

Notitie: toelichting cijfers addendum prestatieafspraken 2022-2026

Januari 2023

Aanleiding

De partijen die begin 2022 de prestatieafspraken voor Haarlem hebben vastgesteld zijn overeengekomen dat een addendum wordt opgesteld waarin aanvullende prestatieafspraken worden opgenomen over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstaat door de inmiddels definitieve afschaffing van de verhuurdersheffing.

In deze notitie geven we aan welke keuzes Elan Wonen heeft gemaakt ten aanzien van de besteding van deze extra investeringsruimte.

Basis voor onze keuzes

In het voorjaar van 2022 heeft Elan Wonen samen met medewerkers, huurdersorganisaties en andere stakeholders gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan waarin de koers van Elan Wonen voor de komende jaren is vastgelegd. Deze koers sluit in grote mate aan op de Nationale Prestatieafspraken zoals die in de zomer van 2022 zijn overeengekomen. Ons ondernemingsplan, de Nationale Prestatieafspraken, de Haarlemse Woonvisie én de lokale prestatieafspraken vormden de basis voor de keuzes ten aanzien van de besteding van de extra investeringsruimte als gevolg van de afschaffing verhuurdersheffing. In het najaar van 2022 zijn deze keuzes financieel uitgewerkt in de Meerjarenbegroting 2023-2032.

Extra investeringsruimte kleiner dan vooraf gedacht

De afschaffing van de verhuurdersheffing levert voor Elan Wonen jaarlijks een verbetering van de operationele kasstroom op van € 7,5 miljoen. Als dit de enige wijziging ten opzichte van onze bieding van vorig jaar zou zijn dan zou dat een verhoging van onze investeringskracht in Haarlem betekenen van ruim € 100 miljoen.

Verskillende factoren zorgen er echter voor dat onze extra investeringskracht in werkelijkheid veel minder groot is:

- In de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over huurmatiging en huurkorting voor lage inkomens. Dat is goed voor de betaalbaarheid van wonen voor onze huurders maar hierdoor dalen onze huurinkomsten.
- De hoge energieprijzen, de krapte op de arbeidsmarkt in de bouwsector en de schaarste van bepaalde grondstoffen zorgen voor ongekende prijsstijgingen van onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw.
- De algemene inflatie ligt momenteel op een veel hoger niveau dan vorig jaar waardoor ook andere kosten sterk toenemen.
- De rente op de kapitaalmarkt stijgt waardoor lenen duurder wordt. In de komende tien jaar trekt Elan Wonen voor € 466 miljoen leningen aan om bestaande leningen af te lossen of investeringen te bekostigen.

Keuzes Elan Wonen

- **Nieuwbouw:** Vanwege de enorme vraag naar betaalbare woningen in Haarlem is en blijft het toevoegen van geschikte woningen een belangrijke pijler. Ten opzichte van onze 'bieding' van vorig jaar neemt het verwachte aantal nieuwe sociale huurwoningen tot en met 2030 echter af van 1.188 naar 1.060. De nieuwbouw van vrije sector huurwoningen neemt af van 51 naar 31.
- **Verkoop en liberalisatie bestaande woningen:** In lijn met de motie 'Stop verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen' wordt de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen gematigd. Met name in Haarlem-West worden hierdoor een groot aantal woningen behouden voor sociale verhuur. Per saldo betekent dit tot en met 2030 dat van de sociale huurwoningen er 67 minder worden verkocht en er 108 minder worden geliberaliseerd. Van de vrijesector huurwoningen worden er 86 minder verkocht.

- *Aanpak woningen met slechte energielabels:* Het is onze ambitie dat in 2026 alle woningen verduurzaamd zijn naar energielabel D of beter. Hiermee beperken we de uitstoot van CO₂ en dragen we bij aan betaalbaarheid van wonen voor onze huurders. We hebben voor deze aanpak de financiële inzet zo goed mogelijk ingeschat en in de meerjarenbegroting verwerkt. Of deze ambitie wordt gehaald hangt in grote mate af van de beschikbaarheid van vakmensen en bouwmaterialen.

