

Addendum ten aanzien van aanvullende afspraken in verband met verlaging verhuurdersheffing en versnellingsafspraken sociale huur
bij Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2026 Schagen
Gemeente Schagen, Wooncompagnie en Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen

Dit addendum hoort bij en maakt een onlosmakelijk deel uit van de **Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2026 Schagen** tussen o.a. de Gemeente Schagen, Wooncompagnie en Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen d.d. **9 december 2021**.

ONDERGETEKENDEN:

- A. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Schagen, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.C.J. Beemsterboer in de hoedanigheid van wethouder der Gemeente Schagen en aangewezen door de burgemeester mw. M.J.P. van Kampen-Nouwen om haar in deze te vertegenwoordigen en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022 hierna te noemen: **“de gemeente”**;
- B. **Stichting Wooncompagnie**, gevestigd aan Geldelozeweg 41, 1625 NW te Hoorn, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 36001723, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S. van Schaik, handelend in zijn hoedanigheid van directeur bestuurder, hierna te noemen: **“Wooncompagnie”**;
- C. **Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen**, gevestigd aan Buurtgebouw Loet 10, 1741 BP te Schagen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 40637519, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.L. van der Voort, handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter, hierna te noemen: **“Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen”**.

Overwegingen:

- Partijen werken al jaren goed samen en hebben veel tijd en energie gestoken om de verhuurdersheffing te laten afschaffen. Gezamenlijk zijn er al jaren wensen en ambities die niet konden worden uitgevoerd omdat de verhuurdersheffing de investeringsmogelijkheden in de weg stond.
- In 2022 is de verhuurheffing verlaagd met € 500 miljoen (circa 25%). De Tweede Kamer heeft verzocht om de verlaging van de verhuurderheffing te koppelen aan afspraken op het gebied van woningbouw en verduurzaming. De Minister van BZK en Aedes doen dit via bestuurlijke afspraken op nationaal niveau - die lokaal en regionaal hun invulling krijgen in regionale en lokale prestatieafspraken - waar de corporatiesector en de minister zich aan committeren.
- Voor Wooncompagnie leidt de verlaging van de verhuurderheffing tot extra investeringsruimte. Voor de gemeente Schagen gaat het over circa 18 miljoen tot 2035. Hierover wil Wooncompagnie met de gemeente en Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen afspraken maken.
- Partijen achten het van belang om meteen tot actie over te gaan om de vrijkomende gelden zo snel mogelijk te investeren in de sociale huurmarkt in Schagen. Hierdoor kunnen inwoners en huurders in Schagen direct meeprofiteren door problemen aan te pakken. Partijen willen er alles aan doen om versnelling te organiseren.

Partijen maken de volgende afspraken:

1. Versnellen woningbouw/meer sociale huurwoningen bouwen

De komende jaren bouwt Wooncompagnie tot de grenzen van de financiële mogelijkheden. Na 2028 zouden deze grenzen bereikt zijn en kwam uitbreidingsnieuwbouw in gevaar. Door de vermindering van de verhuurdersheffing is er meer investeringscapaciteit bij Wooncompagnie. Dit zetten wij in door bestaande plannen te versnellen en enkele nieuwe plannen toe te voegen. Doel is om daarmee de woningnood te verkleinen en de wachttijden in de sociale huur te verkorten.

Bovenop de woningbouwplannen die in de Meerjarige Prestatieafspraken 2022-2026 Schagen zijn opgenomen gaan we extra sociale huur toevoegen in nieuwe projecten. Het gaat hierbij om circa 50 tot 60 woningen. Hiervoor worden door de gemeente nieuwe bouwlocaties gezocht.

2. Duurzaamheid

Energiebesparing is belangrijk om meerdere redenen, waaronder de betaalbaarheid van wonen. Wooncompagnie heeft het huidige woningbezit al vrijwel geheel geïsoleerd. Partijen maken nu de afspraak om met een deel van de middelen uit de verlaging van de verhuurdersheffing versneld woningen met een E, F of G-label te verduurzamen en deze uit de woningvoorraad van Wooncompagnie te laten verdwijnen. Daarnaast worden bij ketelvervanging hybride warmtepompen en PV-panelen aangeboden, bij de daarvoor geschikte woningen. Het gaat jaarlijks om circa 100 ketelvervangingen, waarvan ongeveer de helft geschikt zal zijn voor hybride verwarmen.

3. Kwaliteit en transformatie

Partijen spreken af dat ook een deel van de middelen uit de verlaging van de verhuurdersheffing zal worden besteed aan (het vervroegen van) kwaliteitsverbetering aan de woningen, zoals het plaatsen van mechanische ventilatie, tochtstrips, veilig hang- en sluitwerk, liften, gevel- en dakrenovatie en het aanpakken van vochtproblemen.

Een klein deel van deze middelen zal besteed worden aan een pilot 'woningsplitsing' in Schagen. Gezocht zal worden naar maximaal vijf eengezinswoningen die gesplitst zullen worden in een bovenwoning en (levensloopbestendige) benedenwoning. Na elke splitsing zal evaluatie plaatsvinden en bij afronden van de pilot zal bepaald worden of en hoe een vervolg zal worden ingevuld.

Het Regeerakkoord spreekt de intentie uit vanaf 2023 de verhuurdersheffing af te schaffen. Daarbij worden ook aanvullende condities verbonden die nu nog onbekend zijn. Zodra er bekendheid is over de landelijke inzet bij de afschaffing van de verhuurdersheffing en ruimte ontstaat voor meer woningbouw spreken partijen af deze ruimte in te zetten. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan een additioneel nieuwbouwprogramma van circa 270 extra woningen.

Wij maken ons zorgen over de betaalbaarheid van wonen, zeker in relatie tot de stijgende energiekosten en het ontbreken van indexatie van pensioenen en AOW. Partijen vinden het belangrijk dat de huren laag blijven en bereikbaar blijven voor de huishoudens die dat nodig hebben. Wooncompagnie houdt de huren nu al zo laag mogelijk en zorgt met het verbeteren van de energetische kwaliteit dat ook de energielasten voor huurders beperkt blijven. Bij volledige afschaffing van de verhuurdersheffing verwachten partijen ook meer ruimte om huren betaalbaar te houden en nog meer in te zetten op betaalbaarheid.

Aldus overeengekomen, op 8 februari 2022:



Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer J.C.J. Beemsterboer

woonCompagnie Namens Wooncompagnie

De heer S.J.T. van Schaik, directeur-bestuurder



Namens Huurdersbelangenvereniging De Onderste Steen

De heer C.L. van der Voort