



## SCMH samenwerkende corporaties

22 april 2025

### Doorrekening opgave & middelen: Conclusie SCMH

**Een groot deel van de opgave t/m 2034 is financieel voor de corporaties niet haalbaar: ruim 30% van de DAEB nieuwbouw en bijna 80% van de niet-DAEB nieuwbouw.**

### Regionale solidariteit alleen is hierin niet de oplossing.

De regio en daarmee de regiogemeenten en corporaties hebben een grote bouwopgave. Het aantal woningzoekenden neemt jaarlijks toe: in 2024 waren er bijna 25.000 actief woningzoekenden voor een sociale huurwoning. Daar moeten en willen wij als corporaties voor bouwen.

In Midden Holland kan ook gebouwd worden! Hier kan de opgave waar gemaakt worden. Kenmerkend voor deze regio is namelijk dat we een groot potentieel aan bouwlocaties en veel concrete plannen hebben en dat er een hoge realisatiegraad is, we doen wat we zeggen.

We kunnen, willen en moeten er nog meer van maken. Maar daar hebben we zelf onvoldoende financiële ruimte voor.

Dat betekent dat er nu - zonder aanvullende acties - door een aantal corporaties lokaal waar dat speelt, nee gezegd kan gaan worden tegen harde plannen die in de komende 5 jaar kunnen starten, maar nog niet zijn begroot.

De corporaties willen samen met gemeenten optrekken. Wat zijn dan de vragen?

- Hoe gebruiken we de beschikbare capaciteit optimaal? Wat is er nodig om de financiële ruimte die er wel is effectief en efficiënt in te zetten binnen de regio, zodat die ruimte gebruikt kan worden voor het realiseren van harde plannen in de regio.
- Hoe kunnen we potentiële locaties beschikbaar maken en krijgen? Hoe kunnen we doorpakken op planlocaties en deze concreet of nog concreter maken.
- Hoe trekken we gezamenlijk op richting provincie en ministerie?

Wat vragen we aan de Provincie Zuid Holland en het Rijk?

- Welke steun en “garanties” kunnen de corporaties (en gemeenten) vanuit de gezamenlijke verantwoordelijkheid verwachten om optimaal gebruik te maken van de regionale potentie om daarmee de ambitie waar te kunnen maken.

Corporaties gaan tot de max met hun investeringen. En blijven zelf natuurlijk het gesprek over solidariteit, aan de verschillende tafels, volop voeren. Maar op dit moment is het lastig voor corporatie en gemeente om gesprekken te voeren over potentiële en concrete plannen die binnen 5 jaar zouden kunnen starten als er onzekerheid is over de beschikbaarheid van investeringsmiddelen. Hoe kan comfort geboden worden en die garantie georganiseerd worden.

### **Actuele doorrekening opgave & middelen**

De samenwerkende corporaties in de regio Midden-Holland, de SCMH, hebben eind 2024 om een aantal redenen de behoefte gekregen aan inzicht in de opgaven en middelen in de regio.

Aanleidingen daarvoor waren en zijn:

- De wooncrisis en de grote opgaven in de regio en de wens van corporaties om ook de komende tijd de concrete opgaven leidend te laten zijn in de gesprekken en niet de financiële mogelijkheden van de lokale corporatie.
- De resultaten van de Ortec verkenning van opgave & middelen in 2021 waaruit reeds een beperkte investeringscapaciteit bleek.
- De regionale Woondeal uit begin 2023 waaruit een verschil tussen het wenselijke sociale huurprogramma en het door de corporaties aangeboden en haalbare programma bleek.
- De actualisatie van de NPA eind 2024 en de genormeerde doorrekening door Aedes van de NPA. Daaruit kwam naar al voren dat Midden Holland een van de weinige regio's in Nederland is met een tekort schietende investeringsruimte.
- Een onderbouwing kunnen geven in het kader van de regionale woondeal en de diverse tafels en daarmee aan de gemeenten, provincie en ministerie, over de mogelijkheden en onmogelijkheden van onze financiële investeringsruimte, op basis van onze eigen actuele en concrete corporatiegegevens.
- De gesprekken tussen gemeenten en corporaties over enkele concrete projecten die maken dat er bij corporaties (en gemeenten) nagedacht moest gaan worden over prioriteiten en het toepassen van (interregionale) solidariteit. Om die gesprekken lokaal en regionaal goed te kunnen voeren is een actueel, vergelijkbaar en herkenbaar beeld nodig. Zowel voor de gesprekken tussen de corporaties als met de gemeenten, de regio en provincie.

De belangrijkste vragen waren: Sluit het investeringsbeleid van corporaties zoals vastgelegd in de begrotingen (en de dPi 2024) aan bij de NPA en de regionale opgave uit de regionale Woondeal? Zijn er extra beleidsintensivering nodig? En zo ja, zijn die beleidsintensivering financieel haalbaar? Ortec heeft opdracht gekregen voor een actuele doorrekening van opgave & middelen voor de periode 2025 t/m 2034 en heeft eind maart gerapporteerd.

### **De belangrijkste conclusies van Ortec:**

De investeringsopgave t/m 2034 in de regio is groot en daarvan is een groot deel financieel niet haalbaar. Zeker wanneer wordt gekeken naar de benodigde aantallen nieuwbouw uit de regionale Woondeal en er rekening wordt gehouden met wat er aan grote investeringen na 2034 nog uitgevoerd moet worden (verduurzaming, sloop/nieuwbouw). Het tekort is € 545 mln. Een derde van de Woondeal-opgave aan Daeb-nieuwbouw t/m 2034 kan niet worden ingerekend door de corporaties. In de landelijke doorrekening van de NPA is er per abuis een beperkter aantal nieuwbouwwoningen voor de regio Midden Holland opgenomen. Ook die opgave is financieel niet haalbaar.

Hoewel er verschillen zijn tussen corporaties qua financiële mogelijkheden, met alleen solidariteit binnen de regio is de opgave op middellange en lange termijn zeker niet haalbaar. Solidariteit binnen de regio kan wel helpen om de productie de komende jaren op het gewenste en geplande niveau te houden.