NB: Uitzonderingen zijn woningen in een monumentencomplex waarvan sommige bewoners in 2020 niet hebben ingestemd met een verduurzamingsaanpak.

Financiële kengetallen

Het overzicht met financiële kengetallen laat zien dat Elan Wonen de grenzen van de financiële mogelijkheden opzoekt om op korte termijn zoveel mogelijk te kunnen investeren ten behoeve van woningzoekenden en onze huurders. De huidige tijd kenmerkt zich echter door grote economische onzekerheden, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de ontwikkelingen van rente, bouwkosten en algemene inflatie. Dit maakt regelmatig bijsturen noodzakelijk.

Sloop en nieuwbouw naar projecten

Het volgende overzicht geeft een overzicht van het verwachte aantal te slopen en nieuw te bouwen huurwoningen verdeeld over de verschillende projecten.

	Sociale voorraad		Vrije sector voorraad	
	2022-2026	2027-2030	2022-2026	2027-2030
Houten Hamelink / Schipholweg	12			
Project Pasteur	84			
Koepel terrein	2			
Totaal sloop	98	0	0	0
Hamelinkstraat (in aanbouw)	198		31	
Houten Hamelink / Schipholweg	64			
Verdichten Meerwijk / optopproject	93			
Project Pasteur	125			
Drilsmapplein, transformatie BOG	3			
Totaal vervangende nieuwbouw	483	0	31	0
Koepel terrein	96			
Totaal nieuwbouw nieuwe locatie	96	0	0	0
Schoterkwartier	53			
Stephensonstraat	68			
Zuidstrook Schalkwijk	110			
Onbekende locatie	83	167		
Totaal nieuwbouw nog te verwerven locatie	314	167	0	0

Daarnaast werken we aan de ontwikkeling van woningen op andere locaties. Deze plannen zijn echter nog minder ver in het ontwikkelproces. Het totaal aantal woningen binnen deze plannen overstijgt de 250 woningen op nog onbekende locaties die we in de begroting hebben opgenomen. Onder de huidige economische situatie zien wij geen kans om het aantal nieuwbouwwoningen in onze bieding te verhogen. Wij hebben goede hoop dat er op termijn toch meer mogelijk blijkt te zijn en spannen ons daar uitermate voor in.

Het volgende overzicht toont de ontwikkelingen waar Elan Wonen zich voor inzet:

	<u>Aantal woningen</u>
IJsbaanlaan	50
Zone Oostpoort	150
Bison bowling	75
Delftplein	100
Zijlwegzone (incl Spoorwegstraat)	100
Zone zuidwest	182
Amsterdamsevaart	25
Dreef 48	27
Hamelinkschool	20
Extra laag/lagen Louis Pasteur	50

Inleiding

In 2021 heeft Pré Wonen een meerjarig bod (2022-2024) 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 woonvisie van de gemeente.

Met ingang van 2023 is de Verhuurderheffing afgeschaft. Hierdoor komt er extra financiële ruimte die Pré Wonen inzet om bij te dragen aan de opgaven die er liggen op het gebied van wonen. In Haarlem is afgesproken dat er een addendum wordt opgesteld met aanvullende afspraken bij de meerjarige prestatieafspraken.

Context keuzes Pré Wonen

Ons ondernemingsplan is leidend bij de gemaakte keuzes. Daarnaast is er een koppeling tussen de afschaffing van de verhuurdersheffing en de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Ook dit is meegenomen bij de te maken keuzes. Tenslotte zijn er diverse macro-economische ontwikkelingen zoals de sterk stijgende bouwkosten, de energiekosten, de inflatie in algemene zin en de oplopende rentes. Volgens de afspraken tussen het ministerie van BZK en Aedes moet de vrijkomende financiële ruimte gebruikt worden voor ene forse huurmatiging, het toevoegen van meer nieuwbouw, versnelde verduurzaming en een impuls op leefbaarheid. In de begroting 2023 is dit verwerkt (zie onderstaand). Hoe het huurbeleid eruit gaat zien is nog niet duidelijk. Dit kan effect hebben op de huurinkomsten.

