2007 ziet de samenstelling van de huursector in de Regio Achterhoek er als volgt uit. In bijlage 2 is dit overzicht per gemeente opgenomen.

Woningtype	Aantal	%	% nulrede
Eengezinswoningen	16.960	62%	
Eengezinswoningen nulrede	2.379	9%	
Meergezinswoningen met lift	4.711	17%	26%
Meergezinswoningen zonder lift	3.177	12%	
Totaal	27.227	100%	

Tabel 3: Samenstelling corporatiebezit naar woningtype in de regio Achterhoek per 1-1-2007

Bron: ACO-marktonderzoek pagina 26, exclusief Lochem

De samenstelling van de doelgroepen van de huursector gaat de komende jaren wijzigen, zowel qua type huishouden als qua inkomenspositie.

Huishoudentype	Aandeel in de huursector (%)		Wijziging in aantal
	2007	2020	2007-2020
1 & 2 phh < 35 jaar	9%	9%	50
1 & 2 phh 35 - 55 jaar	10%	8%	-600
Gezinnen	28%	22%	-1.150
1 & 2 phh 55+	53%	61%	2.900
Subtotaal huur	100,0%	100,0%	1.200

Tabel 4: ontwikkeling aandeel huishoudentypes in de huursector in Regio Achterhoek

Bron: gegevens ACO-marktonderzoek, bewerking corporaties

Visie Achterhoekse Corporaties op de woningopgave_aug 2009

Inkomensklasse	Aandeel in de huursector (%)		Wijziging omvang
	2007	2020	2007-2020
Aandachtsgroep (adg)	52%	44%	-1.450
adg-modaal	8%	10%	550
modaal - 1,5x modaal	17%	20%	950
>1,5x modaal	23%	26%	1.150
Subtotaal huur	100%	100%	1.200

Tabel 5: ontwikkeling aandeel inkomensklassen in de huursector in Regio Achterhoek

Bron: Companen, bewerking corporaties

Tabel 4 en 5 laat zien dat de focus de komende jaren vooral op 55+-huishoudens komt te liggen. Ook qua inkomensdoelgroep is een verschuiving van de aandachtsgroep naar middeninkomens. De groei van de huursector is echter vooral afkomstig van 55+ huishoudens met een inkomen vanaf 1,5x (tot 2x) modaal. Deels huishoudens die nu al in de huursector zitten, deels eigenaar-bewoners die willen gaan huren. In hoeverre deze eigenaar-bewoners hun woonwens ook waar maken hangt uiteraard af van de beschikbaarheid van passende ouderenwoningen, maar ook van de verkoopbaarheid van de eigen woning.

Op basis van diverse lokale woonwensenonderzoeken en het ACO-marktonderzoek is een ambitie geformuleerd (zie tabel 6) voor de samenstelling van de huursector in 2020. Per woningtype is een bandbreedte geformuleerd waarnaar we willen streven. Per gemeente en corporatie zal de situatie verschillen en het hangt bovendien af van de huidige samenstelling van het woningbezit. Het is dus een regiogemiddelde; geen na te streven percentage per gemeente. Zie ook bijlage 2.

Woningtype	Werkelijk 2007		Regioambitie 2020		Veranderopgave in Regio Achterhoek
	%	aantal	%	aantal	
Eengezinswoningen	62%	16.960	54%-58%	15.350-16.500	-450 tot -1.600
Eengezinswoningen nultrede	9%	2.379			
Meergezinswoningen met lift	17%	4.711	35%-40%	9.950- 11.370	2.800 tot 4.300
Meergezinswoningen zonder lift	12%	3.177	5%-10%	1.420- 2.850	-350 tot -1.750
Totaal	100%	27.227		28.427	1.200

Tabel 6: Veranderopgave samenstelling corporatiebezit naar woningtype in de regio Achterhoek in periode 2007-2020

2.4. Haalbaarheid van deze opgave

In tabel 6 is de richting voor de veranderopgave in kaart gebracht. Duidelijk wordt dat de corporaties naast de uitbreidingsopgave (1.200 woningen) een enorme transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad hebben.

Waar de veranderopgave negatief is hebben de corporaties twee mogelijkheden:

- Verkoop van huurwoningen
- Sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw.

De corporaties hebben de verkoopopbrengsten van huurwoningen hard nodig om de kasstroom positief te houden. De invoering van de Vpb in 2008 en de heffing voor het corporatie-wijkenfonds doen een flinke aanslag op de financiële mogelijkheden van de corporaties. Echter, de verkoop van huurwoningen vertoont een zorgelijk patroon. Dat zal de komende jaren sterk gaan bepalen in hoeverre deze ambitie gerealiseerd kan worden.

Dan de positieve veranderopgave. Die zit uitsluitend in het nultredesegment. In de Regio Achterhoek is vooral de vraag naar grondgebonden nultredewoningen (gezinswoningen met voorzieningen op de begane grond) enorm gestegen. In hoeverre zijn er echter geschikte locaties om aan deze vraag te voldoen?

