

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 123

Datum	3 september 2024
Van	College B&W
Behandeld door	R. Mouktadibillah
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	r.mouktadibillah@utrecht.nl
Kenmerk	12689062
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 123 van Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Rick van der Zweth (Pvda), Anne Sasbrink en Xenia Minnaert (PvdD), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Stevie Noltén en Myrthe Minnaert (BIJ1) van 27 juni 2024 over Verkoop sociale huur 'exoten'.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Is het college ervan op de hoogte dat er sinds 1 januari van dit jaar al meerdere woningen door de woningcorporaties te koop zijn aangeboden? Zo ja, om hoeveel woningen gaat het precies en heeft het college hier toestemming voor verleend?

Antwoord 1

Wij zijn hiervan op de hoogte. Onderdeel van de afspraak over Stop de Verkoop is dat zgn. exoten mogen worden verkocht. Dit zijn woningen die volgens de corporaties niet meer in hun portefeuille passen. Het gaat daarbij om woningen met een hoge WOZ waarde (>€500.000), mutatiekosten hoger dan €35.000 en/of woningen in complexen waar de corporaties een minderheidsbelang in de VvE hebben. De afgesproken voorlopige werkwijze houdt in dat de corporaties deze exoten bij ons melden en om medewerking vragen voor ze deze te koop aanbieden. Tot nu toe zijn er onder deze afspraak 13 sociale huurwoningen verkocht in 2024. Daarnaast zijn er nog 13 sociale huurwoningen bij ons gemeld als 'exoot' die de komende maanden zullen worden verkocht. Twee van die 13 woningen staan bij het schrijven van de beantwoording van deze schriftelijke vragen te koop. De rest van de gemelde woningen (11 woningen) zijn nog niet openbaar en noemen we nog niet.

Vraag 2

Voldeden al deze woningen aan het etiket 'exoot'? Zo ja, kan het college dat per woning specificeren?

Antwoord 2

De woningen voldeden aan het etiket exoot. Het gaat om de volgende verkochte woningen:

Portaal:

•	<i>Kneppelhoutstraat 7 BSA</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Minister de Visserstraat 35</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Pahud de Mortangesdreef 164</i>	<i>minderheidsbelang in VvE</i>
•	<i>Pahud de Mortangesdreef 198</i>	<i>minderheidsbelang in VvE</i>
•	<i>Pahud de Mortangesdreef 296</i>	<i>minderheidsbelang in VvE</i>
•	<i>Dommingerdreef 129</i>	<i>minderheidsbelang in VvE</i>
•	<i>Yokohomadreef 94</i>	<i>minderheidsbelang in VvE</i>
•	<i>Kneppelhoutstraat 11</i>	<i>minderheidsbelang in VvE</i>
•	<i>Louis Couperusstraat 11-2</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>

Woonin

•	<i>Cederstraat 7</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Willem Hedastraat 18</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Petemoederslaan 3bs</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Marconistraat 3</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Galvanistraat 45</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>
•	<i>Zwaluwstraat 18</i>	<i>mutatiekosten > € 35.000</i>

Daarnaast zijn er zes woningen bij ons gemeld die verkocht zijn en buiten de scope van de Stop de Verkoop afspraak vallen. De Stop de Verkoop afspraak ziet toe op sociale huurwoningen (DAEB). Corporaties hebben ook woningen in de vrije sector (niet-DAEB) en deze vallen dus niet onder de verkoopstop. Dit is het geval bij de onderstaande zes woningen. Bij deze woningen gaat het om 4 Niet-DAEB woningen (vrije sector huur) en 2 woningen die onder de Koopgarantregeling vallen. De Koopgarant woningen zijn woningen die de corporaties onder de voorwaarden van de regeling revolverend verkopen en weer terugkopen. De regeling is in het verleden in het leven geroepen om mensen met een relatief lager inkomen de mogelijkheid te bieden een woning te kopen en zorgt daarmee voor een klein aandeel betaalbare koopwoningen.

