

# Addendum bij de prestatieafspraken 2022-2025 Beverwijk-Heemskerk

## Inleiding

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk, de woningcorporaties Woonopmaat en Pré Wonen en de lokale huurdersorganisaties Huurdersplatform Woonopmaat en Bewonerskern IJmond hebben in 2022 de Prestatieafspraken Wonen Beverwijk en Heemskerk 2022-2025 vastgesteld.

Einde december 2021 werd bekend gemaakt dat de verhuurderheffing vanaf 2022 zou worden afgebouwd en met ingang van 1 januari 2023 zou worden afgeschaft. Voor Woonopmaat valt hiermee in 2023 6,9 miljoen vrij, voor Pré Wonen 22,8 miljoen. Deze bedragen die de komende jaren zouden oplopen, zijn niet meer opgenomen in de begroting. De betrokken partijen hebben toen afgesproken dat in een addendum aanvullende afspraken worden gemaakt over de inzet van de extra investeringsruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurderheffing.

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Dat zijn landelijke prestatieafspraken tussen Aedes, de VNG, de Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierin is een koppeling gelegd met de afschaffing van de verhuurderheffing. Overeengekomen is dat de vrijkomende financiële ruimte bij corporaties ingezet wordt voor huurmatiging, het toevoegen van meer nieuwbouw, versnelde verduurzaming en een impuls op leefbaarheid. De Nationale Prestatieafspraken zijn leidend voor de afspraken op lokaal niveau en deze zijn dan ook meegenomen bij de te maken keuzes in het kader van het opstellen van dit addendum.

Pré Wonen en Woonopmaat zetten de middelen die vrijkomen als gevolg van de afschaffing van de verhuurderheffing met name in voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. Duidelijk is dat de ongekend hoge inflatie met sterk stijgende bouwkosten, gestegen rentetarieven en de toenemende fiscale druk de extra investeringsruimte weer beperkt.

Het thema leefbaarheid staat in de meerjarige prestatieafspraken al zodanig beschreven dat in dit addendum geen extra activiteiten opgenomen zijn. In de uitvoeringsagenda 2024-2025, die dit najaar wordt opgesteld, kunnen specifieke acties apart worden benoemd om focus aan te brengen. De nummering van de afspraken in dit addendum verwijst naar en sluit aan bij de nummering van de afspraken in de Prestatieafspraken Wonen Beverwijk en Heemskerk 2022-2025.

## Beschikbaarheid sociale huurwoningen (1.1 Prestatieafspraken)

De corporaties voegen in de periode 2022-2025 nieuwe woningen toe, deels ter vervanging van sloop, deels uitbreiding. In bijlage 1 staat dit nader gespecificeerd. In tegenstelling tot ontwikkelaars die projecten stilleggen vanwege extra eisen en gestegen bouwkosten, zetten de corporaties hun extra investeringscapaciteit ook in om projecten toch te kunnen realiseren en waar mogelijk extra woningen toe te voegen. Woonopmaat heeft het Slotakkoord weer opgepakt en het project De Groene Tuinen toegevoegd. Plannen voor de Velst worden uitgewerkt en in Heemskerk worden tenminste 50 flexwoningen toegevoegd. Ook bereiden gemeenten en corporaties zich voor op nieuwe (ver)bouwprojecten voor de periode na 2025. In Beverwijk vinden gesprekken plaats over het realiseren van sociale huurwoningen in de Spoorzone Oostkant A22 en een strategische aanpak van Meerestein-Noord. In bijlage 1 staat de indicatieve woningbouwprogrammering nader gespecificeerd. Om deze aantallen te kunnen realiseren, moeten de randvoorwaarden wel ingevuld zijn (locatie, prijzen, afgeronde procedures, capaciteit, afspraken etc.). Gemeenten en corporaties werken nadrukkelijk samen om invulling te geven aan de randvoorwaarden én het realiseren van deze nieuwe woningen.

