



Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 43

Datum	4 juni 2024
Van	College B&W
Behandeld door	R. Mouktadibillah
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	r.mouktadibillah@utrecht.nl
Kenmerk	12461118
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 43 van Gert Dijkstra (EenUtrecht), Charlotte Passier (Volt), Yvonne Hessels (Utrecht Solidair) van 6 maart 2024 met als onderwerp 'Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof?'. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

De Ortec Finance rapportage is geanonimiseerd, bevat geen uitsplitsing naar afzonderlijke corporaties. Waarom is dit gedaan, want het gaat hier nagenoeg alleen over openbaar toegankelijke gegevens?

- Kan alsnog een uitsplitsing worden gemaakt (en geleverd) naar de vier woningcorporaties Woonin, Portaal, Bo-Ex en Cazas Wonen (soms vijf, met SSH, wellicht ook nog Habion)?
- Zo nee, waarom dan niet (graag aangeven welk deel absoluut niet openbaar kan zijn)?

Antwoord 1

We hebben de samenwerkingsafspraken op het niveau van de STUW gemaakt. Wij staan ook samen met STUW aan de lat om de opgave die we als partners hebben afgesproken te realiseren. Mede ingegeven door uw vragen hebben we Ortec Finance gevraagd de rapportage, zoals deze in december is gepresenteerd aan uw raad, uit te schrijven zodat deze ook zonder mondelinge toelichting leesbaar is. Deze rapportage is aan deze set schriftelijke vragen als bijlage toegevoegd. Hierin is ook de uitsplitsing gemaakt waar u naar vraagt. Habion en SSH zijn evenwel niet in de rapportage opgenomen omdat dit categorale corporaties betreft waarvoor een specifieke opgave geldt met andere kenmerken.

De aanname dat het om openbare gegevens gaat is onjuist. De analyse is gemaakt op basis van brongegevens die niet openbaar zijn. Het klopt wel dat een deel van de informatie uit de analyse wordt gepubliceerd en daarmee openbaar is. Dat betreft de prognosecijfers, de zgn. dPi cijfers, die op de website van de rijksoverheid worden gepubliceerd. Het is ook belangrijk om zorgvuldig met openbaarheid om te gaan. In de dPi cijfers kan ook informatie afgelezen worden die nog niet is gedeeld met de buurt, bijvoorbeeld omdat hiervoor het UPP nog moet starten in de toekomst.

Vraag 2

Het financiële kader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt grenzen aan de bestedingsruimte van een woningcorporatie, nader vastgelegd in de jaarlijkse Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Volgens de Ortec Finance rapportage zijn hierin nu niet de Loan to Value (LTV) of de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio: ICR) maatgevend maar vooral de laatste stap, namelijk die van het 'maximale schuldvolume' (max. 3,5 miljard euro per jaar voor iedere woningcorporatie afzonderlijk). In de grafieken op sheet 6 van de Ortec Finance rapportage wordt dat zichtbaar. Gegevens over het operationele resultaat staan niet vermeld, terwijl ook die relevant zijn om de investeringscapaciteit van corporaties te beoordelen.

Het gaat hier in alle gevallen om openbare gegevens. Daarom de vraag of wij alsnog over de periode 2023-2033 per Utrechtse woningcorporatie de volgende informatie kunnen ontvangen:

- (i) de LTV (Loan to Value),
- (ii) de ICR, rentedekkingsgraad,
- (iii) het operationele resultaat en
- (iv) de prognose voor het maximaal schuldvolume.

Aanvullend ontvangen we ook graag dezelfde cijfers, opnieuw per Utrechtse woningcorporatie, maar dan over de achterliggende periode 2016-2022.

- a. Als dit (deels) niet kan, dan een concrete uitleg en onderbouwing waarom niet?
- b. Kan op basis van deze gegevens worden aangegeven welke woningcorporatie in de periode 2016-2022 en bij de prognose voor 2023-2033 te weinig zijn bestedingsruimte benut om te zorgen voor het toevoegen van sociale huurwoningen in Utrecht?
- c. Zo ja, welke politieke conclusies trekt het college hieruit?
- d. Is het inderdaad zo dat door de fusie van Mitros met Viveste naar Woonin zij nu samen eerder tegen dat maximaal schuldvolume van 3,5 miljard aanlopen?
- e. Zo ja, betekent dit dan de fusie dus feitelijk maakt dat Woonin in Utrecht minder sociale huurwoningen kan bouwen dan zonder de fusie het geval zou zijn?
- f. Zo ja, welke politieke conclusie trekt het college hieruit?
- g. Op basis van jaarrapportages Woonin lijkt het erop dat na de fusie bij hen het maximaal schuldvolume is opgelopen naar ruim 1,5 miljard (dec. 2022) en dus nog wel ver verwijderd van het toegestane maximum van 3,5 miljard. Betekent dit dat Woonin in de afgelopen periode volstrekt onvoldoende heeft geïnvesteerd in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gelet op de financiële ruimte die er was en nog steeds is?
- h. In welke mate geldt dit ook voor de andere Utrechtse woningcorporaties?

