



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van VVD  
de heer M.J.J. Severijns  
de heer N. Beckers

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 48 RvO inzake financiële  
situatie Woonpunt

DATUM  
5 februari 2016

BIJLAGEN  
2

BEHANDELD DOOR  
AR (Fred) Bunk

TELEFOONNUMMER  
043 350 4450

ONZE REFERENTIE  
2016-1942

E-MAILADRES  
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte heren Severijns en Beckers,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

**Vraag 1:**

Bent u bekend met de zorgen die Aw over Woonpunt uit in haar jaarlijkse toezichtsbrief?

**Antwoord 1:**

*Ja.*

**Vraag 2:**

Heeft Woonpunt u geïnformeerd over haar financiële situatie?

**Antwoord 2:**

*Ja.*

**Vraag 3:**

Heeft het college een rol in het verbeterplan van Woonpunt?

**Antwoord 3:**

*Nee, geen formele rol.*

**Vraag 3a:**

Zo ja, welke rol en hoe uit zich deze?

**Antwoord 3a:**

*Niet van toepassing.*

**Vraag 3b:**

Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 3b:**

*De gemeente heeft geen formele rol in het toezicht op de corporaties en daarmee ook niet in het verbeterplan. Bij de inrichting van het stelsel is door de wetgever er expliciet voor gekozen dat niet te*

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM  
4 februari 2016

*doen. De gemeente heeft een beleidsbepalende rol met betrekking tot het woonbeleid. Het (mede) uitoefenen van toezicht zou kunnen leiden tot ongewenste belangenverstrengeling.*

*Nadat de Aw de toezichtbrief heeft verstuurd, heeft Woonpunt de portefeuillehouder in een gesprek nader geïnformeerd over haar financiële positie. De portefeuillehouder heeft er bij Woonpunt op aangedrongen de gemeente Maastricht mee te nemen in de te maken keuzes in het verbeterplan en de mogelijke gevolgen hiervan de voor de prestatieafspraken die de drie corporaties, waaronder Woonpunt, maken met de gemeente Maastricht.*

*Dat de gemeente geen formele rol heeft in het toezicht en daarmee het opstellen van een verbeterplan wil dus niet zeggen dat de gemeente nergens bij betrokken is of wordt. Integendeel, het college volgt dit traject nadrukkelijk en blijft met Woonpunt in gesprek over het verbeterplan, met name in relatie tot het gemeentelijk woonbeleid en de afspraken die met de corporaties zijn gemaakt over sloop/nieuwbouw, woningverbetering en verkoop (al dan niet in het kader van de herstructurering), huurbeleid en woonruimteverdeling. De verdere behandeling van het verbeterplan door de Aw verloopt volgens een vaste procedure. De gemeente heeft de Aw er op gewezen dat het met het oog op de te maken prestatieafspraken voor 2017 en verder van belang is dat er snel duidelijkheid komt over de gevolgen het verbeterplan.*

**Vraag 4:**

Heeft het eventueel verder terugbrengen van nieuwbouw- of renovatieplannen door Woonpunt gevolgen voor bepaalde planontwikkeling in de Gemeente Maastricht?

**Antwoord 4:**

*Woonpunt heeft op dit moment geen plannen voor nieuwbouw. In de prestatieafspraken voor 2016 is de renovatie van 85 woningen in Nazareth opgenomen.*

*De overige renovatieplannen in Nazareth liggen voor onbepaalde tijd stil. In de tussentijd doet Woonpunt er alles aan om de buurt samen met bewoners leefbaar te houden. Zodra Woonpunt de renovatie weer opstart, worden bewoners daarover direct geïnformeerd. Ook wanneer plannen inhoudelijk worden bijgesteld, informeert Woonpunt bewoners daar tijdig over. Zie ook de beantwoording van de vragen van het CDA in december 2015.*

*Voor een nadere toelichting verwijs ik u naar de bijgevoegd informatie van Woonpunt (persbericht en overzicht van vragen en antwoorden).*

**Vraag 5:**

Bent u bekend met de zorgen die de Aw uit over Servatius en Maasvallei?