De komende maanden zullen we als corporaties onze mogelijkheden nader bestuderen. De haalbaarheid van deze ambitie wordt dan duidelijk.

3. Plannen versus de behoefte

Om een vergelijking te kunnen maken tussen de plannen en de behoefte, zijn de cijfers van alle ACO corporaties naast elkaar gezet. De cijfers zijn van eind 2008. Er kunnen verschillen zitten in de cijfers toen en de cijfers nu. Daarnaast blijkt het lastig om cijfers precies op elkaar te laten aansluiten.

Afgezien van het feit of de cijfers *precies* kloppen, geeft de tabel een heel goed beeld van de kwantiteit en kwaliteit van de plannen versus de behoefte. In tabel 7 staat het resultaat.

woningtype	Veranderopgave in Regio Achterhoek tot 2020	In de planning corporaties, nwb (2009-2016)	Sloop	Verkoop	netto
Eengezinswoningen	-450 tot -1.600	1.145	719	1956	-1.530
Eengezinswoningen nultrede	2.800 tot 4.300	342	222		120
Meergezinswoningen met lift		2928	146	249	2533
Meergezinswoningen zonder lift	-350 tot -1.750	0	100		-100
Totaal (bruto)	1.200	4.415	1187	2205	1.023

Tabel 7: Veranderopgave 2007-2019 regio versus plannen van corporaties _ Cijfers van februari 2009

(we missen in de tabel dus de al opgeleverde plannen van 2008)

In tabel 7 moet de kolom 'netto' worden vergeleken met de kolom 'veranderopgave'. De kolom 'netto' is een optelsom van de bouwplannen, de sloop en de verkoop. Voor de eengezinswoningen zijn er voldoende plannen. De plannen voor de eengezinswoningen nultrede en de meergezinswoningen met lift lopen ook op schema, hoewel het aantal eengezinswoningen nultrede wel vrij laag ligt. De 222 eengezinswoningen nultrede, is inclusief de sloop van seniorenwoningen. De plannen voor de afname van de meergezinswoningen zonder lift lopen achter. Dat is op zich geen probleem, zolang er geen leegstand ontstaat.

Zoals de plannen er nu liggen, levert het weinig tot geen frictie op met de veranderopgave zoals die is geformuleerd. De netto toevoeging ligt ongeveer 200 woningen onder de berekende behoefte van 1.200 woningen. Dat ligt met name aan het feit dat nog niet alle transformatieplannen bekend zijn (zie tabel 8).

3.1 Realiteitsgehalte

Financiën

Of de plannen haalbaar zijn heeft te maken met een aantal aspecten, waaronder de kapitaalkrachtigheid van de corporaties. De bijdrage van corporaties aan het Wijkenfonds en de afdrachten aan de vennootschapsbelasting maken de financiële positie niet rooskleuriger. De middellange en langjarige kasstroompositie van corporaties, ook in de Achterhoek, staat sterk onder druk.

Om de geplande ingrepen in de bestaande bouw te kunnen doen en voor de uitvoering van de nieuwbouwplannen is veel geld nodig. Verkoop van bestaande woningen is een van de middelen om meer inkomsten te genereren. De verkoop van bestaande woningen stopt echter al een tijdje en in de huidige economische crisis stopt de vraag naar woningen zo mogelijk nog sterker. Dat maakt de opgave in de bestaande wijken in financiële zin ingewikkeld.

Organisatie

In tabel 7, kolom 'planning nieuwbouw' staat bij totaal een aantal van 4.415 nieuw te bouwen woningen. Deze woningen staan bij de ACO corporaties in de planning tot ongeveer 2016. Dat betekent dat tussen 2009 en 2016 (totaal 8 jaren) per jaar 550 huurwoningen opgeleverd moeten worden door de zes Achterhoekse corporaties. Dat is gemiddeld per jaar per corporatie 92 woningen. In dit aantal zijn niet de (ingrijpend) te renoveren woningen meegenomen die ook vaak in transformatieplannen zitten.

Daarnaast is voor deze nieuwbouw in een aantal gevallen de sloop van bestaande woningen noodzakelijk. De meeste van deze woning zullen bewoond zijn, uitzonderingen daargelaten. Een snelle rekensom laat zien dat met de sloopambitie (1.183 woningen slopen) er per jaar 148 mensen een ander huis moeten vinden. Aangezien de sloopplannen nu vooral vorm hebben gekregen bij Wonion en Prowonen, zullen dat vooral huurders zijn van deze twee corporaties. Deze huurders gaan op zoek naar een andere (huur)woning. Doordat deze kandidaten voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning zal de doorstroming op de huurmarkt daardoor tijdelijk minder zijn.

De sloopplannen zullen naar verwachting nog toenemen, omdat Sité haar plannen nog moet vormen en omdat het aantal te slopen meergezinswoningen zonder lift omhoog moet.

De te lopen planologische procedures voor verbeterplannen houden een groot risico in. Regelmatig worden bezwaren ingediend tegen de voorgestelde plannen, wat leidt tot veel vertraging. De vertraging betekent tijd- en geldverlies. De provincie en gemeenten kunnen corporaties helpen door de procedures te versnellen en de minimale termijnen te hanteren en niet de maximale. Vooroverleg over plannen en afspraken over indieningstermijnen kunnen daarbij helpen.