Antwoord 2

In bijgevoegde rapportage zijn de normratio's te zien incl. de betekenis hiervan voor de verschillende STUW corporaties voor de periode 2023-2030. Daarmee wordt voldaan aan het eerste deel van uw vraag. In de rapportage is niet teruggekeken over de periode 2016-2022. Zie daarvoor ook het antwoord bij deelvraag a en b.

Voor Bo-Ex en Cazas zijn de LTV en/of ICR kwetsbaar. Voor Portaal en Woonin is het schuldvolume de eerst beperkende ratio. Omdat de extra bestedingsruimte is bepaald in 2030 loopt het geprognosticeerde operationeel resultaat in het rekenmodel mee. Zie verdere beantwoording hieronder.

- a. *In het kader van de Stop de Verkoop hebben we wat betreft de ratio's vooruitgekeken. Dat is ook het meest relevant. Wij beschikken niet over deze data, daarvoor zou een aanvullend reflecterend onderzoek moeten worden uitgevraagd. Terugkijken is in deze zin echter niet relevant omdat het over een opgave in de toekomst gaat.*

LTV, ICR, solvabiliteit schuldvolume loopt mee. Voor bepaling daarvan loopt operationeel resultaat mee in de simulatie van het beleid en de financiële kengetallen en zijn daarmee in de berekening van de investeringsruimte betrokken.

- b. Nee dat kan niet, het onderzoek van Ortec Finance bevat geen verantwoordingsinformatie voor afgelopen jaren. Bovendien gelden dan ook andere beperkingen, bijvoorbeeld onvoldoende locaties, vertragingen in besluitvormingsprocedures, draagvlak bij bewoners etc. maar ook een actueler vraagstuk zoals netcongestie. Het is daarom niet mogelijk om op basis van deze cijfers dergelijke conclusies te trekken.*
- c. N.v.t. Zie bovenstaand antwoord onder b.*
- d. In theorie loopt Woonin door de fusie inderdaad eerder tegen deze bovengrens aan omdat beide leningenportefeuilles bij elkaar opgeteld worden. Het onderzoek van Ortec Finance laat evenwel zien dat deze grens op dit moment niet wordt bereikt.*

Subvraag e. Zo ja, betekent dit dan de fusie dus feitelijk maakt dat Woonin in Utrecht minder sociale huurwoningen kan bouwen dan zonder de fusie het geval zou zijn?
- e. Nee, zie bovenstaand antwoord onder d.*
- f. N.v.t. Zie bovenstaand antwoord onder d.*

Subvraag g. Op basis van jaarrapportages Woonin lijkt het erop dat na de fusie bij hen het maximaal schuldvolume is opgelopen naar ruim 1,5 miljard (dec. 2022) en dus nog wel ver verwijderd van het toegestane maximum van 3,5 miljard. Betekent dit dat Woonin in de afgelopen periode volstrekt onvoldoende heeft geïnvesteerd in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gelet op de financiële ruimte die er was en nog steeds is?
- g. Nee, dat betekent het niet. Zie b.*
- h. Als gerefereerd wordt naar enkel het schuldenplafond, dan geldt deze parameter het eerst voor een grote corporatie zoals Portaal.*

Vraag 3

Sheet 9 “wat gebeurt er bij verkoopstop?” uit de Ortec Finance rapportage suggereert dat door ‘stop de verkoop’ de operationele kasstroom niet meer volstaat om de verbeteringen in het bestaand bezit te kunnen financieren, zonder hier een duidelijke uitleg en onderbouwing van die cijfers te geven. Kan dat alsnog preciezer worden onderbouwd en toegelicht?

- a. Kan ook worden aangegeven waar en in welke mate dit in strijd is met de financiële kaders van Aw en WSW?

Antwoord 3

Vraag 3 inclusief subvraag a is in paragraaf 6.2 van bijgevoegde rapport uitgewerkt. Aanvullend merken we op dat tegenover een lening toekomstige opbrengsten moeten staan. Verbeteringen in bestaand bezit kunnen derhalve maar beperkt uit leningen worden gefinancierd. Dit is omdat daar niet in volle omvang huurstijgingen tegenover staan. In principe wordt weliswaar een woonlastbenadering gehanteerd waardoor de huur evt. iets kan stijgen, maar deze evt. huurstijging staat niet in verhouding tot de middelen die nodig zijn om de verbetering te realiseren. Tegelijk zien we in het onderzoek dat - los van de beleidsmaatregel Stop de Verkoop - er potentieel onvoldoende middelen zijn om de gehele opgave (Woondeal, Nationale Prestatieafspraken) te realiseren. Hier gaan wij verder op in bij vraag 8.

Vraag 4

Bij ‘stop de verkoop’ is sprake van een uitzondering voor exoten (pag. 8, prestatieafspraken 2023-2026): “woningen met een hoge waarde, vanuit een VVE-minderheidsbelang (zonder toets) en waar sprake is van hoge mutatiekosten”. Het criterium voor exoten is niet concreet geformuleerd. Kan de definitie van exoten preciezer worden omschreven?

