

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. van der Lee	Datum	2 juli 2024
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	12510251
E-mail	joeri.van.der.lee@utrecht.nl	Onderwerp	Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Utrecht heeft een grote sociale woningbouwopgave. Daarom werken we met onze partners aan een overgang van de woningmarkt naar volkshuisvesting. Oktober vorig jaar hebben we met de Utrechtse Stuwcorporaties en de huurdersvertegenwoordiging samenwerkingsafspraken gesloten. Met deze afspraken borgen we de gezamenlijk inzet op de volkshuisvestelijke doelen uit de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' en het Coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat. In deze samenwerkingsafspraken is een afspraak vastgelegd over de Stop de Verkoop van sociale huurwoningen. Via deze brief informeren wij u over de uitwerking van deze afspraak, zoals toegezegd tijdens de commissie EDVW van 29 februari 2024.

Afspraak Stop de Verkoop

In een periode waarin de woningnood hoog is, is iedere woning die door verkoop uit de sociale woningvoorraad verdwijnt er een te veel. Daarnaast heeft verkoop ook een negatieve invloed op onze inzet om wijken zoals Binnenstad, Oost, Noordoost en West, waar het aandeel sociale huurwoningen laag is, zo veel mogelijk gemengd te houden. Om ervoor te zorgen dat de huidige sociale woningvoorraad zoveel mogelijk behouden blijft, hebben we een Stop van de Verkoop van sociale huurwoningen afgesproken met ingang van 1 januari 2024. Door deze keuze blijven jaarlijks ca. 100 meer woningen voor de sociale huurwoningvoorraad behouden. Corporaties hebben steeds aangegeven dat een Stop op de Verkoop niet gratis is en op termijn tot gevolg kan hebben dat de nieuwbouw afgeschaald moet worden; opbrengsten uit verkoop zijn uiteindelijk nodig om investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen doen. Vanuit dit perspectief hebben we in de samenwerkingsafspraken de volgende afspraak gemaakt:

- *“Om de financiële omvang en de impact op de capaciteit om te blijven investeren in nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en het betaalbaar houden van de huren van de beleidskeuze “Stop de Verkoop” te bepalen wordt onafhankelijk onderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de doelen uit de Nationale Prestatieafspraken, Woondeal én RSU gehaald worden en de financiële middelen voor de corporaties hiertoe toereikend zullen zijn” en*

- *“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 Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeal.”*

Onderzoek naar financiële gevolgen Stop de Verkoop

Conform de afspraak hebben we gezamenlijk opdracht gegeven om de gevolgen van de beleidskeuze Stop de Verkoop in beeld te brengen. Dit onderzoek is begin dit jaar uitgevoerd door Ortec Finance. De bevindingen van dit onderzoek zijn donderdag 5 februari 2024 in een technische sessie aan uw raad gepresenteerd en aan u toegezonden op [7 februari 2024](#) bij de raadsbrief Doorstromingsonderzoek en onderzoek naar effecten beleidskeuze Stop de Verkoop. Gelijk met de beantwoording van [SV 43 2024 'Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof?'](#) heeft u ook de [uitgeschreven rapportage](#) ontvangen.

De rapportage laat zien dat corporaties op dit moment in potentie onvoldoende middelen hebben om, gelijktijdig met de andere opgaven die zij hebben, de aantallen, 10.890 woningen voor de stad Utrecht, die zijn afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken en Woondeal (en daarmee de samenwerkingsafspraken) te realiseren in het tijdvak tot en met 2030 dat daarvoor staat. Om deze bouwopgave te realiseren is 1.191 mln. extra nodig. De onbenutte investeringsruimte die de corporaties hiervoor beschikbaar hebben bedraagt 'slechts' 858 mln. Dit betekent een potentieel gat van ruim 300 mln. Een stop op de verkoop vergroot dit gat omdat de corporaties bij een gelijkblijvende opgave extra leningen moeten aantrekken waar rente over betaald moet worden.

