

Geconsolideerde tabel STUW corporaties voorraad tot 2024

	2019	2020	2021	2022	2023	2019 t/m 2022	2019 t/m 2023
Voorraad sociale huur* per 1-1	45.054	44.856	45.766	46.220	46.827	1.773	2.290
nieuwbouw hard sociaal	346	1030	613	391	0	2380	2380
nieuwbouw zacht sociaal	0	155	131	583	750	869	1619
resterende nieuwbouwambitie	0	0	115	115	115	230	345
sloop sociaal (-)	381	28	48	131	0		588
verkoop sociaal (-)	259	256	248	247	244		1254
aankoop sociaal (+)	25	5	7	8	8		53
liberalisatie (-)	12	11	13	11	7		54
socialisatie (+)	12	15	12	14	10		63
Voorraad sociale huur per 31-12	44.856	45.766	46.220	46.827	47.344		

Inspanningen bij nieuwbouw

Om te komen tot de gewenste productie is van alle partijen een extra inspanning nodig. De gemeente en corporaties spannen zich volledig in om te komen tot meer productie sociaal en gemengde wijken. Hierbij wordt ook gezocht naar onconventionele samenwerkingen zoals "ruiling bij verdichting". Deze nieuwe vormen van samenwerkingen vragen nog om verdere uitwerking. Zonder deze inzet, zowel van gemeentezijde als van corporatiezijde, kan de gewenste productie niet gerealiseerd worden. De harde afspraken over productie worden vastgelegd in de individuele prestatieafspraken per corporatie.

Inzet gemeente

3. Het college kiest voor meervoudige sturing waarbij er geen taboe is op het inzetten van alle beschikbare instrumenten:
4. De uitgifte van kavels door de gemeente, waarbij de gronduitgifte gericht is op het programma sociaal, worden toebedeeld aan de corporaties. In uitzonderingen, bijvoorbeeld gemixt gebouw kan hier van worden afgeweken.
5. Bij niet gemeentelijke gronden probeert de gemeente minnelijke afspraken te maken over het aandeel sociaal. De gemeentelijke ruimtelijke regisseurs verbinden de marktpartijen en corporaties.
6. De gemeente zal de mogelijkheid om de bestemming "sociale woning" op te nemen in het planologische kader, inzetten.
7. De gemeente blijft kritisch kijken naar eigen locaties om meer betaalbare woningen te realiseren en wil bijsturen in programma's van eigen grondexploitaties. Binnen deze projecten ziet de gemeente, ten tijde van het opstellen van dit document, de mogelijkheid om circa 600-725 extra betaalbare woningen te realiseren ten opzichte van hetgeen nu in de programma's is opgenomen. Deze worden opgenomen in de verschillende

besluitvormingsprocessen van de locatieontwikkelingen, die vervolgens door college worden vastgelegd.

8. Bij de Voorjaarsnota is opgenomen dat er 13 miljoen beschikbaar komt voor betaalbaar wonen (motie 191). De daadwerkelijke inzet bij een project wordt apart voorgelegd aan de raad (bv. bij vaststellen SPvE/opening grex). De stand van zaken wordt in het productieoverleg met de corporaties gedeeld.
9. In onderhandeling bij initiatief (dus op een private locatie) is de inzet op de ambities van het college, waaronder woningbouw. Mogelijkheden op private locaties worden, wanneer mogelijk, gedeeld met de corporaties.
10. Viermaal per jaar, is er (op logische momenten in de besluitvormingscyclus (jaarlijkse prestatieafspraken en MPR) een productieoverleg tussen gemeenten en corporaties. Hierin wordt het totaal aan harde en zachte plancapaciteit vertrouwelijk gedeeld en de totaalbalans (sociale huur) op stedelijk niveau bewaakt. De constatering wordt in de stuurgroep huren gedeeld. De productieoverzichten geeft geen rechten; voor ieder project wordt het UPP doorlopen.
11. Wijzigingen in de productie of stagnatie, belemmeringen worden opgeschaald conform het escalatiemodel in het Stadsakkoord.