- a. Hoeveel sociale huurwoningen zijn door de 6 Utrechtse woningcorporaties in 2022 en 2023 als exoten verkocht?
- b. Wat was het totale aantal verkochte sociale huurwoningen in 2022 en 2023, ook weer per woningcorporatie?
- c. En wat zijn de ramingen, van zowel de oorspronkelijke ‘verkoopvoornemens’ voor 2024 en 2025 van sociale huurwoningen per woningcorporatie als ook het aandeel exoten daarin?

Antwoord 4

Het begrip exoot doet met deze samenwerkingsafspraken voor het eerst zijn intrede. Het gaat dan om woningen die niet (meer) binnen de volkshuisvestelijke portefeuille van de coproductie vallen. Denk daarbij aan woningen met een onevenredig hoge woze waarde, versnipperd bezit (een minderheidsbelang in een VVE) en/of extreem hoge mutatie onderhoudskosten

Zie beantwoording per deelvraag hieronder:

- a. *Voorheen bestond er geen 'exoten' regeling en in 2022 en 2023 zijn er dus ook geen woningen als zodanig verkocht. Er gold toen alleen een beperking op verkoop in de amendementswijken.*
- b. *In 2022 zijn in Utrecht 62 sociale huurwoningen verkocht. Woonin verkocht er in dat jaar 25, Portaal 37. In 2023 zijn in Utrecht 66 sociale huurwoningen verkocht. Woonin verkocht er 41, Portaal 25.*
- c. *In de Nationale Prestatieafspraken is, omgeslagen naar de stad Utrecht, gerekend met een aantal van 200/jaar. Met de afspraak Stop de Verkoop is dit anders geworden omdat in Utrecht alleen exoten mogen worden verkocht. Er wordt – voor dit moment - rekening gehouden met 20 tot 30 woningen per jaar (op een sociale voorraad van ruim 44.000 woningen) in de categorie 'exoot'. Bij dit antwoord twee noties:*
 - *In eerdere ramingen is nooit onderscheid gemaakt in 'reguliere' woningen vs. exoten. Het begrip exoot bestond toen niet;*
 - *Voor de toekomst is het aantal exoten niet exact te voorspellen (op jaarbasis). Verder wordt verkoop van een exoot altijd voorafgegaan door een huuropzegging. Omdat niet duidelijk is wanneer de huurder zijn huur opzegt, is de verkoop niet planbaar. Het aantal zal jaarlijks verschillen. Bovendien hebben corporaties geen doel om een bepaald aantal exoten te verkopen.*

Vraag 5

In de afgelopen jaren zijn voortdurend prestatieafspraken gemaakt met de gezamenlijke Utrechtse woningcorporaties (georganiseerd in de STUW) en de huurdersorganisaties; gerelateerd aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Woondeal regio Utrecht. Een belangrijke afspraak is die over de jaarlijks toe te voegen 'realisatie van reguliere sociale huurwoningen'. Terugkijkend over de periode 2016-2022, in welke mate zijn de woningcorporaties deze afspraak nagekomen?

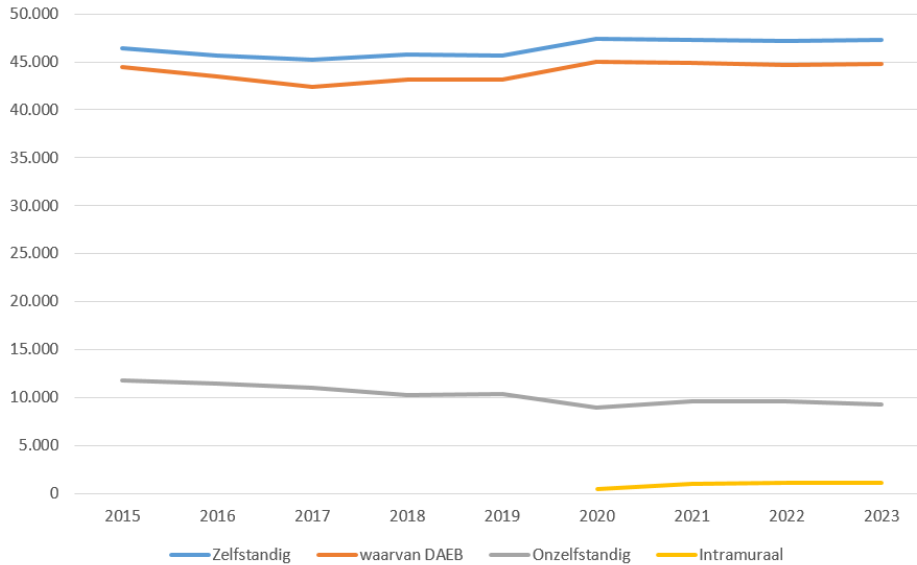
En wat was daarin ieders afzonderlijke bijdrage (van de 6 betrokken corporaties)?

- a. Kan dat uitgesplitst naar bruto toegevoegd (exclusief verkoop van sociale huurwoningen) en netto toegevoegd waarbij de jaarlijkse nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt verminderd met de jaarlijkse aantallen verkochte sociale huurwoningen?
- b. Als nu blijkt dat woningcorporaties in de afgelopen jaren niet hebben voldaan aan deze afspraken wat zijn daarvan dan de redenen?
- c. En welke politieke conclusies trekt het college hier dan uit, ook kijkend naar wat de gemeente mag verwachten voor de nabije toekomst?

