

***Aanjaagteam***

**Wonen Welzijn Zorg  
voor Ouderen**

**Wie investeert in  
de randen van het land?**

---

Juni 2024

# Kansenkaart

Habion

---



# Woondealregio's

In de randen van Nederland

---



# De opgave in de randen van het land

## De cijfers

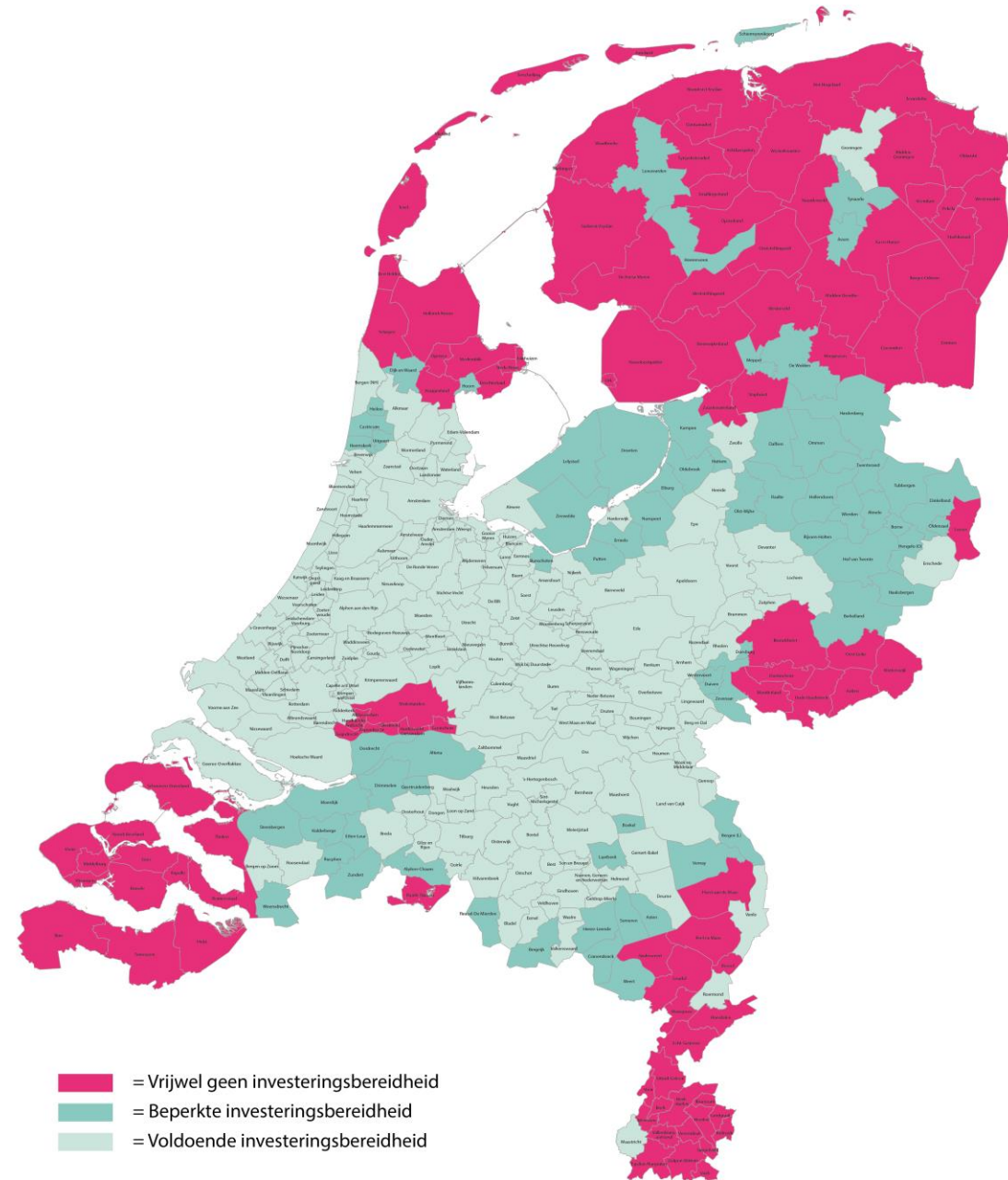
	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woonvormen	Nultredenwoningen	Inwoners
Woondealregio's in de randen van het land	16.170 40,4%	27.615 34,5%	51.375 30,2%	5.959.502 33,2%
Woondealregio's niet in de randen van het land	23.830 59,7%	52.385 65,5%	118.625 69,8%	11.987.904 66,8%
Totaal	40.000 100%	80.000 100%	170.000 100%	17.947.406 100%