## Betaalbaarheid ( 1.2 Prestatieafspraken)

Afspraken over huurmatiging zijn landelijk vastgelegd in de nationale prestatieafspraken. Huishoudens met een inkomen lager dan 120% van het minimum inkomen krijgen een huurverlaging tot € 575,03. Daarnaast is de grondslag voor de jaarlijkse huurverhoging de CAO-ontwikkeling en niet langer de inflatie. Voor het uitvoeren van isolatiemaatregelen wordt geen huurverhoging meer in rekening gebracht. Deze drie elementen hebben samen een behoorlijke impact op de huurinkomsten van de corporaties.

Pré Wonen en Woonopmaat hebben daarnaast besloten geen huuraanpassing door te voeren per 1 juli 2023 voor de woningen die nog een label E,F of G hebben. Dit is geen onderdeel van de nationale prestatieafspraken.

## Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen (2.1 Prestatieafspraken)

De mogelijkheid van een warmtenet Beverwijk-Heemskerk wordt nader onderzocht. Dit gebeurt in samenwerking tussen gemeenten, corporaties en HVC. Corporaties kijken naar wat een warmtenet betekent voor het vastgoed (nieuwbouw/bestaande voorraad) en de bijbehorende investeringen, HVC kijkt naar de warmtebron en de infrastructuur. Ook de demarcatie is hierbij onderwerp van gesprek. De gemeente onderzoekt hoe dit past binnen de vastgestelde transitievisie warmte. Communicatie naar eigen achterban en burgers is hierbij van belang. Insteek is om tot een gezamenlijk onderbouwd advies te komen.

## Verduurzaming woningvoorraad (2.4 Prestatieafspraken)

Woonopmaat en Pré Wonen verduurzamen hun woningvoorraad in Beverwijk en Heemskerk zodanig dat er eind 2028 geen woningen meer zijn met label E,F en G. Dit is een stap richting CO2 neutraal in 2050. Uitzonderingen op de EFG-aanpak zijn de monumenten, voor sloop aangemerkte woningen en VvE's. Concreet betekent dit dat Woonopmaat 493 woningen en Pré Wonen 104 woningen opwaarderen. Daarnaast wijzigen labels door renovatie of sloop/nieuwbouw. Deze afspraak stond al in de PA 2022-2025, maar de extra investeringsruimte wordt ingezet om deze doelstellingen werkelijk te kunnen behalen binnen de stijgende bouwkosten, inflatie en rentestand. Het realiseren van deze doelstelling is niet alleen een duurzaamheidsopgave, maar draagt ook bij aan het beperken van de woonlasten.

Woonopmaat en Pré Wonen investeren daarnaast in hybride warmtepompen vanwege de verplichte overstap vanaf 2026.

## Het effect

Het investeringsprogramma van beide corporaties is ambitieus. Het leidt tot een belangrijke bijdrage aan het uitvoeren van de woonvisie en aanverwante beleidsontwikkelingen. De inwoners van Beverwijk en Heemskerk profiteren hiervan. Wij constateren ook dat investeringen in de komende periode vanwege de gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe (duurzaamheid) eisen vanuit de overheid en maatschappij verliesgevend zijn. De extra investeringsruimte als gevolg van het afschaffen van de verhuurdersheffing dekt dit onvoldoende. De corporaties zullen meer moeten lenen hetgeen invloed heeft op de financiële positie van de woningcorporaties.

## Samenwerking

De opgaven op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming zijn groot en complex in een tijd dat de financiële, economische en politieke ontwikkelingen lastig zijn. Partijen hebben elkaar nodig. Door de opgave centraal te stellen en onderling te bespreken wat er nodig is en wie wat kan bijdragen, willen we tot mooie resultaten en een succesvolle samenwerking komen. Het moet samen en anders. Deze samenwerking zal ook terugkomen in de nog op te stellen bouw- en verduurzamingsagenda. Hierin wordt concreet beschreven welke vastgoedprojecten op de korte

termijn 'hard' zijn en welke projecten op de langere termijn zacht zijn. Dit biedt houvast voor gemeenten en corporaties over de inzet van geld en capaciteit.