Antwoord 5

De Nationale Prestatieafspraken dateren van zomer 2022. De Woondeal is vervolgens in maart 2023 gesloten. In dat opzicht zijn de samenwerkingsafspraken die we eind vorig jaar overeenkwamen nu voor het eerst aan de genoemde documenten verbonden. De eerdere afspraken hadden op het punt van productie een ander karakter dan de vraag veronderstelt. Het overzicht dat is daardoor niet beschikbaar in de vorm die u vraagt. Op stedelijk niveau hebben we de afspraak dat de sociale voorraad meegroeit met de groei van de stad. Dat betekent dat de voorraad met 1.000 woningen per jaar moet groeien om in de lijn van de RSU de aantallen te halen. Hieronder is een overzicht toegevoegd met daarin de netto groei van de sociale huuroorraad. Dit overzicht geeft weer dat de groei niet is gerealiseerd, ondanks dat de bruto productie positief was. Belangrijkste reden hiervan is dat corporaties veelal op eigen locaties kansen hebben voor productie, maar om deze te verzilveren eerst onttrekkingen moeten plaatsvinden.

Voor de toekomst hebben wij in de samenwerkingsafspraken het accent gelegd op woningproductie. Dat blijft onze inzet. U wordt via de kwartaalrapportage Realisatie Sociale Huisvesting over de voortgang geïnformeerd. Daarnaast wordt - op niveau van de STUW - de monitoring van de samenwerkingsafspraken voorbereid. Hierin zullen we de gevraagde overzichten vanaf 2023 opnemen.



Vraag 6

De Utrechtse woningcorporaties kondigen in hun jaarplannen allerlei voornemens aan over de voorgenomen nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen. Kan dat netjes in een overzicht worden weergegeven voor de komende periode 2024-2026 (of nog iets langer)?

- Hoe verhoudt zich dit tot de afspraken over 'stop de verkoop'?
- Welk deel van de verkopen zou moeten vallen onder de 'stop de verkoop' afspraak?

Antwoord 6

Met de corporaties hebben we afgesproken dat alle bouwvoornemens in het [MPR](#) worden opgenomen. Het betreft permanente, tijdelijke en onzelfstandige woningen. Het MPR geeft ons het volgende beeld:

	Opleveringen	Start bouw
2024	947	1.440
2025	1.037	2.083
2026	2.700	1.236

Een drietal opmerkingen bij het overzicht:

- Deze cijfers staan los van de afspraak over stop de verkoop.
- Er worden in principe geen parallelle overzichten aan ons aangeboden omdat deze uit elkaar gaan lopen en dan o.a. richting uw raad tot verwarring leiden. Door deze werkwijze vanuit het verleden aan te passen hebben we de kwaliteit van cijfers die we aan uw raad leveren verbeterd en vangen we ook de dynamiek op die inherent is aan bouwproductie. Met dynamiek bedoelen we hier bijv. planvertragingen, maar ook plan'toeval' omdat een corporatie in positie is gekomen om productieruimte in te kopen.
- In het overzicht zijn samenwerkingen met derden niet volledig opgenomen. Deze worden pas bekend als de corporatie definitieve afspraken heeft gemaakt met deze partij.

Vraag 7

Is nagegaan welke van de twee volgende beleidsmaatregelen leidt tot de grootste groei in sociale huurwoningen, namelijk (i) stop de verkoop van sociale huurwoningen versus (ii) wel sociale

huurwoningen als woningcorporatie kunnen verkopen maar dat geldt dan ook echt investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen?

- a. Zo ja, kan dat resultaat van die analyse met ons gedeeld?
- b. Zo neen, is het college bereid en in staat om dat alsnog te doen?
- c. Mocht het college hiertoe niet bereid zijn kan dan heel expliciet en concreet worden toegelicht waarom dat zo is?

Antwoord 7

De rapportage laat op pagina 27 zien dat corporaties op dit moment in potentie onvoldoende middelen hebben om de aantallen uit de Woondeal te realiseren in het tijdvak dat daarvoor staat. Er is 1.191 mln. extra nodig waar tegenover 'slechts' 858 mln. onbenutte investeringsruimte (projecten) beschikbaar staat. Dit betekent een potentieel gat van ruim 300 mln. Een stop op de verkoop laat in de jaren daarna zien dat dit gat alleen groter wordt. Tegelijk blijven door deze maatregel jaarlijks ca. 100 woningen voor de sociale huurwoningvoorraad behouden.

Het pleidooi van de corporaties is om een beperkte verkoop in stand te houden om zoveel mogelijk investeringen in nieuwbouw te kunnen (blijven) doen. De grafiek op pag. 24 van de bijlage laat zien wat het effect is op de inkomstenbronnen als de beleidskeuze Stop de verkoop wordt doorgevoerd. Te zien is dat wanneer de middelen vanwege een verkoopstop wegvallen, dit moet worden opgelost / gecompenseerd. Bijvoorbeeld door leningen, stimuleringspakketten, Start Bouwimpuls, etc.

