

Aanbod aan Haarlem

Onze extra mogelijkheden door
tariefsverlaging verhuurderheffing

Inhoudsopgave

Inleiding	2
<i>Onze keuzes zijn in lijn met de Haarlemse woonvisie</i>	2
<i>Onze keuzes geven invulling aan de huidige landelijke afspraken</i>	2
<i>De afschaffing van de verhuurderheffing resulteert in nieuwe landelijke afspraken</i>	2
<i>Onzekerheid door de hoge inflatie en de sterke stijging van bouwkosten</i>	2
<i>Eenmaal of tweemaal een addendum op de meerjarige prestatieafspraken in Haarlem?</i>	2
Beschikbaarheid	3
<i>Keuze voor extra nieuwbouw in periode na 2026</i>	3
<i>Uitstel complexmatige verkoop van woongebouw</i>	3
<i>Herijking portefeuillestrategie is aanstaande</i>	3
Betaalbaarheid	3
<i>Nu geen extra directe inzet op betaalbaarheid</i>	3
Leefbaarheid	3
<i>Extra aandacht voor kwetsbare complexen</i>	3
Duurzaamheid	4
<i>Versnelling in aanpak woningen met een slechte energetische kwaliteit</i>	4
Onderhoudskwaliteit	4
<i>Verhoging van het onderhoudsbudget met 20%</i>	4
Financiële haalbaarheid	4
<i>Onze plannen en keuzes passen binnen de normen van ons financiële kader</i>	4
<i>Iedere begroting en prognose kenmerkt zich door aannames en onzekerheden</i>	4

Inleiding

Eindelijk! Na 9 jaar verhuurderheffing heeft het kabinet besloten tot een tariefsverlaging in 2022 en volledige afschaffing per 2023. De tariefsverlaging geeft ons meteen al meer financiële armslag. We hoeven dit jaar € 2.500.000 minder af te dragen. Daarnaast leidt de tariefsverlaging tot een hogere vastgoedwaardering waardoor we meer externe financiering kunnen aantrekken. In het nu voorliggende 'Aanbod aan Haarlem' lichten we onze keuzes over de besteding van deze extra financiële ruimte toe. Onze keuzes hebben we in een eerdere fase al getoetst bij onze Bewonersraad en bij vertegenwoordigers van de gemeentelijke staf Wonen.

Onze keuzes zijn in lijn met de Haarlemse woonvisie

Uiteraard zetten we de extra financiële middelen volledig in voor de volkshuisvestelijke opgaven in Haarlem en Heemstede. Onze keuzes gaan over de verdeling tussen de verschillende opgaven: beschikbaarheid, verduurzaming, onderhoudskwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid. Hierbij hebben we nadrukkelijk rekening gehouden met de woonvisie van Haarlem.

Onze keuzes geven invulling aan de huidige landelijke afspraken

Gekoppeld aan de tariefsverlaging verhuurderheffing hebben Minister De Jonge en onze koepelorganisatie Aedes eind 2021 prestatieafspraken op nationaal niveau gemaakt. De uitwerking van deze afspraken wordt landelijk gemonitord. Hiervoor is door Aedes een cijfermatige rapportage ontwikkeld. Medio juli rapporteren alle corporaties op uniforme wijze over de biedingen per gemeente. De rapportage over ons aanbod aan Haarlem delen wij medio juli ook met de gemeente Haarlem en de Bewonersraad.

De afschaffing van de verhuurderheffing resulteert in nieuwe landelijke afspraken

Vandaag (30 juni) zijn de 'Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting' ondertekent door minister De Jonge, Aedes, Woonbond en VNG. Deze prestatieafspraken zijn direct gekoppeld aan de afschaffing verhuurderheffing. Naast uitbreiding van de eerdere landelijke prestatieafspraken is er nu veel aandacht voor het betaalbaar houden van wonen voor onze huurders.

