Ons aanbod

Meer kansen en mogelijkheden door korting verhuurderheffing

Woningcorporaties krijgen vanaf dit jaar een korting op de verhuurderheffing die ze moeten betalen: €500 miljoen sector breed (1e fase).

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing volledig afgeschaft (2e fase). Het Rijk en Aedes hebben met elkaar afgesproken om de verlaging van de verhuurderheffing te koppelen aan afspraken op het gebied van woningbouw en verduurzaming. Deze worden regionaal en lokaal ingevuld met (aanvullende) lokale prestatieafspraken.

Met dit aanbod laten wij zien hoe wij de extra middelen als gevolg van de korting op de verhuurderheffing willen inzetten in de gemeenten waar wij actief zijn. Het is daarmee een uitnodiging aan de huurdersorganisaties en gemeenten om met ons in gesprek te gaan en mee te denken over de extra inzet, wat daarvoor nodig is en daar aanvullende prestatieafspraken over te maken.

In de zomer van 2022 zal er meer duidelijkheid komen over de volledige afschaffing van de verhuurderheffing en de randvoorwaarden die het Rijk zal stellen aan de extra investeringsruimte die daardoor vrijkomt. Dit aanbod is daarom in eerste instantie bedoeld als basis voor het maken van aanvullende afspraken als gevolg van de korting op de verhuurderheffing. Over de gevolgen van de volledige afschaffing van de verhuurderheffing en de kansen en mogelijkheden die dit oplevert kunnen we naar verwachting in de 2e helft van 2023 aanvullende afspraken maken met onze belanghouders.

Twee tijdlijnen

Gerenoveerde woningen in het Rozenprieel in Haarlem, klaar voor de energietransitie

Renovatie aan woningen in de Bouwmeesterbuurt in Almere

Ymere

juni 2022

Flexwoningen in Hoofddorp

Gerenoveerde woningen in de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord, klaar voor de energietransitie

Hier gaan wij de korting op de verhuurderheffing aan besteden

De korting bedraagt voor Ymere circa € 26 miljoen per jaar. Aangezien de verhuurderheffing een aftrekbare last is voor de vennootschapsbelasting en er een generieke beperking van de renteaftrek plaatsvindt (ATAD), is de netto opbrengst van de korting voor ons lager. Na correctie voor belastingen resteert netto € 17 miljoen per jaar.

Aedes en het ministerie van BZK (Minister van Volkshuisvesting) hebben met elkaar afgesproken dat de extra investeringsruimte gebruikt moet worden om bestaande plannen te versnellen en om nieuwe investeringen voor te bereiden. Het gaat daarbij om specifieke inzet op beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid.

Wij willen deze extra middelen gebruiken voor het versnellen van onze inzet op kwaliteit en comfort van ons bestaand bezit. Daarbij treffen wij meteen maatregelen om de woningen voor te bereiden op de warmtetransitie en zullen de woningen met een E, F of G label versneld uitgefaseerd worden. Dat levert meer comfortabele woningen op met een lager energieverbruik bij bewust leefgedrag. Met het oog op de toekomst in combinatie met sterk gestegen energieprijzen is dit ook iets waar onze huurders steeds nadrukkelijker om vragen.

De extra kosten van deze aanpak van E, F en G gelabelde woningen zijn gemiddeld €32 miljoen per jaar. De korting op de verhuurderheffing dekt dus maar een deel van deze extra kosten.

Doorkijk naar volledige afschaffing van de verhuurderheffing

Door de volledige afschaffing van de verhuurderheffing schatten we nu in dat wij netto € 61 miljoen per jaar aan extra middelen beschikbaar krijgen. Dit is inclusief de netto € 17 miljoen per jaar van de korting. Naast de afschaffing worden we tegelijkertijd echter ook geconfronteerd met het wereldwijde tekort aan bouwmaterialen en de algemeen oplopende inflatie. Hierdoor stijgen de kosten van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit. Ymere zet komende jaren ook extra in op planmatig onderhoud. Dit is bovenop wat we al aan onderhoud gepland hadden en komt bovenop de kostenstijgingen.

Het overzicht hieronder laat zien dat de som van de extra inzet op E, F en G gelabelde woningen, planmatig onderhoud en op betaalbaarheid door huurmatiging plus de kostenstijging bij onder andere nieuwbouwprojecten uitkomt op € 97 miljoen. € 36 miljoen hoger dan wat de gehele afschaffing van de verhuurderheffing oplevert. Dit tekort zullen we met extra financieringsbronnen moeten dekken: extra leningen en/of verkopen. Door het borgingsplafond van € 3,5 miljard gaat dit mogelijk ten koste van investeringsruimte voor latere jaren.

Ons aanbod is onder voorbehoud van marktontwikkelingen, waaronder bijvoorbeeld ook ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, mogelijke nieuwe wet- en regelgeving en de impact van landelijke afspraken over de afschaffing van de verhuurderheffing, met name op gebied van huurprijsbeleid.