Vraag 8

Onderkent het college dat hoe dan ook een waardebeoordeling van 'stop de verkoop' nodig is, inclusief het benoemen van een concreet geldbedrag?

Zo ja, hoe gaat die waardebeoordeling dan nu plaatsvinden; ofwel hoe gaan gemeente en woningcorporaties samen in de komende periode een finale waarde overeenkomen?

- a. Hebben de woningcorporaties een onderbouwing geleverd voor de eigen 10,6 miljoen euro en zo ja, kan deze met ons worden gedeeld?
- b. Wat is het oordeel van Ortec Finance over die waardebeoordeling van de woningcorporaties?
- c. En wat is het politieke oordeel van het college van die waardebeoordeling, mede gelet op het feit dat het hier gaat om een publieke opdracht voor de toegelaten instellingen van woningcorporaties waarbij in de Woningwet toch overduidelijk is vastgelegd dat zij op aarde zijn voor het toevoegen van sociale huurwoningen en zij dit zelfstandig moeten financieren?
- d. Hoe en wanneer wordt dat bedrag (over 2024) met de gemeenteraad gedeeld en op welke manier wordt daarbij de gemeenteraad in positie gebracht om vast te kunnen stellen of die waarde acceptabel is om alsnog het beleid 'stop de verkoop' voor 2024 te handhaven, dan wel bij te stellen omdat een alternatief uitgangspunt bijvoorbeeld netto leidt tot het meer toevoegen van sociale huurwoningen?

Antwoord 8

De waardebeoordeling uit subvraag a is uitgevoerd en is onderdeel van de rapportage. Er zijn meerdere mogelijkheden om tot een waardebeoordeling te komen. Ortec Finance heeft deze scenario's op pagina 16 beschreven zonder waardeoordeel. Dit is namelijk niet aan Ortec Finance, maar aan ons en corporaties. Ten aanzien van vraag b. Wij hebben van de corporaties geen onderbouwing van het bedrag ontvangen. (Zie ook de tekst uit de samenwerkingsafspraken hieronder). Het college heeft dat bedrag ook nooit overgenomen en in deze altijd aangegeven te hechten aan het onafhankelijke onderzoek. Het genoemde bedrag enkel de inbreng is van de corporaties. In het onderzoek is op pagina 16 een aantal scenario's beschreven. Scenario 3 lijkt het scenario dat grofweg tot de 10,6 miljoen optelt.

Het gesprek over hoe we de samenwerking op de Stop de Verkoop afspraak vervolgen, loopt en moet z'n beslag gaan krijgen. Daarover zult u op korte termijn apart geïnformeerd worden.

Via subvraag d vraagt u om een politieke duiding. In dat opzicht vinden wij dat deze vraag een stelling bevat die aanvullende duiding nodig heeft. Midden jaren '90 van de vorige eeuw heeft een grote stelselwijziging (bruteringsoperatie) plaatsgevonden waarbij corporaties een zelfstandige positie in het

bestel hebben gekregen. Vanaf dat moment zouden zij zichzelf moeten bedruipen. Om dat te doen heeft de sector een aantal instrumenten ter beschikking zoals verkoop en huurprijsbeleid. De beleidskeuze Stop de Verkoop grijpt in op dit instrumentarium. Daarnaast geldt dat in het Europese systeem van staatsteun toegelaten instellingen (corporaties) juist steun mogen ontvangen voor het toevoegen van sociale huurwoningen. Het is daarom dat in de lijn van Europese regelgeving, dit deel van de woningproductie in de categorie Diensten van Algemeen Economisch Belang wordt geschaard.

Als het gaat om financiële vergoeding of bijsturing op beleidskaders, dan is het uiteindelijk aan uw raad om met het onderhandelingsresultaat in te stemmen. In eerdere raadsbrieven en ook de samenwerkingsafspraken is steeds verwezen naar de Planning & Control cyclus van de gemeente. De Voorjaarsnota is daarvoor het eerst mogelijke moment. De compensatie wordt vormgegeven zoals in de Voorjaarsnota 2024 op pagina 23 onder knelpunt 30 wordt vermeld. Dit is een voorlopige invulling en nog onderwerp van gesprek. De bouwstenen bestaan uit beleidsmaatregelen, provinciale en rijkssubsidies. Dit is in lijn met het versterken van de positie van de corporaties waar we ons al langer voor inzetten.

Tot slot merken we op dat de relevantie van het bedrag relatief is omdat het onderzoek ook duidelijk maakt dat de totale bouwopgave nu ook al onder druk staat en niet wordt gehaald als er niet extra investeringsruimte komt. De komende periode zullen we, naast het voorzien in compensatie, veel meer moeten doen om het realiseren van de gezamenlijke opgave en de bijbehorende lange termijn doelstellingen binnen bereik te brengen. Om deze doelen te bereiken is er stevig en betrouwbaar partnerschap nodig. De opgave is immers groter dan alleen compenseren.