Gemiddeld extra kosten per jaar (€ mln)

Extra inzet	x mln
- Extra duurzaamheid ingrepen	€ 9,9
- Extra onderhoud incl. prijsstijgingen	€ 2,2
- Effect huurverlaging	€ 1,7
- Effect nieuw huurbeleid	nb
Maar:	
- Kostenstijging investeringen bestaand bezit	€ 7,3
- Kostenstijging investeringen nieuwbouw	€ 12,7
Totaal	€ 33,9
Extra middelen door afschaffing Verhuurdersheffing	€ 22,8
Tekort	€ -11,1

Niet meegerekend: doorgaans wordt de huurverhoging gebaseerd op prijsinflatie. De NPA hebben dit voor 3 jaar beperkt naar loon -0,5%. De negatieve impact van deze beperking is ongeveer 12,7 miljoen. (Dit is het verschil tussen het inrekenen van prijsinflatie en loon -0,5%. Er is geen vergelijking met begroting 2022 omdat de prijsinflatie veel hoger is als vorig jaar)

Onze verplichtingen samen met 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.

Keuzes Pré Wonen

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. In 2022 is gestart met de voorbereiding van 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.
- 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.

In de bijlage is onze inzet in cijfers weergegeven.

Samen met gemeente en huurdersorganisaties

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
- Invulling van de randvoorwaarden die genoemd zijn in de Woondeal.

Daarnaast is betrokkenheid van onze huurdersorganisatie essentieel om de opgaven waar we gezamenlijk voor staan te kunnen realiseren.

Keuzes Pré Wonen voor besteding extra ruimte als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing.

Gemiddeld extra kosten per jaar (€ mln)

Extra inzet	x mln
- Extra duurzaamheid ingrepen	€ 9,9
- Extra onderhoud incl. prijsstijgingen	€ 2,2
- Effect huurverlaging	€ 1,7
- Effect nieuw huurbeleid	nb
Maar:	
- Kostenstijging investeringen bestaand bezit	€ 7,3
- Kostenstijging investeringen nieuwbouw	€ 12,7
Totaal	€ 33,9
Extra middelen door afschaffing Verhuurdersheffing	€ 22,8
Tekort	€ -11,1

Niet meegerekend: doorgaans wordt de huurverhoging gebaseerd op prijsinflatie. De NPA hebben dit voor 3 jaar beperkt naar loon -0,5%. De negatieve impact van deze beperking is ongeveer 12,7 miljoen. (Dit is het verschil tussen het inrekenen van prijsinflatie en loon -0,5%. Er is geen vergelijking met begroting 2022 omdat de prijsinflatie veel hoger is als vorig jaar).

Toelichting verschillen cijfers Pré Wonen vergeleken met eerdere cijfers – 30-12-2022

Op hoofdlijnen zijn de verschillen sociale voorraad ontstaan door:

- Herijking portefeuilleplan (bv aantallen in verkoop)
- Vertraging in bouw door nieuwe prijsonderhandelingen vanwege gestegen bouwkosten → later oplevering nieuwbouw, toename aantal woningen naar achteren geschoven
- Aantallen per huurklassen gewijzigd door verschuivingen als gevolg van onder meer huurbeleid/huuraanpassingen
- Sloop van een aantal woningen naar achteren geschoven

Op hoofdlijnen zijn de verschillen energetische kwaliteit ontstaan door:

- Uitstel nieuwbouw waardoor betere labels later worden toegevoegd
- Aanpak EFG zorgt voor een beter gemiddeld label in 2026 en 2030
- Resterende EFG-labels in 2030 zijn monumenten die met maatwerk worden aangepakt en nog te slopen woningen

Toelichting op cijfers Ymere Haarlem 2022 t/m 2026

Gerrie Blok en Martijn Plokker – versie 7 februari december 2022

Aanleiding

De afschaffing van de verhuurderheffing vormt de directe aanleiding om in Haarlem aanvullende prestatieafspraken te maken over de extra inzet van de financiële middelen die daardoor vrijkomen. In Haarlem hebben de betrokken partijen afgesproken om deze aanvullende afspraken begin 2023 te maken en vast te leggen in een addendum horend bij de in 2022 afgesloten meerjarige prestatieafspraken.

