



<b>Onderwerp</b> Activiteitenoverzicht woningcorporaties i.v.m. korting op de verhuurdersheffing	
Nummer	2022/1254295
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Magré, E.C.
Telefoonnummer	023-5115537
Email	emagre@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Met deze informatienota informeert het college de raad over de inhoud van de biedingen van de corporaties als gevolg van de korting op de verhuurdersheffing. Dit is een tussenstap richting de volledige afschaffing van de verhuurdersheffing.</p> <p>In deze nota wordt het effect van deze korting besproken aan de hand van de activiteitenoverzichten die de corporaties ons hebben toegestuurd. Daarnaast gaan we kort in op het (nog te doorlopen) proces om te komen tot de aanvullende afspraken met de woningcorporaties bij de afschaffing van de verhuurdersheffing en hoe dit (ook qua planning) samenhangt met diverse overige trajecten op landelijk en regionaal niveau.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	- Prestatieafspraken woningcorporaties en huurdersorganisaties Ymere, Pre Wonen en Elan Wonen 2022 –2025 zoals besproken in commissie ontwikkeling 14 april 2022 ( <a href="#">BBV 2022/67145</a> )
Besluit College d.d. 11 oktober 2022	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie ontwikkeling vast.  de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span>

## **Inleiding**

In februari stelde het college van B&W de meerjarige prestatieafspraken 2022-2025 met de drie grote woningcorporaties vast. Op dat moment was de korting op de Verhuurdersheffing al aangekondigd, en vanuit het nieuwe regeerakkoord was inmiddels ook de afschaffing van de verhuurdersheffing al in beeld. Er werd echter nog onderhandeld op landelijk niveau over de voorwaarden die hieraan verbonden zouden worden in de Nationale Prestatieafspraken. Er lag al wel een landelijke afspraak dat de woningcorporaties per 1 juli 2022 een bieding zouden doen richting gemeenten over de korting op de verhuurdersheffing. Deze informatienota gaat in op de inhoud van deze biedingen.

Op 30 juni 2022 werden de Nationale Prestatieafspraken<sup>1</sup> getekend. Daarin staat vastgelegd waar de corporaties de extra financiële middelen als gevolg van de afschaffing van de verhuurdersheffing aan zullen besteden. De hoofdthema's die hierin benoemd staan zijn Huurmatiging, Woningbouw, Verduurzaming en Leefbaarheid.

Bij het schrijven van de biedingen over de korting op de verhuurdersheffing hebben de woningcorporaties zich ook al gehouden aan deze Nationale Afspraken die toen al wel in concept gereed waren. In de biedingen geven de corporaties ook al een inhoudelijk doorkijkje richting de afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023.

In deze informatienota bespreken we de inhoud van de biedingen over de korting op de verhuurdersheffing en gaan we in op het proces om te komen tot aanvullende prestatieafspraken (addendum op de getekende meerjarige afspraken 2022-2025) op basis van de afschaffing van de verhuurdersheffing.

## **2. Kernboodschap**

De extra inspanningen die de corporaties leveren als gevolg van de korting op de verhuurdersheffing voldoen aan de kaders die daarvoor gesteld zijn in de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting. Ze zijn ook in lijn met de gemaakte Haarlemse prestatieafspraken 2022-2025. Zoals eerder met de corporaties afgesproken, wordt de korting ingezet om hetzij een grotere inspanning te leveren boven op de gemaakte afspraken of om een versnelling te realiseren binnen de gemaakte afspraken.

De corporaties geven aan dat het effect van de korting op de verhuurdersheffing in het versnellen en/of vergroten van deze bijdrage wat minder hoog is dan oorspronkelijk verwacht werd. Over het geheel genomen wordt een deel van de extra investeringsruimte besteed aan het overeind houden van de huidige ambities. Met name de bouwkostenstijging en de hoge inflatie hebben een groot effect op de meerjarenbegroting van de corporaties. Zonder de extra financiële ruimte vanuit de korting verhuurdersheffing hadden de corporaties op enkele onderdelen terug moeten komen op de gemaakte prestatieafspraken 2022 – 2025.

---

<sup>1</sup> Voor meer informatie over de Nationale Prestatieafspraken zie deze [infographic](#), of voor de volledige tekst deze [webpagina](#) van de rijksoverheid.



### 3. Consequenties

#### *Pré Wonen zet in op een versnelde aanpak van de EFG-labels*

In haar bieding (zie bijlage) laat Pré Wonen zien dat het nettoresultaat van de extra inkomsten vanuit de korting verhuurdersheffing en de gestegen kosten een negatief resultaat kent.

Met het vooruitzicht op de nadere afschaffing van de verhuurdersheffing zet Pré Wonen toch nu al in op een versnelde aanpak van de EFG-labels. Gezien het effect op de betaalbaarheid voor de huurders heeft dit prioriteit. De korting wordt verder besteed aan het opvangen van gestegen bouwkosten.