Tekst samenwerkingsafspraken (pagina 7):

“..Om de financiële gevolgen van de beleidskeuze “Stop de Verkoop” te compenseren, zullen gemeente en corporaties elk jaar in overleg treden om te bepalen welke stimuleringsmaatregelen (financieel, beleidsmatig) vanuit de gemeente of andere overheid nodig zijn om via de Utrechtse aanpak (maatwerk per project) de corporaties in positie te houden om de sociale woningbouw te laten groeien conform de afspraken uit de NPA en de regionale woondeal. De corporaties stellen dat voor 2024 een financiële compensatie van tenminste € 10,6 miljoen aan de orde is door gemiste verkoopopbrengten gebaseerd op de netto-inkomsten die anderszins geïnvesteerd zouden worden in deze projecten (gebaseerd op stopzetten van de verkoop van 95 woningen). Voor de corporaties is het compenserende pakket stimuleringsmaatregelen randvoorwaardelijk voor het gestand doen van de afspraak. Het onafhankelijke onderzoek genoemd onder b, in combinatie met de grotere opgave die genoemd...”

Vraag 9

De voorliggende Ortec Finance rapportage is niet onafhankelijk omdat beide belangen van zowel gemeente als ook de woningcorporaties worden bediend én omdat Ortec Finance ongelofelijk veel werkt voor woningcorporaties en daarmee zo langzamerhand de ‘huisadviseur’ is geworden aldaar en dus niet onnodig deze opdrachtgever(s) in moeilijkheden zal brengen. Erkent het college dit dilemma?

- a) Zo neen, kan het college toelichten waarom Ortec Finance wel degelijk volledig vrij, onafhankelijk en waar nodig buitengewoon kritisch kan kijken naar de financiering bij woningcorporaties?
- b) Zo ja, is het college bereid alsnog een onafhankelijk waardebeoordeling (als een ‘second opinion’) te laten vaststellen door een financieel deskundige die weinig of geen financieel belang heeft in zijn opdrachtenportefeuille bij woningcorporaties?

Antwoord 9

Dit dilemma erkennen we niet. Uit niets blijkt dat zij de corporatiesector bevoordelen. Het betreft een opdracht die onder gedeeld opdrachtgeverschap is uitgevoerd. Ortec Finance voert onder vergelijkbare omstandigheden ook opdrachten uit voor andere steden, waaronder Amsterdam. Daarmee is voor ons onafhankelijkheid gewaarborgd. Wij achten het daarom ook niet noodzakelijk om een aanvullende andere onafhankelijke waardebeoordeling te laten doen.

Wij hebben geprobeerd uw vragen zo goed mogelijk te beantwoorden, maar zijn ons ervan bewust dat het technische, soms ingewikkelde materie is. Juist daarom kunnen wij ons voorstellen dat wij hierover periodiek met u van gedachten wisselen via bijv. een technische sessie, waar de corporaties en eventueel ook Ortec Finance bij aanwezig zijn. Wij zijn momenteel volop met de corporaties in gesprek om het partnerschap – dat voorop staat in onze samenwerkingsafspraken – verder vorm te geven. Wij hebben reeds aangekondigd u hier middels een raadsbrief over te informeren. Die brief volgt op korte termijn.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Voit



Schriftelijke vragen: Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof?

6 maart 2024

Het college heeft als inzet de verkoop van sociale huurwoningen te stoppen. Daarom zijn met de woningcorporaties nieuwe afspraken gemaakt (prestatieafspraken 2023-2026) waarin de corporaties beloven om vanaf 1 januari 2024 geen sociale huurwoning meer te verkopen (met uitzondering van zogenoemde exoten). De woningcorporaties hebben aangegeven dat dit ten koste gaat van de eigen operationele kasstroom en zij hierdoor ook minder ruimte krijgen om te investeren in nieuwbouw, inclusief die van nieuwe sociale huurwoningen. Ze geven zelf aan dat dit over 2024 een waarde vertegenwoordigt van 10,6 miljoen euro (pag. 7, prestatieafspraken 2023-2026).

Het college heeft toegezegd de woningcorporaties daarom te willen compenseren met een pakket stimuleringsmaatregelen (raadsbrief 3 november 2023): *“We zullen elk jaar, op basis van een onafhankelijk onderzoek door bijv. Ortec Finance & ABF Research, met corporaties in overleg treden om te bepalen welke maatregelen (financieel, beleidsmatig) per project vanuit de gemeente of andere overheid nodig zijn om corporaties in positie te houden om de sociale voorraad te laten groeien conform de afspraken uit (het Utrechtse deel) van de Woondeal en de NPA. Zo ontstaat elk jaar bij de voorjaarsnota een keuze tussen de verkoopstop enerzijds en maatregelenpakket anderzijds.”*

