

Van: Karen Klein Tank
Verzonden: maandag 18 maart 2019 15:37
Aan: Griffie Zevenaar
Onderwerp: Pamflet
Bijlagen: 2019-03-18 Afdracht aan het Rijk 3 Zevenaarse corporaties.pdf

Geachte fracties van de politieke partijen in de gemeente Zevenaar,

Wij vragen uw aandacht voor bijgevoegd pamflet waarin wij – de directies van Plavei, Vryleve en Baston Wonen, kort uiteenzetten hoe de enorme opgave van de verduurzaming van onze woningen zich verhoudt tot onze financiële mogelijkheden. We hebben dit ook verstuurd aan de leden van het college van B&W.

We vragen met name aandacht voor de toenemende financiële afdrachten die wij aan het Rijk moeten doen waardoor huurinkomsten wegvloeien uit de gemeente Zevenaar. Inkomsten die wij veel liever inzetten voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming in de gemeente Zevenaar!

Wij vinden het belangrijk dat u op de hoogte bent en verzoeken u tevens om alle mogelijke kanalen aan te wenden om dit onderwerp in en buiten onze gemeente te agenderen. Mocht het nog vragen oproepen of als de wens bestaat dat wij de inhoud verder toelichten en/of te ondersteunen dan horen wij dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Dirk Hoogland, directeur-bestuurder Vryleve
Arjan ter Bogt, directeur-bestuurder Plavei
Sandra van Zaal, directeur-bestuurder Baston Wonen

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per ongeluk hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. Baston Wonen sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. Baston Wonen garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of pogingen daartoe door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

Memo

Ambities, (on)mogelijkheden, dilemma's verduurzaming in Zevenaar

**Vryleve, Plavei en Baston Wonen
Maart 2019**

Ambities corporaties en gemeente

Zowel gemeente Zevenaar als de drie corporaties, die in de gemeente werkzaam zijn, hebben de ambitie om de duurzaamheidsdoelstellingen, die voortkomen uit het klimaatakkoord van Parijs, te behalen. Dat vergt een uiterste inspanning van ons allemaal. Wij deinzen daar niet voor terug en het zou geweldig zijn als we in Zevenaar de te maken duurzaamheidsslag samen met alle andere betrokkenen realiseren. Het is dé uitdaging van dit moment om praktisch vorm te geven aan de te zetten stappen en zo het goede voorbeeld te geven waarbij anderen ook aan kunnen haken. Het ontbreekt ons zeker niet aan de wil en we zien kansen. Zo zijn er in de Liemers meerdere samenwerkingsverbanden waar we actief in participeren en waarvan we hopen dat ze leiden tot een praktische aanpak van de opgave. Tegelijkertijd zien we een aantal dilemma's en bedreigingen die onze ambities kunnen doorkruisen. In het realiseren van de duurzaamheidsambities is het daarom zaak samen de kansen te verzilveren en tegelijkertijd samen de dilemma's en bedreigingen te beslechten.

Realisme: investeringsruimte corporaties onder druk

Rijk, lokale overheden en maatschappij verwachten veel van woningcorporaties: huren betaalbaar houden, passend toewijzen, meer sociale huurwoningen bouwen (ook voor middeninkomens), en eraan bijdragen dat wijken leefbaar blijven. Recent is daar aan toegevoegd dat van corporaties wordt verwacht dat ze het voortouw nemen bij de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad.

Dat alles kan alleen maar met forse investeringen van corporaties. Echter, onze toezichthouder de Autoriteit wonen (Aw), signaleert 'ongunstige financiële ontwikkelingen onder invloed van onder meer rijksbeleid', die de financiële mogelijkheden van corporaties beperken. En dat kan nog erger worden door stijgende bouwkosten en verder oplopende belastingen. 'De stapeling van alle investeringsambities waar de sector op wordt aangesproken, is potentieel hoger dan realiseerbaar', schrijft de toezichthouder. Niet alle ambities zijn volgens de Aw haalbaar: 'Corporaties en stakeholders zullen de investeringsambities mogelijk scherper moeten prioriteren.' Die volgorde qua prioriteit is wat ons betreft helder. Betaalbaarheid van wonen staat voorop, dan beschikbaarheid van woningen en vervolgens verduurzaming van de woningen. Daarmee sluiten we aan bij het standpunt van onze koepelorganisatie Aedes.