De gemeente wil de verdichting op locaties van de corporaties stimuleren door:

12. De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties op projectniveau zodanig aan te wenden dat dit de verdichting stimuleert. Per project wordt toets op staatssteun gedaan.
13. De hoogtefactor voor woningcorporaties opnieuw in te voeren. Deze is opgenomen in de Grondprijzenbrief 2019. Uitgangspunt is dat de herinvoering van de hoogtefactor, met in achtneming van de huidige bekende programmering (MPR 2019), budgettair neutraal is. Wanneer uit verdieping blijkt dat dit niet zo is, treden partijen in overleg.
14. Een vertrouwelijke balansrol voor ruiling van locaties van woningcorporaties en (markt)partijen te vervullen. Het principe van ruiling is, dat daar waar verdichting op een locatie van een woningcorporatie mogelijk is, maar waar al veel sociale voorraad in de wijk aanwezig is, (deels) marktwoningen gerealiseerd worden. In ruil daarvoor wordt op de locatie van de marktpartij sociale huur gerealiseerd. De ruimtelijke regisseurs zijn hierbij het aanspreekpunt en kunnen vertrouwelijk worden benaderd als een marktpartij en/of woningcorporatie mogelijkheden ziet.
15. De productie en afspraken over "ruiling" al dan niet op verdichtingslocaties worden meegenomen in de individuele prestatieafspraken.

Inzet STUW Corporaties

16. De corporaties willen nieuwe posities verwerven in de stad. Hierbij geven ze invulling aan de gemeentelijke locaties, maar kijken ze nadrukkelijk ook naar verdichting op eigen locaties en eventuele ruilmogelijkheden. Voor nieuwe grondposities op private locaties zijn de corporaties mede afhankelijk van de sturingsinstrumenten van de gemeente.
17. Op dit moment zijn er 15 locaties die verder onderzocht worden op verdichting. Daarnaast zien corporaties uitruillocaties. Deze worden vertrouwelijk gedeeld met de gemeente voor verdere verkenning. Concrete afspraken worden vastgelegd in de individuele prestatieafspraken.
18. De corporaties zoeken actief marktpartijen op om de doelstellingen te bereiken. Bij ruiling wordt er afgestemd met de gemeente.

Woningtoewijzing en doorstroming

19. Partijen vinden het belangrijk dat zoveel mogelijk mensen in een woning wonen die past bij hun inkomen, huishoudenssamenstelling en woonwensen. Daarom worden huishoudens gestimuleerd om door te stromen als de huishoudenssamenstelling of het inkomen niet meer past. Dit wordt bereikt door verhuisketens op gang te brengen via nieuwbouw en toewijzing.
20. Van het vrijkomend aanbod in de sociale woningvoorraad van de corporaties wordt, net als in voorgaande jaren, minimaal 70% toegewezen aan de primaire doelgroep (kernvoorraad) en maximaal 30% aan de secundaire doelgroep.
21. Partijen bepalen gezamenlijk de gewenste omvang in aantallen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens in de sociale huurwoningvoorraad.
22. Ter bevordering van de doorstroming van ouderen van een grote woning naar een kleinere, meer geschikte woning hebben partijen besloten de verhuisadviseur senioren te continueren voor minimaal twee en maximaal vier jaar.

Inzet voor middeninkomens

23. Bij de vaststelling van het Actieplan middenhuur (december 2017) is opgenomen dat er actief zal worden ingezet om, in overleg met corporaties, doorstroming vanuit de sociale huursector naar de middenhuur op gang te brengen. Corporaties zullen hier een actieve bijdrage aan leveren, conform de afspraken uit het Stadsakkoord. In de laatste huisvestingsverordening is opgenomen dat er voorrang kan worden gegeven aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten: dat geldt voor eenpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan €55.000,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen

lager dan €65.000,- (prijsspeil 2019). Corporaties zullen dit gaan communiceren naar hun huurders en zullen marktpartijen de mogelijkheid geven om deze woningen via de website van Woningnet aan te bieden.

24. Met de corporaties worden afspraken gemaakt over het omzetten van hun niet-DAEB-woningen, zodat deze na mutatie passen binnen het Actieplan middenhuur (onderdeel woonvisie) en de uitgangspunten voor Gemengde wijken zoals verwoord in de woonvisie.
25. De gedachte van de mixed zone in de Woonvisie is dat corporaties een rol zouden kunnen vervullen bij midden huur. Echter, de omvang hierin wordt mede bepaald door de ontwikkelingen in de landelijke wetgeving op dit gebied en de uitwerking van beleid en kaders door de corporaties.