**Antwoord 5:**

*Ja.*

**Vraag 6:**

Ziet u een rol voor het College in het oplossen van deze zorgpunten?

**Antwoord 6:**

*Nee, geen formele rol.*

**Vraag 6a:**

Zo ja, welke rol en hoe uit zich deze?



DATUM  
4 februari 2016

**Antwoord 6a:**  
*Niet van toepassing.*

**Vraag 6b:**  
Zo nee, waarom niet?

**Antwoord 6b:**  
*De Aw zet bij beide corporaties met name vraagtekens bij de bedrijfslasten. Deze zitten boven het landelijk gemiddelde. Bij Servatius geeft de Aw daarvoor een mogelijke verklaring: complexverkoop ter uitvoering van het herstelplan als gevolg van het niet doorgaan van het campusproject. Voor Maasvallei geldt dat de Aw twijfelt aan de betrouwbaarheid van de cijfers op dit punt. Zij vraagt Maasvallei hier nader inzicht in te geven.*

*Voor de gemeente staan de prestaties van corporaties voorop. De wijze waarop de corporatie haar interne organisatie heeft opgebouwd is een verantwoordelijkheid van het bestuur van de corporatie. Het college wacht de nadere informatie die beide corporaties op dit punt aan de Aw zullen verschaffen af.*

Hoogachtend,

Gerdo van Grootheest,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

Vragen ex art. 48 RvO





## PERSBERICHT

Maastricht, 4 februari 2016

### ***Corporatie lost leningen eerder af*** Woonpunt versterkt financiële positie

**Woonpunt gaat versneld leningen aflossen om de financiële positie van de woningcorporatie te versterken. Daarmee voldoet Woonpunt aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties. Ook voert Woonpunt een aantal organisatorische wijzigingen door.**

Woonpunt heeft de afgelopen tien jaar fors geïnvesteerd in de wijken en dat voor een groot deel gefinancierd met leningen. Doordat de corporatie tegelijk zo'n tweeduizend woningen heeft gesloopt, is de hoeveelheid geleend geld per woning hoger dan gemiddeld in de sector. Woonpunt benadrukt dat de financiële positie gezond is, maar niet riant. Om deze te versterken gaat Woonpunt nu bezit verkopen dat niet noodzakelijk is voor de uitvoering van de kerntaak. Verkocht worden onder meer bedrijfs- en winkelpanden, zo'n tweehonderd duurdere huurwoningen en circa vierhonderd studentenwoningen. Met het geld dat de verkoop oplevert, lost Woonpunt leningen versneld af.

#### **Besparen op bedrijfslasten**

Daarnaast gaat Woonpunt besparen op o.a. de bedrijfslasten. Woonpunt verwacht de besparing op personeel grotendeels met natuurlijk verloop te kunnen opvangen. Om op bestuursniveau meer tijd vrij te maken voor de financiële sturing wordt een tweede bestuurder aangetrokken dat zich volledig zal toeleggen op de financiën.

---

EINDE PERSBERICHT

#### **Noot voor de redactie:**

Op [www.woonpunt.nl](http://www.woonpunt.nl) staat een uitgebreide lijst met vragen en antwoorden over dit onderwerp.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Roel Haanen, communicatieadviseur: 088 050 60 94 of [r.haanen@woonpunt.nl](mailto:r.haanen@woonpunt.nl).