Gemiddelde extra kosten per jaar (€ mln)

Extra inzet	
• Versnelling uitfaseren E, F en G gelabelde woningen	€ 32
• Extra planmatig onderhoud	€ 11
• Huurmatiging / Effect huurbevriezing 2024	€ 5,5
Maar:	
• Kostenstijging investeringen bestaand bezit	€ 26
• Kostenstijging investeringen nieuwbouw	€ 22,5
Totaal	**€ 97**
Extra middelen door afschaffing Verhuurderheffing	€ 61
Tekort	**€ 36**

Aanpak E, F en G gelabelde woningen tot en met 2030. Reeds gepland (paars) en extra aanpak door afschaffing verhuurderheffing (rood).
Totaal heeft Ymere 7.796 E, F en G E, F of G gelabelde woningen (inclusief 1200 monumenten). Er is geen verplichting om E, F en G gelabelde monumenten aan te pakken, waardoor er in 2030 nog steeds E, F of G gelabelde Ymere-woningen kunnen zijn.

Onze uitdagingen en wat wij samen kunnen doen

De korting en afschaffing van de verhuurderheffing geeft ons de mogelijkheid om onze ambities waar te kunnen maken en op het vlak van met name de warmtetransitie de benodigde versnelling in te zetten. We hebben echter ook te maken met een aantal uitdagingen.

Uitdaging 1:
Kostenstijging in de bouwsector
De kosten voor nieuwbouw en aanpak bestaande bouw zijn enorm gestegen in de laatste anderhalf jaar als gevolg van aanhoudende grote vraag en schaarste van bouwmaterialen.

Voor Ymere heeft dat het volgende effect:

- Investeringen en uitgaven bestaand bezit. Extra kosten: €26 miljoen per jaar.
- Investeringen nieuwbouw. De (stichtingskosten van nieuwbouw zijn gestegen met 17%). Extra kosten: ca. €22,5 miljoen per jaar.
- Wij proberen de kostenstijgingen onder andere te beperken door samen met partners meer in te zetten op industriële- en modulaire bouwmethoden.

Samen met gemeenten willen we:

- Het stellen van bovenwettelijke eisen aan bouw- en renovatieprojecten vermijden. Deze leiden tot extra kostenstijgingen.
- Inzetten op verkorten van doorlooptijden van deze projecten met een heldere bijpassende procedure omgevingsvergunningen, onder andere welstand en flora & fauna.
- Komen tot een stedenbouwkundige inrichting met werkbare bouwkavels die industriële- en modulaire bouw mogelijk maken.

Uitdaging 2:
Vullen van de 'pijplijn voor nieuwbouw'
Ons doel is om jaarlijks 650 nieuwbouwwoningen op te leveren, waarvan 150 flex- en middenhuur-woningen. Om dit te halen, moeten we aan de voorkant voldoende ontwikkelkansen krijgen en benutten. Willen we bijvoorbeeld in 2027 of 2028 deze aantallen reguliere nieuwbouw- en flexwoningen kunnen realiseren, dan moeten we vandaag al beginnen met acquireren en ontwikkelen.

Op dit moment heeft Ymere:

- Pijplijn nieuwbouw. Deze is grotendeels gevuld tot en met 2026. Daarna is er weliswaar voldoende financiële ruimte voor nieuwbouw, maar blijven de ontwikkelkansen achter.
- Flexwonen. We hebben de financiële ruimte voor 750 flexwoningen. Op dit moment heeft Ymere 378 flexwoningen in de pijplijn.
- Middenhuur. Om snelheid te maken richt Ymere zich op korte termijn op flexwonen maar op termijn wil Ymere in plaats daarvan circa 150 huurwoningen per jaar in het middensegment toevoegen.

Voor de ontwikkeling van nieuwbouw en flexwonen willen wij samen met gemeenten en ontwikkelaars werken aan:

- Extra locaties die we tot een snelle snelle ontwikkeling kunnen brengen.
- Heldere procedure omgevingsvergunningen, onder andere welstand.
- Nieuwe samenwerkingsvormen; samen sneller en slimmer. Bijvoorbeeld een gezamenlijk projectbureau, zoals ingezet op IJburg in Amsterdam.

Uitdaging 3:
Door onze woningen versneld aan te pakken, kunnen we de energielasten van onze huurders beperken
Wij beginnen op korte termijn met het uitfaseren van 7.796 E, F en G gelabelde woningen. Dit duurt tot en met 2030. De aanpak van deze woningen heeft een enorme impact op onze huurders en het is een hele uitdaging om instemming van onze huurders te krijgen op de voorgenomen aanpak.

We willen samen met onze partners werken aan:

- Ondersteunen van de lokale huurdersorganisaties om sneller tot positieve adviezen te komen. We willen ook graag samen nadenken over hoe we draagvlak (minimaal 70%) onder de huurders kunnen realiseren. We houden rekening met wooncomplexen die zelf aangeven te willen verduurzamen.
- Een reële planning van beoogde warmtetransitie en uitrol van warmtenetten per gebied. Hier is vooral de regie van de gemeenten nodig om duidelijkheid en verwachtingen te scheppen naar de wijkbewoners wat de beoogde warmtetransitie inhoudt en wat deze voor hen gaat betekenen, ook in de tijd.
- Medewerking bij duurzaamheidsmaatregelen van huiseigenaren in VvE's met ook Ymere-bezit.