Pré Wonen geeft ook vast een globale blik vooruit richting de inzet rond het afschaffen van de verhuurdersheffing. Daarbij kijkt de corporatie naar de invulling van het huurbeleid n.a.v. landelijke afspraken, de inzet op duurzame warmtevoorziening en het toevoegen van meer woningen. Bij het maken van de nieuwe begroting eind dit jaar is er meer duidelijkheid vanuit de landelijke trajecten en de Woondeal met de MRA. De corporatie kan eind dit jaar dan een concretere bieding doen met een nauwkeuriger financiële onderbouwing.

#### *Ook Ymere zet primair in op de aanpak van woningen met EFG-labels*

Ook bij Ymere zijn de kosten voor een versnelde aanpak van woningen met EFG-labels groter dan de netto extra investeringsruimte door de korting op de verhuurdersheffing. De korting wordt daarom ook niet aan andere doelen besteed (zie bijlage).

Ook Ymere probeert vast in te schatten wat het effect zal zijn van de volledige afschaffing van de verhuurdersheffing en kijkt vast vooruit naar de mogelijkheden die dat zal bieden. Daarin noemt Ymere naast de aanpak van EFG-woningen ook de inzet op extra planmatig onderhoud. En verder het opvangen van kostenstijgingen bij nieuwbouw en reeds geplande investeringen in de bestaande bouw.

#### *Elan Wonen zet de korting op de verhuurdersheffing in op zowel beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid als onderhoud*

Elan Wonen zet in op meerdere beleidsthema's en beschrijft per thema welke inzet er wenselijk en mogelijk is (zie bijlage). Rond het thema beschikbaarheid zet Elan Wonen in op een extra 100 woningen per jaar in de periode 2026 – 2030. Daarnaast stellen ze de geplande complexmatige verkoop van een pand uit voor minimaal 5 jaar. Elan Wonen zet middelen in om extra aandacht te kunnen besteden aan de leefbaarheid in enkele kwetsbare complexen.

Net als de andere corporaties zet ook Elan Wonen extra middelen in voor de versnelde aanpak van woningen met een EFG label. En de corporatie verhoogt het onderhoudsbudget met 20% (deels voor opvang bouwkostenstijgingen).

#### *Er is veel in ontwikkeling op landelijk en regionaal niveau met effect op de mogelijkheden voor corporaties en op de planning van het addendum*

De woningcorporaties noemen in hun bieding allemaal de forse gevolgen van economische ontwikkelingen als bouwkostenstijging en de hoge inflatie. Daarnaast heeft het Rijk met de

koepelorganisaties (Aedes, VNG, Woonbond) de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting gesloten. De verdere vertaling hiervan, moet landen binnen de diverse Woondealregio's, waarvan de MRA Woondeal er een is.<sup>2</sup>

Verder zijn landelijke afspraken over o.a. huurbetrouwings, aanpassing huurtoeslag en wijzigingen in het huurbeleid (mogelijk) van groot effect op de financiële situatie van de corporaties.

We concluderen dat we met het maken van het addendum op de prestatieafspraken willen wachten op een zo goed mogelijke financiële doorrekening van het afschaffen van de verhuurdersheffing in de nieuwe begroting eind dit jaar van de corporaties. Naar verwachting is tegen die tijd de nieuwe Woondeal ook gereed. We realiseren ons ook dat we niet kunnen wachten tot alle landelijke trajecten (incl. aangekondigde wijzigingen in wet- en regelgeving) zijn afgerond. Er is te veel in ontwikkeling en het tijdsplan is te lang. Bij het maken van het addendum baseren we ons daarom op de eindejaarsbegroting van de corporaties en de ontwikkelingen die daarin al zijn meegenomen.

#### **4. Vervolg**

Eind dit jaar starten de gesprekken met de woningcorporaties over het addendum. Met de nieuwe begroting van de woningcorporaties ligt er een basis waarop we met elkaar vorm kunnen geven aan het addendum op de prestatieafspraken. De corporaties geven aan dat daarin de afschaffing van de verhuurdersheffing is meegenomen en voor zover als mogelijk de effecten van overige landelijke en regionale trajecten.

We verwachten eind Q1 2023 een addendum te kunnen vaststellen. Het precieze proces wordt nog vormgegeven. Zoals verzocht door de commissie ontwikkeling tijdens het bespreken van de meerjarige prestatieafspraken zal voorafgaand aan de bespreking van het addendum een technisch vragenuur worden gepland met de woningcorporaties.

Bij de totstandkoming van het addendum zal (zoals aangekondigd bij de commissie ontwikkeling van 14 april 2022) de Motie 18.14 'Stop verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen' ook worden meegenomen.

#### **5. Bijlagen**

Bijlage A	Bieding Pre Wonen – korting verhuurdersheffing
Bijlage B	Bieding Ymere – korting verhuurdersheffing
Bijlage C	Bieding Elan Wonen – korting verhuurdersheffing

---

<sup>2</sup> In een aparte informatienota wordt de commissie ontwikkeling geïnformeerd over het proces en totstandkoming van de MRA-woondeal.