

## Aanvullend bod Pré Wonen op het meerjarig bod 2022-2024

### Inleiding

In 2021 heeft Pré Wonen een meerjarig bod (2022-2024)<sup>1</sup> gedaan op hoe zij gaat bijdragen aan de lokale woonvisies van de gemeentes in ons werkgebied. Leidend hierin zijn onze ambities, zoals opgenomen in ons ondernemingsplan Iedereen een fijn thuis! Onze ambities sluiten mooi aan bij de opgaven van deze tijd en zoals verwoord in de woonvisies van de gemeentes. In september 2021 is in de Tweede Kamer de motie Hermans aangenomen die voorziet in een korting op de verhuurderheffing met 25% voor het jaar 2022 en verder. Over de invulling van de financiële ruimte die door deze korting mogelijk ontstaat, gaat dit aanvullende bod. Dit vormt de basis, samen met het meerjarig bod, voor aanvullende lokale prestatieafspraken eind dit jaar.

In het regeerakkoord is naast de eenmalige verlaging ook de afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023 afgesproken. De minister wil hier in de vorm van nationale prestatieafspraken wel een aantal randvoorwaarden aan verbinden. Op het moment van schrijven van dit aanvullend bod is hierover nog geen volledige overeenkomst bereikt. Wij zijn natuurlijk blij dat de verhuurderheffing tot het verleden gaat behoren. En uiteraard mogen de gemeenten ervan uitgaan dat wij de financiële ruimte die daarmee gaat ontstaan, voor onze huurders (huidig en toekomstig) gaan inzetten. Wij willen echter ook een betrouwbare partner zijn en reëel zijn in verwachtingen. We geven daarom graag inzicht op hoofdlijnen over het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing op de investeringsruimte. We moeten daarbij nog wel een stevige slag om de arm houden. Enerzijds ingegeven door de prestatie afspraken die nog in ontwikkeling zijn. Anderzijds omwille van de effecten op de financiële ruimte veroorzaakt door divers macro-economische ontwikkelingen zoals de sterk stijgende bouwkosten, de inflatie in algemene zin en de oplopende rentes (zie bijlage 2).

### 1. Korting op de verhuurderheffing

#### *Algemeen*

Naar aanleiding van de motie Hermans is voor de gehele corporatiesector een structurele verlaging van de verhuurderheffing met € 500 miljoen opgenomen. Deze verlaging vertaalt zich voor de hele corporatiesector in extra investeringsruimte van circa € 8,6 miljard tot 2035.

Volgens de afspraken tussen het ministerie van BZK en Aedes moet deze investeringsruimte gebruikt worden voor het toevoegen van nieuwbouw, de transformatie van bestaande gebouwen en het realiseren flexwoningen. Op het gebied van duurzaamheid zijn de afspraken gericht op het nagenoeg verdwijnen van de labels E-F-G en extra investeringen in duurzame energiebronnen. Op het gebied van leefbaarheid worden extra investeringen gevraagd net als op het wegwerken van achterstallig onderhoud van woningen en, waar nodig, aanpak van schimmel, asbest en loden leidingen. Thema's die voor ons vanzelfsprekend zijn aan te pakken als daar aanleiding toe is.

#### *Inzet Pré Wonen verlaging verhuurderheffing*

Voor Pré Wonen betekent de korting op de verhuurderheffing tot en met 2030 een extra bruto kasstroom van € 63 miljoen ten opzichte van de begroting '22 en verder. Zoals gezegd betreft dit een bruto kasstroom. Door stijgende bouw- en onderhoudskosten (totaal ca € 140 miljoen tot en met 2030) ontstaat er echter een negatief effect. Hierbij hebben we nog geen rekening gehouden met het effect van belastingmaatregelen (zoals ozb en de vennootschapsbelasting). Onze verplichtingen samen met

---

<sup>1</sup> Het meerjarig bod was gebaseerd op de meerjareninvesteringsbegroting (MJIB) 2021. In dit aanvullend bod is uitgegaan van de MJIB 2022 e.v. Herijkt voor de vastgestelde vastgoedwaardering in de jaarrekening 2021 en economische parameters voor de kasstromen in bijlage 2.

de macro economische effecten zijn daarmee dus groter dan de korting op de verhuurderheffing voor 2022. Maar omdat we ons verantwoordelijk voelen voor de opgave waar we voor staan en ons willen blijven inzetten op duurzaamheid én op nieuwbouw, is onze inzet om nu géén aanpassing in onze planning te maken en deze onverminderd voort te zetten.