Huurprijsbeleid en woonlasten

26. Betaalbaarheid en een gematigde huurontwikkeling zijn voor partijen een belangrijke doelstelling. Daarom sluiten partijen aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes en de Woonbond onlangs hebben gesloten, vanzelfsprekend binnen de daarvoor dan geldende wettelijke kaders.
27. De afspraken in het Sociaal Huurakkoord zijn als volgt:
 - a. De huurprijzen van sociale huurwoningen van een corporatie kunnen bij de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld maximaal met inflatie stijgen. Corporaties hebben ook de mogelijkheid bij sommige huizen de huur iets meer of minder te verhogen, bijvoorbeeld als die huur relatief laag of hoog is voor de kwaliteit van het huis.
 - b. De huur wordt niet verhoogd ('bevroren') bij huurders die een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen.
 - c. Huurders die een huurprijs boven de sociale huurgrens (710,68 euro in 2018) betalen en huurtoeslaggerechtigd zijn, krijgen huurverlaging.
 - d. De komende jaren moeten er veel huurwoningen worden verduurzaamd. Bij verduurzamende renovaties hebben de Woonbond en Aedes afgesproken dat de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet lager is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie.
 - e. Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente kunnen afspreken dat er bij de jaarlijkse huurverhoging extra ruimte nodig is om de huur te verhogen. Dat kan met maximaal 1 procent. Bijvoorbeeld als er geld nodig is om in de regio nieuwe huizen te bouwen of voor herstructurering, maar de corporatie onvoldoende investeringscapaciteit heeft.
 - f. Als er een nieuwe huurder in een huis komt, kunnen corporaties de huur opnieuw vaststellen, passend bij het huis en het inkomen van de nieuwe huurders

28. In de prestatieafspraken wordt gerekend met een bovengrens van de sociale huur op basis van de kale huur, waarin de servicekosten niet zijn opgenomen. Dit kan een probleem opleveren voor een huurder, die een huurprijs inclusief servicekosten betaalt die, door de kale huur als uitgangspunt te nemen, net boven de maximale huurtoeslaggrens ligt. Als deze huurder geconfronteerd wordt met een inkomensverlaging tot onder de grenzen van de huurtoeslag, zou hij op basis van de huurprijs geen recht hebben op huurtoeslag. In een dergelijk geval wordt de huur door de STUW-corporaties zodanig afgetopt dat er weer recht op huurtoeslag ontstaat.

7 Huurdersparticipatie

1. De huurders worden vroegtijdig betrokken bij de planontwikkeling. De huurdersorganisaties bespreken met de corporaties hoe ze dit vormgeven.

8 Duurzaamheid en kwaliteit

8.1 Energietransitie en aardgasvrij

In de context van het steeds verder dichtdraaien van de Groningse gaskraan en de lopende Rijksafspraken over de energietransitie, waar Gemeenten vorm aan moeten geven, zijn ook in Utrecht ambities geformuleerd. Hierover maken we samen de volgende afspraken:

Zon

1. Corporaties leveren ieder met hun bezit een bijdrage aan de doelstelling uit de woonvisie om 20% zon op daken te realiseren in 2025. Corporaties liggen met hun planning van zon op daken op koers om deze doelstelling te realiseren. Voorwaarde is dat ze daarbij in principe zijn aangewezen op instemming van bewoners. Daarvoor maken corporaties (m.u.v. Portaal en Bo-ex) gebruik van organisaties als Wocozon en Solarteam. Eind 2019 evalueren we (gezamenlijk) de opbrengsten.

Routekaart/Transitievisie warmte /Aardgasvrij/gebiedsgerichte aanpak

2. De gemeente Utrecht wil in 2030 40.000 bestaande woningen van het aardgas af. De vraag aan de corporaties is om hier afhankelijk van de volgorde van wijken een bijdrage aan te leveren. De volgorde van wijken wordt door de gemeenteraad besloten in de transitievisie warmte. Corporaties hebben een stevige adviesrol in het bepalen van de volgorde van deze wijken.
3. Corporaties richten zich voor de route naar verduurzaming van hun bezit op 2050 (conform standpunt Aedes). Daarbij is CO2 besparing voor de corporaties belangrijker dan aardgasvrij. De transitie moet bovendien haalbaar en betaalbaar zijn (ook voor huurders) en niet conflicteren met andere doelstellingen zoals de beschikbaarheid (bouwopgave) van woningen in de stad. Partijen blijven daarom continue met elkaar in gesprek over hoe en in welk tempo de gemeenschappelijk einddoelen het beste bereikt kunnen worden.
4. Corporaties bieden inzicht in hun investeringsagenda's, om zo, in samenhang met de transitievisie warmte, tot een breed gedragen keuze te komen in een gebiedsgerichte aanpak voor de stad en stemmen deze investeringsagenda's af met de gemeente (geografisch, tijd).
5. Vergroening van de warmtevoorziening en betaalbaarheid van de duurzame warmtevoorziening (o.a. stadsverwarming) is noodzakelijk om tot een haalbaar plan te komen.