Onzekerheid door de hoge inflatie en de sterke stijging van bouwkosten

Het goede nieuws over de afschaffing verhuurderheffing wordt momenteel helaas getemperd door ontwikkelingen buiten onze invloedssfeer. De druk op de arbeidsmarkt en de grondstoftekorten leiden tot stijging van bouwkosten tot ver boven de toch al sterk oplopende inflatie. Het is niet reëel om te verwachten dat we dit kunnen en willen compenseren door stijging van huurprijzen. In het najaar stellen we opnieuw een meerjarenbegroting op. Daarin rekenen we naast de prijsontwikkelingen en de landelijke afspraken rondom betaalbaarheid, ook de herijking van onze portefeuillestrategie in. Daarmee krijgen we meer duidelijkheid over de snelheid waarmee we kunnen werken aan alle opgaven.

Eenmaal of tweemaal een addendum op de meerjarige prestatieafspraken in Haarlem?

In de recent getekende meerjarige prestatieafspraken is overeengekomen dat voor eind 2022 een addendum wordt opgesteld met aanvullende afspraken over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstaat door de tariefsverlaging verhuurderheffing. In het licht van de vandaag ondertekende 'Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting' heeft het onze sterke voorkeur om een addendum op te stellen waarin aanvullende afspraken worden gemaakt op basis van de extra investeringsruimte die ontstaat door afschaffing van de verhuurderheffing. Dit betekent dan een vertraging van enkele maanden. De meerjarenbegroting van komend najaar biedt in onze ogen een goede basis voor besprekingen over een addendum begin 2023.

Beschikbaarheid

Keuze voor extra nieuwbouw in periode na 2026

Elan Wonen zet al jaren sterk in op uitbreiding van het aantal sociale huurwoning door toevoeging van woningen die betaalbaar zijn voor onze primaire doelgroep. We zien enige vertraging bij de ontwikkeling van verschillende locaties maar verwachten nog steeds tot en met 2025 meer dan 800 nieuwe sociale huurwoningen toe te kunnen voegen.

De extra financiële ruimte door de tariefsverlaging verhuurderheffing zetten we gedeeltelijk in om onze hoge nieuwbouwproductie te kunnen continueren in de periode na 2025. In de periode 2026-2030 bouwen we jaarlijks 100 extra nieuwe sociale huurwoningen in Haarlem of Heemstede. De beschikbaarheid van locaties zal daarbij leidend zijn.

We hechten veel waarde aan de goede samenwerking binnen de werkgroep Nieuwbouw. Met gemeente en collega-corporaties werken we daarin samen aan verwezenlijking van onze gezamenlijke ambities en het wegnemen van belemmeringen.

Uitstel complexmatige verkoop van woongebouw

We werken al jaren aan transformatie van onze woningportefeuille. Via nieuwbouw, verkoop en liberalisatie werken we aan een betere aansluiting tussen de vraag naar betaalbare, comfortabele en traploze woningen voor kleine huishoudens enerzijds en het huidige woningaanbod van Elan Wonen anderzijds. We kiezen er nu voor om het tempo van de transitie te temperen. We stellen de geplande complexmatige verkoop van een woongebouw met minimaal vijf jaar uit. Hierdoor blijven 50 sociale huurwoningen in onze woningportefeuille.

Herijking portefeuillestrategie is aanstaande

Recent heeft Elan Wonen in een nieuw ondernemingsplan de koers voor de komende jaren vastgelegd. Herijking van onze portefeuillestrategie is een logische vervolgstap in de realisatie van deze koers. Onderdeel van de herijking is de herbeoordeling van de omvang en invulling van de verkoopportefeuille als de vrije sector portefeuille. In onze overwegingen nemen we de wens van de gemeente mee om terughoudend te zijn met de verkoop van sociale huurwoningen.

Betaalbaarheid

Nu geen extra directe inzet op betaalbaarheid

We verwachtten al dat in de landelijke prestatieafspraken gekoppeld aan de afschaffing verhuurderheffing sterk zou worden ingezet op betaalbaarheid van wonen voor huurders. In afwachting daarvan hebben we er voor gekozen om de extra financiële ruimte als gevolg van de tariefsverlaging hiervoor niet in te zetten.