Ymere heeft in 2022 samen met haar stakeholders en medewerkers de nieuwe ondernemingsstrategie vastgesteld; “Samen thuis 2022+”. De nieuwe strategie is vertaald in een (financiële) meerjarenbegroting, waarin ook rekening is gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing. Hieronder volgt een toelichting op:

- De nieuwe ondernemingsstrategie “Samen Thuis 2022+”.
- Meer ruimte voor aanpak wooncrisis; door afschaffing verhuurdersheffing.
- De cijfers van Ymere in Haarlem voor de komende jaren.
- Wat wij nodig hebben van de gemeenten Haarlem en de huurdersorganisaties.

Dit vormt wat ons betreft de basis voor het gesprek over aanvullende prestatieafspraken voor de periode tot en met 2025.

“Samen Thuis 2022+” in het kort

Op dit moment wordt gewerkt aan de implementatie van de nieuwe strategie. In hoofdlijnen speelt de nieuwe strategie in op de belangrijke opgaven in ons verzorgingsgebied. Hierin onderscheiden wij “Duurzame stad”, “Dynamische stad”, “Betaalbare stad” en “(On)gedeelde stad”. Om deze opgaven te realiseren hebben wij onze stakeholders en uiteraard onze medewerkers nodig. Dit verwoorden wij in de vijfde pijler “Onze organisatie”. Voor 2023 hebben wij binnen onze strategie een aantal prioriteiten benoemd. Dit helpt ons om focus aan te brengen en succesvol te zijn. De benoemde prioriteiten zijn:

- Duurzame stad: lager energieverbruik voor huurders met een slecht energielabel door versnelling van aanpak van de EFG-labels.
- Dynamische stad: verminderen woningtekort door focus op versneld realiseren van flexwoningen.
- Betaalbare stad: passend toewijzen en voorkomen van huurachterstanden door preventieve maatregelen.
- (On)gedeelde stad: veerkrachtige buurten door optimaliseren van interne en externe samenwerking.
- Onze organisatie: effectieve dienstverlening door een verbetering van ons verhuurmutatieproces en reparatieonderhoud.
- Onze organisatie: huurdersgericht werken door eigenaarschap te vergroten.

Meer ruimte voor aanpak wooncrisis

In onze regio is er sprake van een grote disbalans tussen opgaven en middelen. De enorme vraag naar betaalbare woningen en het relatief oude bezit maken dat de opgaven in deze regio groter zijn dan gemiddeld. Het goede nieuws is dat de politiek heeft ingezien dat er iets met de verhuurderheffing moest gebeuren om de wooncrisis aan te pakken. In 2022 is besloten om met ingang van 2023 de verhuurderheffing volledig af te schaffen. Hiertegenover staat wel dat er Nationale prestatieafspraken zijn gemaakt met als doel vast te leggen waaraan de vrijgekomen middelen zullen worden besteed.

Voor Ymere betekent dit een jaarlijks bedrag van bruto ca € 82 miljoen (prijspeil 2022), na aftrek VPB resteert ca € 64 miljoen. Dit bedrag zal voor een deel worden besteed aan een structurele verlaging van de huur (naar € 550 per maand prijspeil 2020) voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum (impact ca € 12 miljoen op jaarbasis) en een gematigde huurverhoging gebaseerd op de CAO-index +/- 0,5%. Daarnaast zal er versneld gestart worden met uitfasering van ca 8.000 EFG-gelabelde woningen (ca € 35 miljoen per jaar), geven we meer uit aan onderhoud bestaand bezit (€ 10 miljoen per jaar), verhogen wij uitgaven van leefbaarheid met € 1 miljoen per jaar en maken wij € 4 miljoen per jaar vrij voor de bemensing van de versnellingsopgave, zijnde de aanpak van de EFG-gelabelde woningen.

