



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA
de heer A. van Lune
mevrouw N. Barning

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 RvO inzake
woningcorporatie Woonpunt
BEHANDELD DOOR
AR (Fred) Bunk

DATUM
5 februari 2016

BIJLAGEN
2

TELEFOONNUMMER
043 350 4450

ONZE REFERENTIE
2016-02632

E-MAILADRES
fred.bunk@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
—

Geachte heer van Lune en mevrouw Barning,

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:

Sinds wanneer is het college op de hoogte van het harde oordeel van de Autoriteit woningcorporaties?

Antwoord 1:

De toezichtbrief met daarin het oordeel over Woonpunt is eind vorig jaar door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gepubliceerd. Het college heeft daarop proactief gehandeld en bij Woonpunt navraag gedaan over de achtergronden van deze brief. Gelijktijdig heeft Woonpunt na publicatie van de toezichtbrief het college per brief geïnformeerd en uitgenodigd voor een gesprek.

Door de gemeente is vervolgens is een analyse gemaakt van zowel de toezichtbrieven van de drie in Maastricht actieve corporaties, die betrekking hebben op de financiële situatie van de corporaties, als ook de oordeelsbrieven, waarin de Autoriteit woningcorporaties (Aw) haar oordeel uitspreekt over de doelmatigheid, rechtmatigheid en governance. Op grond daarvan is geconcludeerd dat er op basis van de toezichtbrief alleen bij Woonpunt sprake is van een zorgelijke situatie.

Vraag 2:

Heeft het college voldoende inzicht in de financiën van Woonpunt gekregen in het kader van de prestatieafspraken?

Antwoord 2:

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet worden gemeenten steeds meer geïnformeerd over de financiële situatie van de in hun gemeente werkzame corporaties:

- *jaarlijkse toezichtbrief van Aw, met name gericht op financiële continuïteit;*
- *jaarlijkse oordeelsbrief van Aw, met name gericht op doelmatigheid, rechtmatigheid en governance;*
- *jaarlijks overzicht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met indicatie van volkshuisvestelijke capaciteit;*
- *jaarlijkse brief van WSW over borgingsvolume.*



DATUM
5 februari 2016

Deze informatie biedt echter niet meer dan een algemeen overzicht. Er is meer nodig om een afgewogen oordeel over de financiën te kunnen vellen. Niet in het minst omdat de financiële situatie niet alleen de uitkomst is van een eenvoudige rekensom, maar ook wordt bepaald door beleidsmatige keuzes.

Woonpunt heeft 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 voor de prestatieafspraken die de drie corporaties, waaronder Woonpunt, maken met de gemeente Maastricht.

Vraag 3:

Klopt het dat het college niet bekend was dat de financiële control en positie van de woningcorporatie onvoldoende is?

Antwoord 3:

Ja, tot het publiceren van de toezichtbrief. In deze brief constateert de Aw overigens niet expliciet dat de financiële positie van Woonpunt onvoldoende is. De nadruk ligt op een gebrekkige financiële informatievoorziening en invulling van de controlfunctie.

Vraag 4:

Welke actieve en geplande nieuwbouw/renovatie projecten heeft Woonpunt in Maastricht en wat zijn de verwachte gevolgen voor deze afzonderlijke projecten?

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.

Vraag 5:

Zijn er activiteiten van Woonpunt buiten Maastricht die van negatieve invloed kunnen zijn op de projecten van Woonpunt in Maastricht? Zo ja, welke activiteiten en in welke mate?

Antwoord 5:

De investeringscapaciteit wordt op ondernemingsniveau bepaald, zonder geografische onderverdeling. In algemene zin kan elke euro maar één worden uitgegeven, dus -zeker in financieel krappe tijden- kan de keus voor project A tot gevolg hebben dat project B niet doorgaat, wordt uitgesteld of anders wordt ingevuld. Er valt niet één op één vast te stellen of projecten van buiten Maastricht een negatieve invloed hebben op projecten in Maastricht, laat staan dat die gelinkt kunnen worden aan specifieke Maastrichtse projecten. Een mogelijk negatieve invloed kan overigens vanuit twee kanten ontstaan: uitgaven door investeringen in nieuwbouw of woningverbetering of wel desinvesteringen (sloop en afwaarderen).

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
5 februari 2016

Vraag 6:

In hoeverre zijn de financiële problemen een gevolg van de derivatenportefeuille van Woonpunt die zij naar aanleiding van het Vestia debacle heeft moeten afbouwen?

Antwoord 6:

Er is geen directe relatie. De oorzaak van het niet halen van één van de vier ratio's van de Aw is dat Woonpunt de afgelopen tien jaar fors heeft geïnvesteerd en daarvoor, zoals veel corporaties doen, leningen heeft aangetrokken. Gekoppeld aan de sloop van zo'n tweeduizend woningen levert dat tijdelijk een hogere schuld per woning op dan gemiddeld in de sector.