Dat betekent dat Pré Wonen ondanks dat er geen extra financiële ruimte ontstaat, inzet op:

- Een versnelde aanpak van woningen met E-F-G-labels.  
Dit heeft een direct effect op de betaalbaarheid en is voor de huurder belangrijk. Vanaf 2022 starten we met de aanpak van ruim 1000 woningen, de woningen met een E-F-G label die nog geen onderdeel uitmaken van een renovatie of sloop/nieuwbouw. Uiterlijk 2028 is dit project afgerond. De verdeling per gemeente staat in bijlage 1.
- Het opvangen van de stijging van de bouwkosten.  
Zoals gezegd wil Pré Wonen een betrouwbare partner zijn en blijven we vasthouden aan onze ambities. Daarom zetten we onze projecten (nieuwbouw, renovatie én onderhoud) volgens planning voort.

We kunnen dit niet alleen. In ons meerjarig bod hebben we gesteld wat we daarvoor van de gemeenten nodig hebben. Ook al zien en ervaren we dat we samen hard aan de slag zijn om de planning van onze projecten te kunnen waarmaken, blijft deze inzet onverminderd noodzakelijk:

- De bereidheid van betrokken partijen om te komen tot een andere manier van samenwerking om zo meer en sneller woningen toe te voegen;
- Beschikbaarheid van locaties tegen een betaalbare prijs voor permanente en tijdelijke huisvesting

Het genoemde negatief resultaat van de verlaging versus de macro-economische ontwikkelingen leidt ertoe de interne financiële ratio's worden overschreden. In het bijzonder wordt de interne norm voor de LTV (75%) overschreden, maar blijft onder de norm van Aw en WSW. Pré Wonen acht dit voor de korte termijn acceptabel in het perspectief van de afschaffing van de verhuurderheffing die ruimte biedt de financiële ratio's te verbeteren.

De genoemde keuzes leiden tot de volgende financiële ratio's:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR DAEB [min 1,4]	2,8	2,79	2,31	2,56	2,21	2,04	2,15	2,01	1,84
LTV beleidswaarde DAEB (%) [max 85%]	60	66,4	71,3	78,5	81	79,4	79,7	78,1	77
Solvabiliteit beleidswaarde DAEB (%) [min 15%]	48,2	44,8	42	37,8	34	32,5	33,2	32,5	33,5
Dekkingsratio DAEB (%) [max 70%]	22,4	24,7	26,6	29,4	30,5	29,6	29,6	28,9	27,9

## 2. Doorkijk naar afschaffing verhuurderheffing

### Algemeen

Het is goed om in ons aanvullend bod ook alvast een doorkijk te geven van effecten van de aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. De minister heeft bedongen dat hier 'tegenprestaties' tegenover moeten staan. Welke dat zijn, is ten tijde van het schrijven van het bod nog niet geheel duidelijk. Hierover vindt overleg plaats tussen ministerie van BZK, Aedes, VNG, Woonbond en IPO. Wat we weten is dat de landelijke prestatieafspraken zich richten op de thema's verduurzaming, beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Thema's waar wij ons verantwoordelijk voor voelen en voor willen (blijven) inzetten. In deze prestatieafspraken wordt niet alleen een prestatie van de corporaties verwacht, maar ook van gemeenten. Bijvoorbeeld voldoende locaties en afspraken over een sociale grondprijs.