6. In de uitwerking wordt in de gaten gehouden dat het hoger wooncomfort in verhouding is met de woonlasten.

Overvecht-Noord

7. Corporaties met bezit in Overvecht-Noord werken mee aan het aardgasvrij maken van hun woningen voor 2030 en maken daarover nadere afspraken in het kader van het project Aardgasvrij Overvecht-Noord (aantal woningen: Mitros 2.166, Portaal 2.491, Bo-Ex 950).

Gezamenlijke proces

8. Gemeente Utrecht zet in op een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de gemeente streeft naar het aardgasvrij maken van 40.000 woning voor 2030. Dat verhoudt zich niet zomaar met de objectgerichte aanpak van de corporaties, die vooral sturen op CO2 reductie. Gemeente en corporaties pakken het proces energietransitie samen op en gaan samen op zoek naar het optimum tussen beide aanpakken. Dat doen we om te beginnen door een concrete verkenning: Corporaties geven aan waar een bijdrage wel en niet mogelijk is vanuit hun businesscase. De gemeente geeft daarop mogelijke varianten aan, waarbij ook belangen van de rest van de samenleving worden meegewogen. Daar waar vervolgens verdieping nodig blijkt, formuleren we samen onderzoeksvragen.

Nieuwbouw en renovatie

9. Nieuwbouw: Nieuwbouw is BENG 1 en aardgasvrij en het streven is energieneutraal (EPC 0,0).
10. Renovaties: voor renovaties geldt minimaal label A.

8.2 Duurzaamheid overig

11. Het ambitieniveau ligt hoog. De gemeente vraagt soms extra inspanningen op thema's zoals circulariteit, klimaatadaptatie, groen, diervriendelijke bouwen en EPC bovenop de reeds wettelijke eisen. Ook mobiliteit wordt nader besproken. Ter vermijding van onduidelijkheden en vertraging op projectniveau streven we in lijn met het Stadsakkoord Wonen naar afspraken die hier (in een vroegtijdig stadium) meer eenduidigheid in brengen.
12. De corporaties ondersteunen de energieboxen.

8.3 Kwaliteit van woningen

Partijen streven gezamenlijk naar een goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen, zodat er meer (kwalitatief) passend aanbod beschikbaar is voor woningzoekenden, ook voor mensen met een fysieke beperking. Om dit te bereiken definieert de gemeente uitgangspunten bij gebiedsontwikkelingen: welke kwaliteit is passend bij welke huurprijs en voor welke doelgroep.

Toegankelijkheid

Sinds juli 2016 is in Nederland het VN-Verdrag Handicap van kracht. Dit verdrag legt de rechten van mensen met een beperking vast. Het Verdrag gaat over vele thema's en terreinen. Zoals arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Binnen al deze thema's is de gezamenlijke ambitie gelijk: zorg ervoor dat mensen met een beperking gelijkwaardig kunnen meedoen in de samenleving (bron: VNG website).

13. Corporaties zorgen er voor dat de nieuwbouw woningen woonbaar (dan wel eenvoudig aan te passen zijn) zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten. Voor verbouw en grootschalige renovatie geldt deze ambitie als vertrekpunt;
14. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nul-tredenwoning uitgevoerd;

Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen

15. Er zijn steeds meer initiatieven in de stad waarbij een groep mensen de droom heeft om meer in gezamenlijkheid te wonen. Partijen moedigen initiatieven in de stad aan waarbij een groep mensen een plan ontwikkelen om in gezamenlijkheid te wonen (bouwen van gemeenschappen), bijvoorbeeld via een Wooncoöperatie constructie. De gemeente heeft een kwartiermaker aangesteld die deze initiatieven stimuleert en faciliteert. Corporaties en huurders bieden waar mogelijk ruimte hier voor.
16. We kijken actief naar mogelijkheden om deze alternatieve woonvormen in te zetten voor de behoefte van specifieke groepen (zie (t)huis voor iedereen).