Vraag 7:

Wat zijn de mogelijke gevolgen -in termen van verkoop, huurbeleid en onderhoud- voor de volkshuisvesting in Maastricht? (Graag hierbij ingaan op de situatie met en zonder een verdere verscherping van het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties)

Antwoord 7:

Woonpunt heeft de gemeente op hoofdlijnen geïnformeerd over de inhoud van het verbeterplan.

Het verbeterplan gaat uit van de verkoop van o.a. bedrijfsonroerend goed, ca. 200 geliberaliseerde woningen en ca. 400 studentenwoningen in het totale werkgebied van Woonpunt. Overigens is nog niet bekend welke woningen in welke gemeente zullen worden verkocht.

Naast de extra verkopen neemt Woonpunt zich in het verbeterplan voor om de onderhoudskosten per woning in lijn te brengen met het landelijk gemiddelde. Gemiddeld geeft een woningcorporatie ca. € 1.300 per woning per jaar aan onderhoud uit (exclusief investeringen en verbeteringen). Woonpunt geeft gemiddeld € 1.500 uit. Bij de besparing zet Woonpunt waar mogelijk in op slimmer inkopen en efficiënter werken. Woonpunt blijft uiteraard haar verplichtingen nakomen als sociale verhuurder.

In het verbeterplan zijn geen maatregelen opgenomen die betrekking hebben op de huren.

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

De gevolgen van eventueel verscherpt toezicht hangen af van de maatregelen die dan zouden worden opgelegd.

Vraag 8:

Indien dit niet duidelijk is, gaat het college dan de gevolgen in kaart brengen? Zo ja, op welke termijn en wanneer wordt de gemeenteraad hiervan geïnformeerd?

Antwoord 8:

De inhoud van het verbeterplan is geschetst in het antwoord op vraag 4 en 7. In het gesprek met de portefeuillehouder is door de directeur Woonpunt toegezegd dat Woonpunt op korte termijn nader concretiseert wat de nieuwe begroting en de aanvullende maatregelen uit het verbeterplan betekenen voor de lopende planontwikkeling, niet alleen in het kader van de herstructurering, maar stadsbreed. Op basis daarvan zal, samen met de andere corporaties in Maastricht in het kader van de meerjarige samenwerking, overleg worden gevoerd en zullen afspraken worden gemaakt over de concrete planontwikkeling voor de jaren 2017 en daarop volgende jaren. De raad zal hierover in het voorjaar nader worden geïnformeerd.



DATUM
5 februari 2016

Vraag 9:

Wat betekent de brief en de daaruit voortvloeiende opdracht aan Woonpunt voor de prestatieafspraken voor 2016?

Antwoord 9:

De prestatieafspraken voor 2016 zijn in het Bestuurlijk Overleg Wonen en Wijken van 27 januari vastgesteld. Deze zijn gebaseerd op de begroting 2016 van Woonpunt.

Het verbeterplan heeft vooralsnog geen effect op deze prestatieafspraken.

Vraag 10:

Welke stappen heeft het college genomen naar aanleiding van de toezichtbrief?

Antwoord 10:

Zie het antwoord op vraag 1.

Aanvullend daarop: de directeur Woonpunt heeft aangeboden in een bestuurlijk overleg nadere uitleg te willen geven. Dit overleg heeft plaatsgevonden. Daarin heeft de portefeuillehouder bij Woonpunt aangedrongen op maximale openheid over de stand van zaken en concreetheid in de gevolgen. Woonpunt heeft toegezegd hier medewerking aan te verlenen.

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 van het verbeterplan.

Vraag 11:

Welke stappen is het college van plan nog te zetten naar aanleiding van de toezichtbrief? En op welke wijze zal dit een bijdrage leveren aan het voorkomen dan wel verminderen van de negatieve gevolgen voor de volkshuisvesting in Maastricht?

Antwoord 11:

Zie het antwoord op vraag 10. Het college wacht voor nu het oordeel van Aw over het verbeterplan af. De verdere gevolgen van het verbeterplan zullen worden betrokken bij het voorbereiden van de prestatieafspraken voor 2017.

Vraag 12:

Hoe kijkt het college aan tegen het oordeel van de Aw in de toezichtbrief aan Servatius en Maasvallei?

Antwoord 12:

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.



DATUM
5 februari 2016

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 verstevigt 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 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.

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 toeleggen op financiële portefeuille. Verder neemt Woonpunt maatregelen om de kwaliteit van de financiële informatie te verbeteren.