# Investeringsgebieden

## Institutionele beleggers

	Zorggeschikte woningen	Gecusterde woonvormen	Nultredenwoningen
Voldoende investeringsbereidheid	23.470 (58,68%)	56.870 (71,09%)	120.475 (70,87%)
Bepaalde investeringsbereidheid	6.960 (17,4%)	8.645 (10,81%)	19.300 (11,35%)
Vrijwel geen investeringsbereidheid	8.960 (22,4%)	12.955 (16,19%)	26.195 (15,41%)
Totaal	40.000 (100%)	80.000 (100%)	170.000 (100%)



# Lukt het de woningcorporaties om de opgave te realiseren?

---



# De financiële haalbaarheid van de opgave

## Woningcorporaties

*Deze kaart gaat uit van de totale woningopgave waar de corporaties in de nationale prestatieafspraken voor getekend hebben. Dit richt zich niet specifiek op de opgave ouderenhuisvesting.*



# Hoe verhoudt de investeringsbereidheid van de institutionele beleggers zich tot de financiële haalbaarheid van de woningcorporaties?

---

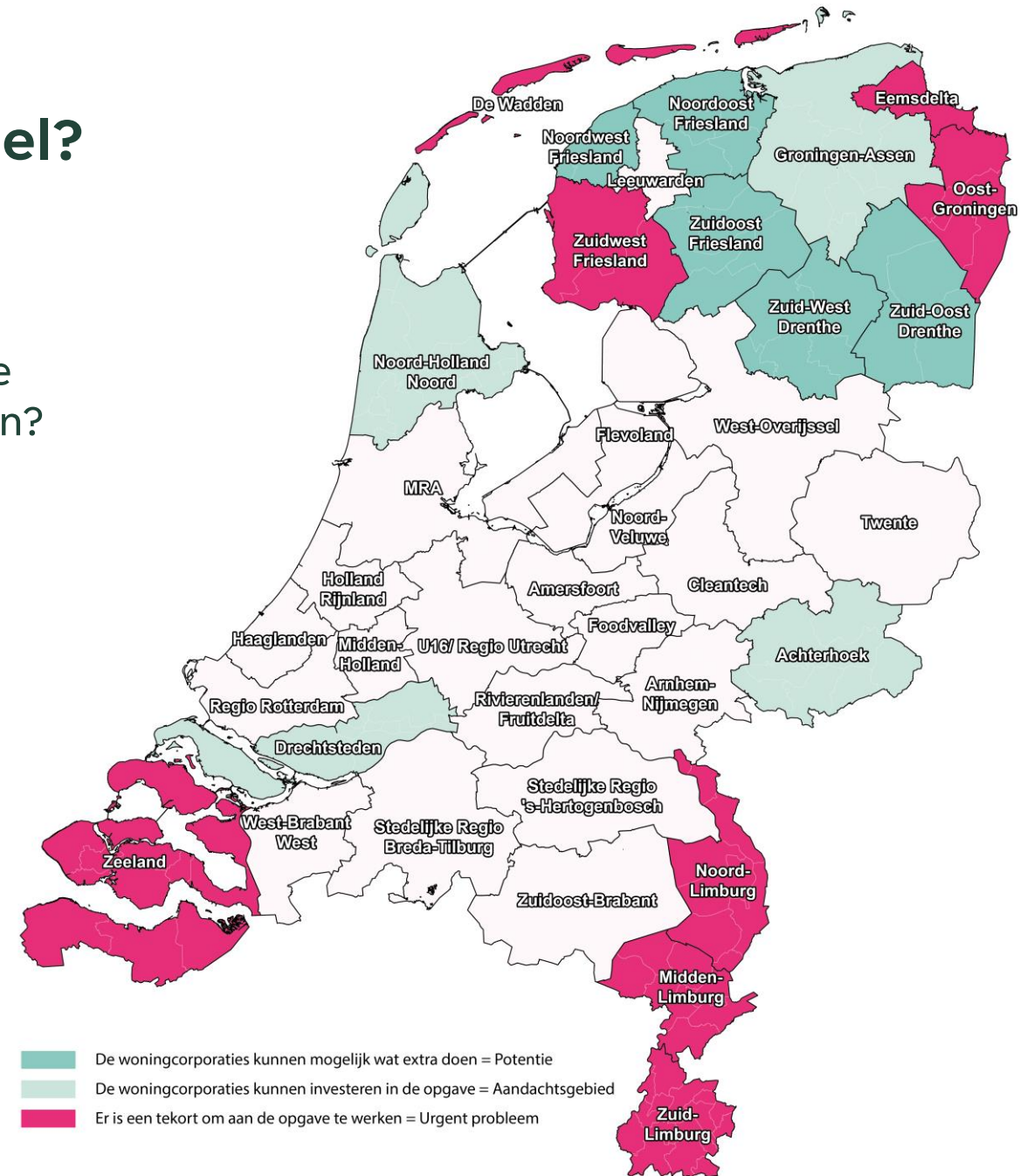


# Waar komt de realisatie van ouderenhuisvesting mogelijk in de knel?

Centrale vraag:

Wat kunnen de corporaties in de gebieden waarin de institutionele beleggers weinig investeringsbereid zijn?

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woonvormen	Nultreden-woningen	Totaal
Potentie	1.990 (5%)	3.000 (3,8%)	5.500 (3,2%)	10.490
Aandachtsgebieden	3.190 (8%)	4.800 (6%)	8.800 (5,2%)	16.790
Urgent probleem	5.120 (12,8%)	9.700 (12,1%)	16.400 (9,7%)	31.220
Totale landelijke opgave	40.000 (100%)	80.000 (100%)	170.000 (100%)	





## Springen zorgorganisaties in het gat?

Realisatie ouderenhuisvesting in de randen van het land zal waarschijnlijk maar beperkt worden opgepakt vanuit de zorgorganisaties. (bron: uitvraag Actiz)

Want:

- De financiering is onzeker
- Netcongestie
- Sloop-nieuwbouw (intramuraal) is al een stevige klus op zichzelf