Fysieke woningkwaliteit

Corporaties streven naar een hoge woningkwaliteit, desondanks kan het voorkomen dat een huurder klachten heeft over de fysieke kwaliteit van de woning, zoals bijvoorbeeld schimmels.

17. Als huurders last hebben van een gebrek aan de woning, kunnen zij eerst contact opnemen met hun corporatie. Deze zal dan proberen om het gebrek op te lossen. Mocht de huurder vinden dat de problemen niet adequaat zijn opgelost en hier met de corporatie niet uitkomen, dan kan de huurder via de bestaande procedure een klacht indienen bij de huurcommissie of de fungerende Klachtencommissie van de corporatie. In dat laatste geval brengt een onafhankelijke commissie advies uit over de klacht. Het bestuur van de corporatie kan, binnen één maand na ontvangst van het advies, slechts schriftelijk en gemotiveerd afwijken van het advies. Als het bestuur van de corporatie afwijkt van het advies, motiveert het dit schriftelijk aan de Klachtencommissie en de huurder.

9 Financiële afspraken en investeringsruimte

Grondprijs

1. De gemeente stelt jaarlijks de uitgifteprijs voor een sociale huurwoning vast in de Grondprijzenbrief.

Bij gestapelde bouw is volgens de methodiek de grondprijs van alle woningen binnen een bepaalde huurprijscategorie gelijk, ongeacht het aantal bouwlagen. De hoogtefactor is opgenomen in de In grondprijzenbrief 2019.

2. Uitgangspunten heraanwending meerwaardeafdracht bij verdichting sociale huur

De gemeente Utrecht heeft er voor gekozen om de sociale huur in erfpacht uit te geven om zo meer sturing te geven aan de wens om de woningen te behouden in de sociale huur. Immers bij uitgifte in erfpacht moet voor wijziging van functie toestemming worden gevraagd. Wanneer functiewijziging van toepassing is en bij wijziging van gebruik (bijvoorbeeld intensivering van woningbouwprogramma) dan kan er sprake zijn van meerwaarde zoals genoemd.

3. De gemeente zal de meerwaardeafdracht zodanig aanwenden dat dit verdichting op "eigen" locaties stimuleert, onder voorbehoud van ongeoorloofde staatssteun. Het doel is toevoeging van extra sociale woningbouw en/of bijdrage aan de doelstelling gemengde wijken. Uitgangspunten hierbij zijn:
 - De grondprijs/canon bij verdichting met extra sociale woningbouw op de eigen locatie blijft ongewijzigd..
 - De constructie van ruiling wordt aan de hand van een concreet project verder uitgewerkt en dient als voorbeeld voor vervolgprojecten. Ook deze constructie kan alleen worden toegepast met in achtname van staatsteunregels.
 - Bij extra grond buiten "eigen grond" dat wordt betrokken bij de ontwikkeling treden partijen in overleg.
4. De corporaties (al dan niet in combinatie met een marktpartij) zijn trekker van de gehele locatieontwikkeling.
 - Alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt door de corporatie (al dan niet in combinatie met een marktpartij). Het gaat hierbij om alle kosten, ook de gemeentelijke plankosten, als de kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken (incl. eventuele saneringsmaatregelen) en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte zolang dit het gevolg is van de genoemde verdichting.

Systematiek investeringsimpuls meerwaarde afdracht

5. In 2019 zal een nieuwe systematiek worden vastgesteld voor het indienen van aanvragen uit deze investeringsimpuls. Daarbij zullen onder andere de criteria en de momenten in het jaar waarop aanvragen kunnen worden ingediend, verder uitgewerkt worden. Ook de systematiek van uitkering van toegezegde aanvragen wordt in 2019 vastgesteld.

Overige financiële afspraken

6. Per gebied wordt, gecoördineerd door de ruimtelijke regisseurs, in kaart gebracht welke investeringswensen in de openbare ruimte er zijn in relatie tot de investeringen in het bezit van de corporaties en andersom. Hierbij wordt gekeken of het mogelijk is om de planning van investeringen op elkaar af te stemmen. Eventuele voorstellen van wijzigingen van gemeentelijke financiële stromen, worden bij de voorjaarsnota ter besluitvorming voorgelegd.