Om dat proces te starten hebben de gezamenlijke woningcorporaties en de gemeente samen een zogenaamd ‘onafhankelijk’ onderzoek laten uitvoeren door Ortec Finance. De Ortec rapportage is gepresenteerd aan raadsleden (1 februari 2024) en uiteindelijk op verzoek van raadsleden openbaar gemaakt. Dit onderzoek wil laten zien wat het effect is van een ‘stop de verkoop’ beleidskeuze en hoe woningcorporaties daarvoor kunnen worden gecompenseerd. Ondertussen wordt in de NUK een beeld geschetst van woningcorporaties die veel rijker zijn dan de Ortec rapportage beweert (26 febr.: Onderzoek Ortec Finance verzwijgt corporatiemiljarden; 6 maart: Utrechtse corporaties maken 323 miljoen jaarwinst). De genoemde raadsbrief, het onderzoek van Ortec Finance en recente antwoorden op mondelinge vragen hierover (29 februari 2024) roepen de volgende relevante schriftelijke vragen op:

- 1. De Ortec rapportage is geanonimiseerd, bevat geen uitsplitsing naar afzonderlijke corporaties. Waarom is dit gedaan, want het gaat hier nagenoeg alleen over openbaar toegankelijke gegevens?*
 - a. Kan alsnog een uitsplitsing worden gemaakt (en geleverd) naar de vier woningcorporaties Woonin, Portaal, Bo-Ex en Cazas Wonen (soms vijf, met SSH, wellicht ook nog Habion)?*
 - b. Zo nee, waarom dan niet (graag aangeven welk deel absoluut niet openbaar kan zijn)?*
- 2. Het financiële kader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt grenzen aan de bestedingsruimte van een woningcorporatie, nader vastgelegd in de jaarlijkse Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). Volgens de Ortec rapportage zijn hierin nu niet de Loan to Value (LtV) of de rentedekkingsgraad (Interest Coverage Ratio: ICR) maatgevend maar vooral de laatste stap, namelijk die van het ‘maximale schuldvolume’ (max. 3,5 miljard euro per jaar voor iedere woningcorporatie afzonderlijk). In de grafieken op sheet 6 van de Ortec rapportage wordt dat zichtbaar. Gegevens over het operationele resultaat staan niet vermeld, terwijl ook die relevant zijn om de investeringscapaciteit van corporaties te beoordelen. Het gaat hier in alle gevallen om openbare gegevens. Daarom de vraag of wij alsnog over de periode 2023-*

2033 per Utrechtse woningcorporatie de volgende informatie kunnen ontvangen:

(i) de LtV (Loan to Value),

(ii) de ICR, rentedekkingsgraad,

(iii) het operationele resultaat en

(iii) de prognose voor het maximaal schuldvolume.

Aanvullend ontvangen we ook graag dezelfde cijfers, opnieuw per Utrechtse woningcorporatie, maar dan over de achterliggende periode 2016-2022.

- a. Als dit (deels) niet kan, dan een concrete uitleg en onderbouwing waarom niet?
 - b. Kan op basis van deze gegevens worden aangegeven welke woningcorporatie in de periode 2016-2022 en bij de prognose voor 2023-2033 te weinig zijn bestedingsruimte benut om te zorgen voor het toevoegen van sociale huurwoningen in Utrecht?
 - c. Zo ja, welke politieke conclusies trekt het college hieruit?
 - d. Is het inderdaad zo dat door de fusie van Mitros met Viveste naar Woonin zij nu samen eerder tegen dat maximaal schuldvolume van 3,5 miljard aanlopen?
 - e. Zo ja, betekent dit dan de fusie dus feitelijk maakt dat Woonin in Utrecht minder sociale huurwoningen kan bouwen dan zonder de fusie het geval zou zijn?
 - f. Zo ja, welke politieke conclusie trekt het college hieruit?
 - g. Op basis van jaarrapportages Woonin lijkt het erop dat na de fusie bij hen het maximaal schuldvolume is opgelopen naar ruim 1,5 miljard (dec. 2022) en dus nog wel ver verwijderd van het toegestane maximum van 3,5 miljard. Betekent dit dat Woonin in de afgelopen periode volstrekt onvoldoende heeft geïnvesteerd in de nieuwbouw van sociale huurwoningen, gelet op de financiële ruimte die er was en nog steeds is?
 - h. In welke mate geldt dit ook voor de andere Utrechtse woningcorporaties?
3. *Sheet 9 “wat gebeurt er bij verkoopstop?” uit de Ortec rapportage suggereert dat door ‘stop de verkoop’ de operationele kasstroom niet meer volstaat om de verbeteringen in het bestaand bezit te kunnen financieren, zonder hier een duidelijke uitleg en onderbouwing van die cijfers te geven. Kan dat alsnog preciezer worden onderbouwd en toegelicht?*
- a. Kan ook worden aangegeven waar en in welke mate dit in strijd is met de financiële kaders van Aw en WSW?
4. *Bij ‘stop de verkoop’ is sprake van een uitzondering voor exoten (pag. 8, prestatieafspraken 2023-2026): “woningen met een hoge waarde, vanuit een VVE-minderheidsbelang (zonder toets) en waar sprake is van hoge mutatiekosten”. Het criterium voor exoten is niet concreet geformuleerd. Kan de definitie van exoten preciezer worden omschreven?*
- a. Hoeveel sociale huurwoningen zijn door de 6 Utrechtse woningcorporaties in 2022 en 2023 als exoten verkocht?
 - b. Wat was het totale aantal verkochte sociale huurwoningen in 2022 en 2023, ook weer per woningcorporatie?
 - c. En wat zijn de ramingen, van zowel de oorspronkelijke ‘verkoopvoornemens’ voor 2024 en 2025 van sociale huurwoningen per woningcorporatie als ook het aandeel exoten daarin?
5. *In de afgelopen jaren zijn voortdurend prestatieafspraken gemaakt met de gezamenlijke Utrechtse woningcorporaties (georganiseerd in de STUW) en de huurdersorganisaties; gerelateerd aan de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Woondeal regio Utrecht. Een belangrijke afspraak is die over de jaarlijks toe te voegen ‘realisatie van reguliere sociale huurwoningen’. Terugkijkend over de periode 2016-2022, in welke mate zijn de woningcorporaties deze afspraak nagekomen?*
- a. En wat was daarin ieders afzonderlijke bijdrage (van de 6 betrokken corporaties)?
 - b. Kan dat uitgesplitst naar bruto toegevoegd (exclusief verkoop van sociale huurwoningen) en netto toegevoegd waarbij de jaarlijkse nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt vermindert met de jaarlijkse aantallen verkochte sociale huurwoningen?
 - c. Als nu blijkt dat woningcorporaties in de afgelopen jaren niet hebben voldaan aan deze afspraken wat zijn daarvan dan de redenen?
 - d. En welke politieke conclusies trekt het college hier dan uit, ook kijkend naar wat de gemeente mag verwachten voor de nabije toekomst?