### *Inzet Pré Wonen afschaffing verhuurderheffing*

Voor Pré Wonen betekent de afschaffing van de verhuurderheffing een extra bruto kasstroom van €190 tot en met 2030 miljoen (incl. kasstroom vanuit de korting € 63 miljoen) ten opzichte van de begroting '22 en verder. De ruimte die dat zal gaan bieden, zetten we in ten behoeve van:

- Nieuwe invulling van het huurbeleid op basis van de nationale prestatieafspraken
- Wettelijke verplichting voor inzet op duurzame warmtevoorziening alternatieven vanaf 2026

Door de toegenomen waarde van het vastgoed, als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing, is er een verwacht positief effect op het investeringsvermogen. Dit wil Pré Wonen ten volle inzetten om, conform ons het ondernemingsplan, meer woningen toe te voegen.

De daadwerkelijke aantallen als ook de verdeling over de verschillende gemeenten zijn nog onzeker. Daarnaast is er een afhankelijkheid van beschikbaarheid locaties, doorlooptijd voorbereiding- en bouwproces en marktontwikkelingen. De verwachting is dat met name in Beverwijk, Haarlem en Zandvoort het aantal woningen zal toenemen.

### Tot slot

Het is duidelijk dat de financiële omstandigheden van corporaties als gevolg van overheidsbeleid en economische omstandigheden de komende jaren (sterk) veranderen. Tot hoeveel extra slagkracht c.q. investeringen dat daadwerkelijk zal leiden, is nu nog lastig concreet te benoemen. Dat wordt overigens door meer dan alleen financiën bepaald. De inzet van Pré Wonen is en blijft om op basis van onze missie "Iedereen een fijn thuis, uitgewerkt in ons ondernemingsplan, samen met de gemeenten, de volkshuisvestelijke opgaven, onder welke omstandigheid dan ook, maximaal waar te maken. Een bod dat we met trots uitspreken en waar we ook aanspreekbaar op zijn.

Bijlage 1 aantallen woningen per gemeente met label E-F-G

Project versnelde aanpak E-F-G-labels per gemeente.

	Label E	Label F	Label G
Beverwijk	122	25	13
Haarlem	341	81	15
Heemskerk		1	
Heemstede	13	5	
Zandvoort	250	84	55
Totaal	726	196	83

## Bijlage 2. Gehanteerde economische paramaters

Verwachting	Prijsinflatie	Looninflatie	Bouwindex	Onderhoudsindex	Marktindex	Korte rente	Opslag kort	Lange rente	Opslag lang
2022	5,13%	2,89%	20,00%	10,00%	7,48%	-0,50%	-0,02%	1,69%	0,27%
2023	1,72%	2,18%	3,50%	7,50%	2,00%	-0,42%	0,07%	1,50%	0,30%
2024	1,22%	1,58%	1,27%	1,36%	2,00%	-0,36%	0,02%	1,40%	0,19%
2025	1,11%	1,75%	1,85%	1,78%	2,00%	-0,30%	-0,06%	1,39%	0,18%
2026	1,35%	1,96%	2,03%	1,94%	2,00%	-0,23%	0,11%	1,40%	0,33%
2027	1,41%	2,07%	1,96%	1,94%	2,00%	-0,20%	0,33%	1,44%	0,49%
2028	1,43%	2,12%	1,98%	1,97%	2,00%	-0,20%	0,50%	1,48%	0,61%
2029	1,47%	2,16%	2,09%	2,06%	2,00%	-0,18%	0,60%	1,58%	0,69%
2030	1,53%	2,22%	2,20%	2,14%	2,00%	-0,12%	0,71%	1,68%	0,75%

De doorrekening is gebaseerd op de paramaters van het eerste kwartaal 2022 opgesteld door Ortec Finance Scenarioset (OFS) en die breed in de volkshuisvestelijke sector worden toegepast.

Omdat deze set nog onvoldoende rekening houdt met de bouwkosten, onderhoud en rentestijgingen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Bouwkostenstijging: 2022 - 20% en 2023 – 3,5%. De bouwkostenstijging is o.b.v. lopende projecten volledig in 2022 ingerekend en is na 2022 gelijk gehouden aan het genoemde instrument.
- Onderhoudskostenstijging: 2022 – 10% en 2023 – 7,5%
- Lange rente: OFS tweede kwartaal + 0,5% voor alle jaren.