- Landelijke spelers kijken waarschijnlijk naar andere regio's die 'aantrekkelijker' zijn qua vraag en bezetting

# Realisatiecijfers 2023

## Duiding van de cijfers

	Woningbouwafsprak 2023	Realisatie 2023	Percentage
Zuidwest-Friesland	275	250	91%
Oost-Groningen	421	400	95%
Eemsdelta	570	450	79%
Limburg	2.950	4.600	156%
Zeeland	1.650	2.200	133%

- Dit zijn realisatiecijfers voor de hele woningbouwopgave, en dus niet alleen voor ouderenhuisvesting.
- Provincies herkennen deze realisatiecijfers

Hoe kan het dat de realisatie van de  
woningbouwopgave in de urgente  
gebieden toch op koers ligt?

---

# Duiding

---

- Realisatie komt voort uit planvorming 5-10 jaar geleden; het investeringsklimaat was destijds aantrekkelijker dan nu (bijvoorbeeld lage rentestand)
- Realisatie wordt soms beïnvloed door oplevering één groot project



**Vraagt realisatie van de opgave in  
de urgente gebieden dan toch extra  
aandacht?**

---

# Ja, de ontwikkelingen zijn niet gunstig

---

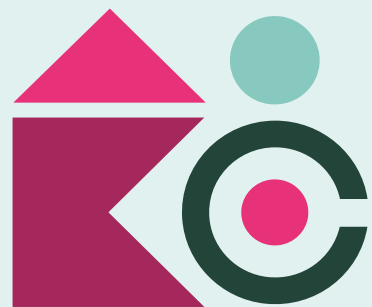
- Grote investeerders en ontwikkelaars zijn bijna niet vertegenwoordigd, vanwege:
  - Kleinschaligheid projecten
  - Onvoldoende rendabele uitkomsten per projecten
  - Stapeling van eisen
- Maar, er liggen ook kansen:
  - Door ontwikkeling van locaties in samenhang om tot sluitende businesscase te komen
  - Door benutting inzet van kleine particuliere investeerders





“

Als in bepaalde regio's de realisatie van ouderenhuisvesting waarschijnlijk niet van de grond komt, dan is sprake van een publiek probleem.



# *Aanjaagteam*

Wonen Welzijn Zorg  
voor Ouderen

[www.aanjaagteamwwzo.nl](http://www.aanjaagteamwwzo.nl)  
[info@aanjaagteamwwzo.nl](mailto:info@aanjaagteamwwzo.nl)