## Bijlage 1 Indicatieve woningbouwprogrammering

### Pré Wonen

#### Nieuwbouw

Naam project	Aantal sociale woningen	Start bouw	Opmerkingen
Arendsweg (B)	20 woningen	Verwacht 2025	Mogelijk 33 woningen als dit kan met parkeren
Bergerslaan(B)	58 sociaal (+ mogelijk 24 niet DAEB)	Verwacht 2025	Basis vormt de gebiedsvisie Kuenenplein
Hilbersplein/Grote Houtweg (B)	80 woningen (MOG/ZOG)	Nader te bepalen	Mogelijk 2x 80 woningen als volledige plot kan worden ingezet. Gesprekken met gemeente t.b.v. overdracht aan ViVA! Zorggroep
Laan van Kanaän (B)	36 woningen	Verwacht 2024	Basis vormt de gebiedsvisie Kuenenplein
Spoorzona(B)	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Inzet passend binnen de interne mogelijkheden. Komende tijd nader uitwerken

B=Beverwijk

H= Heemskerk

#### In onderzoek bestaande voorraad

Naam project	Aantal sociale woningen	Start bouw	Opmerkingen
Meerestein Noord (B)	Minimaal handhaven huidig aantal	Nader te bepalen	Strategie voor aanpak wordt onderzocht. Samen met de gemeente een visie ontwikkelen

B=Beverwijk

H= Heemskerk

## Woonopmaat

### Nieuwbouw

Naam project	Aantal sociale woningen	Start bouw	Opmerkingen
Grebbestraat (B)	35 (ZOG)	2021	Oplevering 2023
Slotakkoord (B)	54	Nader te bepalen	Er zijn plannen voor de bouw van 74 woningen. 20 hiervan zijn koopwoningen
De Groene Tuinen (Elink Sterkstraat/ Berghuisstraat) (B)	82 woningen	Nader te bepalen	Verdichting met 15 woningen. De nieuwbouw van 82 woningen is aan de Elink Sterkstraat. Aan de Berghuisstraat worden 20 woningen gerenoveerd.
Cornelis Geelvinckstraat (H)	72	Nader te bepalen	Verdichting met 20 woningen
Spoorzone (B)	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Inzet passend binnen de interne mogelijkheden. Komende tijd nader uitwerken
Flexwoningen (H)	Tenminste 50	Woningen zijn ingekocht via een inkooptraject van Aedes	Plaatsing 2024 Gemeente Heemskerk en Woonopmaat zijn in gesprek met elkaar om meer flexwoningen toe te voegen.
Stationsgebied Heemskerk (H)	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Inzet passend binnen de interne mogelijkheden. Komende tijd nader uitwerken.

B=Beverwijk

H= Heemskerk

### In onderzoek bestaande voorraad

Naam project	Aantal sociale woningen	Start bouw	Opmerkingen
Schrijversbuurt (H)	179 (huidig aantal)	Nader te bepalen	In ontwikkeling
De Velst (H)	144 (huidig aantal)	Nader te bepalen	Verdichting met ca. 100 woningen (aanbouwen en optoppen flats) + ca. 50 woningen op een nader te bepalen locatie

B=Beverwijk

H= Heemskerk

Overeengekomen te ..... op ..... 2023

<p>Namens Gemeente Beverwijk</p>  <p>De heer M. Smit Burgemeester</p>	<p>Namens Gemeente Heemskerk</p>  <p>Mevrouw A. Zalinyan, Wethouder</p>
<p>Namens Pré Wonen</p>  <p>Mevrouw S. Franken Bestuurder</p>	<p>Namens Woonopmaat</p>  <p>De heer S. Hooftman Directeur-bestuurder</p>
<p>Namens Bewonerskern IJmond</p>  <p>Mevrouw C.A.M. Borst-Dekker Voorzitter</p>	<p>Namens Huurdersplatform Woonopmaat</p>  <p>Mevrouw A. Leeuw Voorzitter</p>