## **Woonpunt lost leningen eerder af**

**Woonpunt heeft de afgelopen tien jaar fors geïnvesteerd in de wijken en dat voor een deel betaald met leningen. Doordat we tegelijk zo'n tweeduizend woningen hebben gesloopt, is de hoeveelheid geleend geld per woning hoger dan bij andere woningcorporaties. Onze financiële positie is, maar niet riant. Om deze te versterken, gaan we bezit verkopen dat niet noodzakelijk is voor de uitvoering van onze kerntaak. Verkocht worden onder meer bedrijfs- en winkelpanden, zo'n tweehonderd woningen met een hogere huur en circa vierhonderd studentenwoningen. Met het geld dat de verkoop oplevert, lost Woonpunt leningen versneld af.**

### **Waarom moet Woonpunt leningen aflossen?**

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw), die namens de overheid toezicht houdt op woningcorporaties, hanteert sinds 2014 strengere financiële eisen. Eén daarvan is dat de verhouding tussen leningen en de waarde van het woningbezit goed moet zijn. Woonpunt heeft de afgelopen tien jaar fors geïnvesteerd in de wijken en daarvoor leningen aangetrokken. Doordat we tegelijk zo'n tweeduizend woningen hebben gesloopt (en daarmee vastgoedwaarde hebben afgeboekt), is de hoeveelheid geleend geld per woning hoger dan gemiddeld in de sector. Woonpunt moet dus een deel van de leningen aflossen.

### **Gaat Woonpunt de huren verder verhogen?**

Nee. De jaarlijkse huurverhoging staat los van de maatregelen. Woonpunt heeft in haar meerjarenbegroting rekening gehouden met het Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond en kiest daarmee voor een gematigde huurstijging.

### **Welk vastgoed gaat Woonpunt verkopen om leningen af te lossen?**

Woonpunt gaat bezit verkopen dat niet noodzakelijk is voor de maatschappelijke kerntaak, waaronder winkelpanden, bedrijfspanden, ca. 200 woningen met een hogere huur (geliberaliseerd) en ca. 400 studentenwoningen.

### **Is al duidelijk welke woningen precies verkocht worden?**

Nee. Dat wordt nog uitgewerkt.

### **Gaat Woonpunt ook besparen?**

Ja. Woonpunt brengt de bedrijfslasten verder omlaag en de kosten voor onderhoud in lijn met het landelijk gemiddelde. De inzet is om de besparing op personeel volledig via natuurlijk verloop te realiseren.

### **Wat merken huurders ervan dat Woonpunt minder gaat uitgeven aan onderhoud?**

Gemiddeld geven woningcorporaties jaarlijks ca. € 1.300 per jaar per woning uit aan onderhoud (dat is exclusief verbeteringen en investeringen). Woonpunt geeft ca. € 1.500 per woning uit. Woonpunt gaat ervan uit dat we de uitgaven tot op het landelijk gemiddelde kunnen brengen. We doen dat waar mogelijk door slimmer in te kopen en efficiënter te werken.

**Woonpunt heeft renovatieprojecten uitgesteld. Wanneer gaan die weer door?**

Daar waar renovatieplannen voorlopig stil liggen, zoals in de Maastrichtse wijk Nazareth, doen we er alles aan om de buurt samen met bewoners leefbaar te houden. Zodra Woonpunt een bepaald project weer opstart, worden bewoners daarover direct geïnformeerd. Ook wanneer plannen inhoudelijk worden bijgesteld, informeert Woonpunt bewoners daar tijdig over.

**Aan welke eisen moet Woonpunt nog meer voldoen?**

Behalve dat Woonpunt aan de financiële eisen van de Aw moet voldoen, heeft de Aw in haar jaarlijkse toezichtbrief twijfels geuit over de kwaliteit van de financiële sturing. Woonpunt neemt organisatorische maatregelen om die kwaliteit te verbeteren.

**Wat houden de organisatorische maatregelen in?**

Vanwege strengere (financiële) regelgeving en heffingen vanuit de overheid wordt het sturen op een duurzame financiële huishouding steeds belangrijker voor woningcorporaties. Woonpunt gaat daarom de financiële functie versterken. Dat doen we o.a. door de afdeling Financiën & Control opnieuw in te richten. Om op bestuursniveau voldoende tijd vrij te maken voor financiële sturing wordt een tweede bestuurder aangetrokken die zich volledig zal toelagen op financiële portefeuille. Verder neemt Woonpunt maatregelen om de kwaliteit van de financiële informatie te verbeteren.