Portaal:

•	<i>Japuradreef 117</i>	<i>Niet DAEB</i>
•	<i>Colombiadreef 9</i>	<i>Niet DAEB</i>
•	<i>Croeselaan 347 (B-ABC)</i>	<i>Niet DAEB</i>
•	<i>Hardenbroek 21</i>	<i>Koopgarant</i>
•	<i>Haagwindenlaan13</i>	<i>Koopgarant</i>

Bo-Ex:

•	<i>Zevenwouden 177</i>	<i>Niet DAEB</i>
---	------------------------	------------------

Vraag 3

Hebben de corporaties een lijst gemaakt van alle woningen die wat hen betreft bij mutatie verkocht gaan worden? Zo ja, mogen wij die inzien

Antwoord 3

De verkoopvijver is groter dan de daadwerkelijke verkopen. Exoten zijn bijvoorbeeld ook woningen die nog bewoond worden en mogelijk niet verkocht worden omdat deze niet muteren. Maar het kan ook zo zijn dat pas duidelijk is of een woning wordt verkocht als bij mutatie blijkt wat de mutatiekosten zijn. De verkoopvijver is dan ook niet gelijk aan het aantal woningen dat ze daadwerkelijk verkopen. Daarnaast hebben corporaties geen lijst gedeeld met woningen die wat hen betreft het komende jaar bij mutatie verkocht gaan worden i.v.m. AVG gevoeligheid. Immers betreft het ook woningen die nog bewoond worden. Wel heeft Woonin onlangs een lijst gedeeld met woningen die niet meer bewoond zijn en

waarvan zij zeker weten dat die de komende maanden als exoot gefaseerd in de verkoop zullen gaan. Dat gaat om 13 adressen. Dit zijn dezelfde 13 adressen als bij antwoord 1.

Vraag 4

Is het college het met ons eens dat het bij zulke woningen vaak gaat over achterstallig onderhoud in plaats van over mutatiekosten? Zo ja, is het college het met ons eens dat nalatigheid bij het onderhoud geen reden zou mogen zijn voor een corporatie om deze te verkopen?

Antwoord 4

We zijn het met u eens dat nalatigheid bij het onderhoud geen reden mag zijn om een woning te verkopen. Tegelijk betreft het ook een grijs gebied. Er is namelijk geen vaste definitie welke kosten als mutatieonderhoud moeten worden aangemerkt en welke als regulier onderhoud. De corporaties geven aan binnen de wettelijke kaders te opereren en aan hun wettelijke plichten te voldoen. Zie verder bij antwoord vraag 5.

Vraag 5

Denkt het college dat mutatiekosten transparant en toetsbaar zijn? Zo ja, op welke manier wordt dit nu getoetst?

Antwoord 5

Corporaties onderbouwen op basis van hun eigen kostenraming wat zij aan kosten verwachten. Wij hebben, conform de voorlopige afspraak en in het kader van partnerschap en vertrouwen, ingestemd met verkoop met mutatiekosten als één van de criteria. Die alomvattende 'toets' doen wij ook niet. We willen ook niet in een 'vergunningverlenend' systeem terecht komen. Dat past niet in het karakter van de samenwerking. Bovendien hebben we hiervoor niet de benodigde capaciteit beschikbaar.

Vraag 6

Zo nee, is het college het met ons eens dat we beter kunnen toewerken naar het begrenzen van het aantal 'exoten' dat per corporatie per jaar verkocht kan worden, bijvoorbeeld 10.

Antwoord 6

In onze beantwoording bij vraag 4 hebben we aangegeven dat het een grijs gebied betreft. Daardoor is de beoordeling onvoldoende 'transparant en toetsbaar' te maken. Omdat we eerder in het jaar nog in gesprek waren met de corporaties over het pakket compenserende maatregelen t.b.v. de beleidskeuze Stop op de Verkoop, hebben we nog geen definitieve exotenregeling vastgelegd. Inmiddels hebben we hierin een aantal stappen gezet en kunnen we nu toewerken naar een definitieve invulling van de exotenregeling. In de omzetting naar definitieve afspraken zullen we de mogelijkheid tot begrenzing – en/of andere aanpassingen van de tijdelijke afspraken – meenemen.