Toelichting cijfers Haarlem

Kort samengevat; Ymere blijft in Haarlem grotendeels de koers varen die ze had ingezet en die hier ook vastgelegd is in de huidige meerjarige prestatieafspraken. De extra inzet concentreert zich met name op het versneld uitfaseren van de EFG-gelabelde woningen, kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad en toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad, inclusief flexwoningen en middenhuur woningen.

In de Excel-bijlagen staan de cijfers van Ymere aangegeven voor de perioden 2022 t/m 2026 en de periode 2027 t/m 2030. De volgende zaken willen wij nog nader toelichten:

- Aantallen nieuwbouw. Voor de korte en lange termijn staan ruim 500 nieuwbouw toevoegingen gepland. Van deze aantallen is nog een deel 'zacht', dat wil zeggen dat deze plannen nog niet 100% zeker zijn. In de bijlage staat het overzicht weergegeven.
- Verkoop. De verkoop van het bestaande bestaand bezit blijft beperkt tot ca. 5 woningen per jaar. De verkoop van in totaal 50 woningen in de periode 2022 t/m 2026 bevat nog het aantal van 36 woningen die na renovatie in het Rozenprieel en Bavodorp worden verkocht.
- Aanpak EFG gelabelde woningen. Het bezit van Ymere in Haarlem kenmerkt zich (net als in Amsterdam) tot een groot aandeel verouderde woningen. Een groot deel van de extra middelen voor de EFG-aanpak gaat naar Haarlem. Deze EFG-gelabelde woningen pakken we versneld aan bij renovatie, projectmatige woningverbetering en door planmatig onderhoud te combineren met isolatiemaatregelen. We zullen daarbij ook een flink aantal woningen extra isoleren t.b.v. de duurzame warmte oplossing in Schalkwijk. In 2030 zijn er volgens planning nog 400 woningen met een EFG-label, dit zijn voornamelijk monumenten waar een maatwerk aanpak is vereist.

Wat hebben wij nodig van de gemeente Haarlem en huurdersorganisaties.

Het realiseren van de extra inzet kunnen we uiteraard niet alleen, daar hebben we de wederkerige inzet van de gemeente Haarlem en de huurdersorganisaties hard bij nodig. Wij denken aan het volgende:

Nieuwbouw (inclusief Flex woningen en middenhuur):

- 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.
- Voor de ontwikkeling van nieuwbouw en flexwonen willen wij samen met gemeenten en ontwikkelaars werken aan: extra locaties die we tot een snelle ontwikkeling kunnen brengen, met heldere procedure omgevingsvergunningen, onder andere welstand.

Verduurzaming woningbezit:

- 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.
- 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.

Bijlage Toelichting op nieuwbouwaantallen

De harde plannen

De volgende plannen zijn concreet opgenomen in onze begroting en daarmee ook onze dpi-cijfers. Het gaat om:

Project	Bruto	Netto
Grijpesteinweg	52	52
Slachthuishof	19	19
Fietznfabriek	24	24
Orionweg/H.Swartstraat	90	44
Totaal	185	139

Deze nieuwbouw zal nagenoeg allemaal in de periode t/m 2026 worden opgeleverd.

De zachte plannen

Ymere werkt aan nog meer nieuwbouwplannen. Deze zachte plannen zijn nog niet voor 100% zeker en daarom ook – nog – niet in onze begroting voor de 5 jaar opgenomen. Het gaat om:

Project	Bruto = Netto
Korte Verspronckweg	100
Amres/Nelson	49
Ripperda	24
Oostpoort	100
Spoorzona ZW	100
Totaal	373