Ortec Finance heeft in haar rapportage vijf grondslagen uitgewerkt voor de berekening van de wijze waarop corporaties gecompenseerd kunnen worden voor de beleidskeuze 'Stop de Verkoop'. Uit deze vijf grondslagen heeft Ortec Finance uiteindelijk op verzoek van de gemeente en STUW de variant 'extra rente compenseren' uitgewerkt in een financiële berekening. Ortec Finance laat met deze berekening zien dat het effect van de beleidskeuze 0,8 mln. bedraagt voor het jaar 2024. Bij dit bedrag moet een tweetal opmerkingen gemaakt worden: 1) Het betreft een renteberekening. Bij het voortzetten van de beleidskeuze zal het effect per jaar, door nieuwe leningen, verder oplopen van 0,8 mio naar ten minste 1,6 mio volgend jaar. 2) De hoogte van het bedrag is sterk afhankelijk van de leningen die een corporatie aantrekt om de inkomstenderving op te vangen.

Uitwerking pakket productie stimulerende maatregelen

Om de gevolgen van de beleidskeuze Stop de Verkoop op te vangen hebben we afgesproken een pakket van productie stimulerende maatregelen samen te stellen. De afgelopen periode heeft het gesprek over dit pakket plaatsgevonden. Het resultaat van dit overleg is dat de corporaties Bo-ex, Cazas Wonen, Habion en SSH hebben aangegeven in 2024 niet (onevenredig) benadeeld te worden door de beleidsmaatregel Stop de Verkoop. Conform de samenwerkingsafpraak zullen we jaarlijks met elkaar in gesprek gaan om te kijken wat nodig is om de gewenste productie te realiseren.

Met de twee resterende partijen, i.c. Portaal en Woonin, is nog een laatste stap nodig. Daartoe was gepland om via een separate lijn (Utrechtse aanpak / 'Eisen in de IJskast') project specifieke stimuleringsmaatregelen uit te werken met een omvang die overeenkomt met de eerdergenoemde renteberekening. In de beantwoording op uw vragen (SV 2024 nr. 43) hebben we aangegeven dat we nog in overleg zijn. Omdat Woonin en Portaal aangeven op dit moment geen 'duwtje' in de rug nodig te hebben voor lopende projecten is – onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming -

Datum 2 juli 2024
Ons kenmerk 12510251

afgesproken om een bedrag van 0,8 mio in te zetten om ca. 230 bestaande woningen te verduurzamen voor huurders in een kwetsbare inkomenspositie en wonen in een huurwoning met een lage energetische kwaliteit. Dit bedrag kan worden gedekt vanuit de Aanpak versneld energetisch verbeteren. De komende periode werken we de condities/prestaties voor de verduurzaming verder uit. Dit betekent dat we na de benodigde besluitvorming met alle corporaties tot afspraken zijn gekomen voor de uitwerking van Stop de Verkoop van sociale huurwoningen voor 2024.

Het bovenstaande pakket heeft nog geen betrekking een stop de verkoop van sociale huurwoningen voor het jaar 2025. De STUW en de gemeente gaan daarover opnieuw in gesprek. Een eventueel nieuw compensatiepakket heeft een cumulatief karakter. Het zal dan gaan om een compensatie voor zowel de rentekosten voor 2024 als 2025.

Gezamenlijke aanpak wooncrisis

In het traject van de samenwerkingsafspraken en de gesprekken over Stop de verkoop is de aanpak van de wooncrisis het gezamenlijke doel waar we aan werken en hetgeen ons bindt. Voor een adequate aanpak stellen we de bouwproductie op korte en lange termijn centraal. Hiervoor gaan we in verdergaande mate de krachten bundelen. Parallel aan het besluitvormingsproces over bovenstaande stimuleringsafspraken gaan we daarom samen met de voltallige STUW uitvoeringsafspraken opzetten. Voorlopig onder de noemer 'Doorbouwakkoord'. De focus van dit akkoord ligt op het realiseren van onze gezamenlijk bouwambitie conform de woondealafspraken en om daarin schouder aan schouder te staan. We zullen u hier later dit jaar verder over informeren.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,