Vraag 7

Indien het college dit met ons eens is, wil ze hierover in gesprek gaan met de corporaties en daarbij ook de afspraak maken dat we aan het einde van elk jaar een lijst krijgen met de verkochte 'exoten' inclusief motivering zodat we dit als raad kunnen evalueren.

Antwoord 7

Zie antwoord 6. We kunnen ons vinden in een verantwoording achteraf (lijst + motivering). De monitoring van de samenwerkingsafspraken is daarvoor het geschikte instrument. Deze monitor verschijnt in het vierde kwartaal. Ook dit zullen wij in de definitieve exotenregeling meenemen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Partij voor
de Dieren



Schriftelijke vragen verkoop sociale huur 'exoten'

26 juni 2024

We zijn blij dat in het coalitieakkoord en in de samenwerkingsafspraken met de woningcorporaties is afgesproken om per 1 januari 2024 te stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen. In een eerdere raadsbrief hierover stond dat individuele uitzonderingen op 'Stop de Verkoop' wel mogelijk bleven, bijvoorbeeld om de verkoop van 'exoten' mogelijk te maken. In diezelfde brief werd een exoot omschreven als een woning met een hoge waarde, een woning vanuit een VVE-minderheidsbelang of waar sprake is van hoge mutatiekosten. Corporaties zouden een lijst opstellen van deze woningen.

Op dit moment bieden woningcorporaties Woonin en Portaal meerdere sociale huurwoningen te koop aan, zoals aan de Bakhuizen van de Brinkstraat, Petemoederslaan, Willem Hedastraat, Cederstraat, Japuradreef, Minister de Visserstraat en Colombiadreef. In een periode waarin de woningnood onverminderd hoog blijft is elke woning die door verkoop uit de sociale voorraad verdwijnt er één te veel wat ons betreft. Wij vragen ons af of deze woningen wel voldoen aan de richtlijnen over 'exoten', hoe die richtlijnen worden toegepast en hoe wij daar als gemeenteraad zicht op kunnen houden.

1. Is het college ervan op de hoogte dat er sinds 1 januari van dit jaar al meerdere woningen door de woningcorporaties te koop zijn aangeboden? Zo ja, om hoeveel woningen gaat het precies en heeft het college hier toestemming voor verleend?
2. Voldeden al deze woningen aan het etiket 'exoot'? Zo ja, kan het college dat per woning specificeren?
3. Hebben de corporaties een lijst gemaakt van alle woningen die wat hen betreft bij mutatie verkocht gaan worden? Zo ja, mogen wij die inzien?

Een aantal van de woningen die te koop zijn aangeboden liggen in complexen waar al jarenlang geen planmatig onderhoud gepleegd is.

4. Is het college het met ons eens dat het bij zulke woningen vaak gaat over achterstallig onderhoud in plaats van over mutatiekosten? Zo ja, is het college het met ons eens dat nalatigheid bij het onderhoud geen reden zou mogen zijn voor een corporatie om deze te verkopen?

Wij vinden dat het toetsbaar en meetbaar moet zijn wanneer een woning als 'exoot' kwalificeert en we vragen ons af of mutatiekosten voldoende toetsbaar en meetbaar zijn om te gebruiken als grondslag voor het toekennen van de exoten-status.

5. Denkt het college dat mutatiekosten transparant en toetsbaar zijn? Zo ja, op welke manier wordt dit nu getoetst?
6. Zo nee, is het college het met ons eens dat we beter kunnen toewerken naar het begrenzen van het aantal 'exoten' dat per corporatie per jaar verkocht kan worden, bijvoorbeeld 10.
7. Indien het college dit met ons eens is, wil ze hierover in gesprek gaan met de corporaties en daarbij ook de afspraak maken dat we aan het einde van elk jaar een lijst krijgen met de verkochte 'exoten' inclusief motivering zodat we dit als raad kunnen evalueren.

Pepijn Zwanenberg, GroenLinks

Rick van der Zweth, PvdA

Anne Sasbrink en Xenia Minnaert, PvdD

Gert Dijkstra, EenUtrecht

Stevie Nolten en Myrthe Minnaert, BIJ1