Achternvang WSW

7. De woningcorporaties moeten, om de gevraagde prestaties te leveren, geldleningen aangaan. Geldgevers eisen voldoende zekerheid over de nakoming van de betalingsverplichtingen. De Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staat borg voor de nakoming van deze betalingsverplichtingen. Hiervoor sluiten gemeenten een zogenaamde 'achternvangovereenkomst'. Een dergelijke overeenkomst houdt in dat als het WSW te maken krijgt met een liquiditeitstekort (nadat eerst het garantievermogen van het WSW is aangesproken), de gemeente en het Rijk een renteloze lening verstrekt aan het WSW. Het Rijk en de gemeenten verstrekken dan ieder de helft van de benodigde leningen, waarbij voor de gemeenten geldt dat 50% wordt geleend door de gemeente(n) waarmee de in problemen gekomen corporatie een achternvangovereenkomst heeft gesloten (zogenaamde schadegemeenten) en de andere 50% door alle gemeenten in Nederland samen.
8. Gemeente en woningcorporaties besluiten gezamenlijk tot het gebruik maken van de mogelijkheid om per corporatie een gelimiteerde generieke achternvangovereenkomst voor de WSW-borging aan te gaan. Voor de periode tot en met 2022 wordt, op basis van de per corporatie te verwachte investeringen voor deze periode, een nieuw maximaal borgingsbedrag per corporatie bepaald. Deze overeenkomst per corporatie is uiterlijk op 1-1-2020 geregeld.

Investeringsruimte corporaties

9. Volgens de Woningwet draagt de toegelaten instelling met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het

(volkshuisvestings)beleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. De gemeente Utrecht verwacht dat de corporaties zich maximaal zullen inspannen om de beleidsdoelen te realiseren. Om te beoordelen of de corporaties de maximaal mogelijke inspanning leveren toetst de gemeente deze aan de beoordelingscriteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hierbij hanteert:

10. **ICR - Interest Coverage Ratio.** Dit geeft aan in hoeverre de corporatie in staat is om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
11. **DSCR - Debt Service Coverage Ratio.** Laat zien in hoeverre de corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
12. **LtV - Loan to value.** Meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
13. **Solvabiliteit.** Meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
14. **Dekkingsratio.** Meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.

Het exacte resultaat verschilt uiteraard per corporatie. In het algemeen geldt voor de Utrechtse corporaties dat er nog vrije investeringsruimte is. Toekomstige verandering in de parameters van het WSW of ander externe factoren, zoals rentestijgingen of rijksbeleid kunnen de vrije investeringsruimte beïnvloeden.

15. Corporaties geven inzicht in hun investeringsprogramma's, verdeeld naar productie en verduurzaming, en doen dat op een uniforme manier.
16. Corporaties zijn terughoudend met hun verkopen, maken op een uniforme manier inzichtelijk wat hun verkoopprogramma voor de komende periode is en brengen de eventuele verkoopopbrengsten in beeld in relatie tot hun investeringsruimte.
17. Tijdens de looptijd van de afspraken wordt regelmatig de investeringsruimte en de maximale inzet gemonitord. De corporaties zullen daartoe de zogenaamde dvi en dpi-gegevens delen met de gemeente Utrecht.

10 Ondertekening

Namens de gemeente Utrecht

De wethouder Wonen, de heer K. Diepeveen

Namens de Utrechtse Woningcorporaties

Mevr. drs. M. Eleveld namens Bo-Ex '91 en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

Dhr. H.P. Kip namens Mitros

Dhr. R.J. Spits namens Stichting Portaal

Dhr. R. Donninger namens de SSH

Mevr. K.L. Verdooren namens Stichting Groenwest

Namens de Utrechtse Huurderskoepels

Dhr. Drs. E.C.H. Verstraten namens Huurdersraad Portaal Regio Utrecht

Dhr. J. Zwarts namens Huurders Netwerk Mitros

Dhr. M. van 't Klooster namens STOK

Dhr. M. Klesse namens BoKS

Dhr. F. van den Berg namens Huurdersvereniging Weidelanden

* Niet gondersteek
paragraaf
Huurwetgeving
Financiële afsprake
svr