De Zevenaarse situatie

In Zevenaar ligt de ambitie om te verduurzamen hoog. Tegelijkertijd is er behoefte aan het betaalbaar houden van de huren, zijn er op verschillende plekken in de gemeente sloop-nieuwbouw projecten en is er een beperkte toevoegingsvraag. De warmtevisie is – onder regie van de gemeente Zevenaar- nog in de maak. Er is nog onduidelijk welke kernen/wijken wanneer worden aangepakt in het kader van de transitie naar aardgasloos. De keuze van inzet van energiebronnen is afhankelijk van de situering van woningen. Daarnaast spelen er nu en in de toekomst snel stappen te kunnen zetten.

De drie corporaties zijn in basis financieel gezond maar zien de komende jaren hun afdrachten aan de overheid toenemen, terwijl de vraag om te investeren juist stijgt. De eerste jaren is dat nog uitvoerbaar binnen de normen die de externe toezichthouders stellen, maar naar de nabije toekomst toe gaat dat knellen. Bijsturen om financieel gezond te blijven kan/moet maar betekent, bij ongewijzigd rijksbeleid, dat we huren moeten verhogen óf het verduurzamingstempo terugschroeven óf minder

nieuwbouw/renovatie. Dat is niet wat we willen maar waartoe we op termijn mogelijk wel gedwongen worden.

Een rekensom

In de routeplanner, een methode die aangeeft hoeveel corporaties moeten investeren om in 2050 energieneutraal te zijn, zien we dat dit financieel niet past. Ook niet als innovatie tot een aanzienlijke kostendaling zal leiden. Die kostendaling ontstaat alleen als we wel snel en goed van start gaan!

De drie Zevenaarse corporaties betalen samen van 2019-2023 € 52,2 miljoen aan vpb-belasting en verhuurdersheffing aan het Rijk. De ATAD komt daar de komende jaren nog bij. Als je bedenkt wat dat aan leningscapaciteit zou bieden om woningen te verduurzamen! Vanzelfsprekend investeren wij veel liever in verduurzaming van onze woningen in Zevenaar dan dat we huurpenningen van sociale huurders afdragen aan de schatkist in Den Haag. Bovendien zijn wij van mening dat het niet klopt om onze huurders, met over het algemeen een (zeer) smalle beurs, het zwaarst te belasten in het bekostigen van de duurzaamheidsambities. Plavei, Vryleve en Baston Wonen kunnen en willen graag het vliegwiel zijn voor het aanjagen van de duurzaamheidsambities maar niet als de kosten daarvan bij onze huurders terecht komen.

Lobby

Landelijk voert onze koepelorganisatie Aedes, daarin ondersteund door de Woonbond, de VNG en de bouwsector, een lobby voor het verlagen van de verhuurdersheffing en een ontheffing voor de ATAD voor corporaties. Wij zijn als corporaties actief in Zevenaar van mening dat het geld dat door Zevenaarse sociale huurders wordt betaald niet naar de Haagse schatkist voor algemene middelen moet vloeien. Veel liever zetten we onze financiële middelen in Zevenaar in voor het betaalbaar houden van de huren, het investeren in woningen en wijken en de verduurzaming van ons bezit.

We juichen het toe als iedereen die dit ondersteunt daarvoor zijn mogelijkheden om deze lobby te ondersteunen in zet!

Dirk Hoogland - Vryleve
Arjan ter Bogt - Plavei
Sandra van Zaal - Baston Wonen