Betaalbaarheid van wonen is indirect wel verbonden aan onze keuze binnen de opgaven nieuwbouw en verduurzaming.

Leefbaarheid

Extra aandacht voor kwetsbare complexen

Een beperkt aantal van onze woongebouwen kampt structureel met verschillende vormen van overlast. In die complexen verhogen we onze inzet en stemmen we onze aandacht goed af op de specifieke problematiek. We kiezen ervoor om hiervoor ongeveer € 160.000 per jaar te besteden.

Duurzaamheid

Versnelling in aanpak woningen met een slechte energetische kwaliteit

De landelijke prestatieafspraken richten zich vooral op versnelling van reeds geplande activiteiten waaronder de aanpak van woningen met een E-F-G-label. Momenteel werken we aan een plan van aanpak die erop gericht is om uiterlijk in 2026 alle woningen (met uitzondering van monumenten) verbeterd te hebben tot minimaal D-label. Dit betekent dat voor een aantal complexen de geplande renovatie naar voren wordt gehaald. Voor andere complexen betekent het dat kleinere ingrepen, die anders in combinatie met gepland onderhoud zouden worden uitgevoerd, nu zelfstandig worden opgepakt. Op basis van een eerste inventarisatie is ervoor gekozen om de uitgaven voor verduurzaming gedurende de komende 10 jaar met 20% te verhogen waarbij de extra uitgaven met name in de periode 2023-2026 plaatsvinden. Deze budgetverhoging is inclusief prijsstijgingen en extra formatie om de uitvoering te organiseren.

De komende maanden wordt verder gewerkt aan inventarisatie en planvorming van de zogenoemde E-F-G-aanpak. De financiële uitwerking daarvan wordt meegenomen in de meerjarenbegroting later dit jaar.

Onderhoudskwaliteit

Verhoging van het onderhoudsbudget met 20%

De onderhoudskwaliteit van onze woningen is over het algemeen goed. Toch hebben we ons onderhoudsbudget fors verhoogd. Dit heeft een aantal oorzaken.

- Door de versnelling in de verduurzamingsambitie worden bij een aantal complexen ook sommige onderhoudswerkzaamheden eerder uitgevoerd.
- Bij een complex zijn extra maatregelen nodig om de brandveiligheid te verbeteren.
- We hebben geconstateerd dat onze onderhoudsuitgaven structureel hoger uitgekomen dan begroot.
- De bouwkostenstijging (arbeid en materiaal) heeft ook effect op de uitgaven voor onderhoud.

Financiële haalbaarheid

Onze plannen en keuzes passen binnen de normen van ons financiële kader

Ons 'Aanbod aan Haarlem' is financieel doorgerekend. Vanwege de grote opgaven in nieuwbouw en verduurzaming hebben we daarbij de grenzen van ons financiële kader opgezocht. Ieder najaar stellen we een financiële meerjarenprognose op waarin alle activiteiten gedurende een lange periode financieel zijn uitgewerkt. In het voorjaar doen we een tussentijdse actualisatie. Dit jaar was dat een uitgebreide actualisatie vanwege de tariefsverlaging verhuurderheffing. Tegelijkertijd zijn aanpassingen in de bestaande projectplanning verwerkt en zijn hogere bouwkosten voor nieuwbouw en verduurzaming ingerekend. Sindsdien zijn de bouwkosten echter nog verder gestegen.

Iedere begroting en prognose kenmerkt zich door aannames en onzekerheden

Deze onzekerheden worden groter naarmate een prognosejaar verder in de toekomst ligt. Onzekerheden bij Elan Wonen liggen nu met name op het gebied van prijsontwikkelingen in de bouwsector, inflatie, landelijk huurbeleid en de ontwikkeling van rentestanden.