Markt

In het huidige economische tij zullen veel plannen vertraging oplopen. Het is de vraag of die vertraging in de resterende jaren wordt ingelopen.

Feit is wel dat de vraag naar huurwoningen nu toe neemt. Een extra stimulans om de vertraging in de bouwplannen van huurwoningen tot een minimum te beperken.

De kwaliteit van met name de bestaande bouw vormt een sleutelement. De nieuwbouw heeft genoeg kwaliteit in zich, de vraag is hoeveel concurrentiekracht de bestaande bouw heeft. Dat is een onderzoeksvraag die (voor het huurdeel) door de ACO beantwoord moet worden.

Verdeling in de regio

De kwaliteit van de aan te bieden woningen is leidend voor de concurrentiepositie van de regio Achterhoek. Daarbij is de verhouding platteland-stad van groot belang. Een vitaal platteland is van belang voor een vitale stad en andersom.

Op dit moment (medio 2009) wordt vanuit het KWP3 traject een start gemaakt met een onderzoek naar de wenselijke verdeling van kwaliteit en kwantiteit over de gemeenten. Daarbij wordt het bundelingsbeleid van de provincie als uitgangspunt genomen. Inmiddels is ook een bureau geselecteerd die het proces gaat begeleiden: Atrivé.

De ACO heeft nog geen standpunt ingenomen als het gaat om deze kwalitatieve en kwantitatieve verdeling.

Uitgangspunten bij het denken over een wenselijke verdeling in de regio kunnen zijn:

- Voorzieningenniveau
- Demografische ontwikkelingen
- Regionale functie van Winterswijk en Doetinchem

3.2 Bijsturen van de plannen

Elk jaar brengt weer nieuwe inzichten en plannen met zich mee.

Om een goed beeld te blijven houden van de op stapel staande plannen worden de cijfers elk jaar in januari bijgewerkt. Daarmee monitoren we de voortgang.

Uit de evaluatie die daaruit volgt kunnen ook conclusies worden getrokken over de kwaliteit en de kwantiteit van de toe te voegen woningen en over de noodzakelijkheid van het bijstellen van de plannen. Daarbij blijft het belangrijk om de marktontwikkelingen te monitoren en de financiële mogelijkheden in de gaten te houden.

De evaluatie geeft duidelijke uitgangspunten voor de bijstelling. De bijstelling van plannen moet dan gebaseerd worden op wenselijke kwaliteiten van nieuwbouw en op de transformatiebehoefte van bestaande bouw.

Het eventueel bijstellen van de plannen doet elke corporatie afzonderlijk. We informeren elkaar daarover in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar.

Bijlage 1:

	Huishoudens	Primos Prognose Huishoudens	Bij gelijkmatige groei over de regio	Groei per gemeente bij gelijkmatige groei
jaar	2008 werkelijk	2020	2020	2008-2020
<i>gemeente</i>				
Aalten	11.005	12.265	11.440	435
Berkelland	17.897	17.953	18.605	708
Bronckhorst	15.024	14.465	15.618	594
Doetinchem	23.996	27.624	24.945	949
Montferland	13.898	12.969	14.448	550
Oost Gelre	11.603	12.184	12.062	459
Oude IJsselstreek	15.974	16.286	16.606	632
Winterswijk	12.201	12.663	12.684	483
TOTAAL Regio Achterhoek	121.598	126.409	126.409	4.811

Peildatum: februari 2008; gegevens: Primos 2007

Bijlage 2: woningbezit corporaties per gemeente naar woningtype

gemeente	egw	egw-nultrede	mgw nultrede	mgw zonder lift	totaal
Aalten	1.591	219	373	427	2.610
Berkelland	2.633	619	796	222	4.270
Bronckhorst	2.089	304	380	87	2.860
Doetinchem	4.329	160	1.632	1.117	7.238
Montferland	1.119	81	95	186	1.481
Oost Gelre	1.259	246	461	209	2.175
Oude IJsselstreek	2.821	576	348	276	4.021
Winterswijk	1.119	174	626	653	2.572
TOTAAL	16.960	2.379	4.711	3.177	27.227

gemeente	egw	egw-nultrede	mgw nultrede	mgw zonder lift	totaal
Aalten	61%	8%	14%	16%	100%
Berkelland	62%	14%	19%	5%	100%
Bronckhorst	73%	11%	13%	3%	100%
Doetinchem	60%	2%	23%	15%	100%
Montferland	76%	5%	6%	13%	100%
Oost Gelre	58%	11%	21%	10%	100%
Oude IJsselstreek	70%	14%	9%	7%	100%
Winterswijk	44%	7%	24%	25%	100%
TOTAAL	62%	9%	17%	12%	100%

Ambitie 2020	54%-58%	35% tot 40%	5% tot 10%	100%
---------------------	----------------	--------------------	-------------------	-------------

Peildatum: februari 2009; Gegevens: corporaties