6. *De Utrechtse woningcorporaties kondigen in hun jaarplannen allerlei voornemens aan over de voorgenomen nieuwbouw en verkoop van sociale huurwoningen. Kan dat netjes in een overzicht worden weergegeven voor de komende periode 2024-2026 (of nog iets langer)?*
 - a. *Hoe verhoudt zich dit tot de afspraken over 'stop de verkoop'?*
 - b. *Welk deel van de verkopen zou moeten vallen onder de 'stop de verkoop' afspraak?*

7. *Is nagegaan welke van de twee volgende beleidsmaatregelen leidt tot de grootste groei in sociale huurwoningen, namelijk (i) stop de verkoop van sociale huurwoningen versus (ii) wel sociale huurwoningen als woningcorporatie kunnen verkopen maar dat geld dan ook echt investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen?*
 - a. *Zo ja, kan dat resultaat van die analyse met ons gedeeld?*
 - b. *Zo neen, is het college bereid en in staat om dat alsnog te doen?*
 - c. *Mocht het college hiertoe niet bereid zijn kan dan heel expliciet en concreet worden toegelicht waarom dat zo is?*

8. *Onderkent het college dat hoe dan ook een waardebeoordeling van 'stop de verkoop' nodig is, inclusief het benoemen van een concreet geldbedrag?*
 - a. *Zo ja, hoe gaat die waardebeoordeling dan nu plaatsvinden; ofwel hoe gaan gemeente en woningcorporaties samen in de komende periode een finale waarde overeenkomen?*
 - b. *Hebben de woningcorporaties een onderbouwing geleverd voor de eigen 0,6 miljoen euro en zo ja, kan deze met ons worden gedeeld?*
 - c. *Wat is het oordeel van Ortec Finance over die waardebeoordeling van de woningcorporaties?*
 - d. *En wat is het politieke oordeel van het college van die waardebeoordeling, mede gelet op het feit dat het hier gaat om een publieke opdracht voor de toegelaten instellingen van woningcorporaties waarbij in de Woningwet toch overduidelijk is vastgelegd dat zij op aarde zijn voor het toevoegen van sociale huurwoningen en zij dit zelfstandig moeten financieren?*
 - e. *Hoe en wanneer wordt dat bedrag (over 2024) met de gemeenteraad gedeeld en op welke manier wordt daarbij de gemeenteraad in positie gebracht om vast te kunnen stellen of die waarde acceptabel is om alsnog het beleid 'stop de verkoop' voor 2024 te handhaven, dan wel bij te stellen omdat een alternatief uitgangspunt bijvoorbeeld netto leidt tot het meer toevoegen van sociale huurwoningen?*

9. *De voorliggende Ortec rapportage is niet onafhankelijk omdat beide belangen van zowel gemeente als ook de woningcorporaties worden bediend én omdat Ortec Finance ongelofelijk veel werkt voor woningcorporaties en daarmee zo langzamerhand de 'huisadviseur' is geworden aldaar en dus niet onnodig deze opdrachtgever(s) in moeilijkheden zal brengen. Erkent het college dit dilemma?*
 - a. *Zo neen, kan het college toelichten waarom Ortec wel degelijk volledig vrij, onafhankelijk en waar nodig buitengewoon kritisch kan kijken naar de financiering bij woningcorporaties?*
 - b. *Zo ja, is het college bereid alsnog een onafhankelijk waardebeoordeling (als een 'second opinion') te laten vaststellen door een financieel deskundige die weinig of geen financieel belang heeft in zijn opdrachtenportefeuille bij woningcorporaties?*

Gesteld door:

- Gert Dijkstra, EenUtrecht
- Charlotte Passier, Volt
- Yvonne Hessels, Utrecht Solidair