

RAADSVORSTEL



D12.003262

DATUM 8 april 2013
AGENDAPUNT 11
ONDERWERP Vaststellen onderhouds- en verkoopbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf

INLEIDING In de raadsbijeenkomst van 29 mei 2012 presenteerde bureau VGG (Middelkoop) de resultaten van een onderzoek naar de prestaties van het gemeentelijk woningbedrijf. De rapportage treft u bij de ter inzage liggende stukken aan. Wij gebruiken de onderzoeksresultaten bij de onderbouwing van beleidsvoorstellen over het woningbedrijf.

Bureau VGG heeft geconstateerd dat het gemeentelijk woningbedrijf goed rendeert, maar dat er een risico ligt in het versnipperd woningbezit vanwege oplopende beheerskosten. Ook de kabinetsplannen maken het noodzakelijk om de beheerskosten te beperken.

Zelf lopen we er tegenaan dat – onder andere om duurzaamheidsdoelstellingen te halen – woningen grootschaliger moeten worden gerenoveerd dan via het planmatig onderhoud nu gebeurt.

- VOORSTEL
- A. In te stemmen met de voorgestelde aanpak om het bestaande onderhoud om te buigen naar projectmatig renoveren.
 - B. Een nieuw verkoopbeleid vast te stellen op basis van:
 1. actieve verkoop tegen marktwaarde van:
 - a. minder renderend (versnipperd en/of verouderd) woningbezit, en
 - b. woningen binnen VVE's (Vereniging van Eigenaren) met gemeentelijk minderheidsbelang;
 2. nieuw, gerenoveerd en te renoveren woningen blijven verhuren.
 - C. De bij dit voorstel horende verkooplijst vast te stellen en het college te machtigen de lijst - gehoord de commissie Grondgebied - periodiek te wijzigen.

ONDERBOUWING Het beleidsvoorstel dat nu voorligt betreft het onderhouds- en verkoopbeleid van het woningbedrijf. Hier ligt de uitdaging om onze middelen effectief in te zetten, de kwaliteit en comfort van onze woningen te waarborgen en duurzaamheidsdoelstellingen te halen.

Die uitdaging kunnen we aan als we de bestaande manier van onderhoud per onderdeel (dak, voegwerk, gevels, kozijnen) omzetten naar projectmatig en volledig renoveren van woningen. Hier hoort een verkoopbeleid bij dat het projectmatig renovatiebeleid ondersteunt.

Nu al proberen we onderdelen van het planmatig onderhoud zoveel mogelijk te bundelen: dat scheelt in kosten en in overlast voor de bewoners. Nog mooier zou het zijn om een woning één keer grondig aan te pakken zodat groot onderhoud voor een langere periode van zo'n 30 jaar niet meer nodig is. Dat geeft

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

meteen gelegenheid om duurzaamheidsmaatregelen te nemen en de woningen waar nodig te moderniseren.

Ad A: Aanpak renoveren

Wij hebben de woningvoorraad tegen het licht gehouden en zien goede mogelijkheden voor de volgende renovatieprojecten in volgorde van urgentie:

- Bernardstraat
- Tulpstraat
- Gabriëlstraat
- R.Visserstraat en D. Laanstraat
- A. Schoutenstraat

Wij stellen voor om jaarlijks één grootschalig renovatieproject aan te pakken. Voor de begroting betekent dit dat de kosten die nu via het onderhoudsbudget over meerdere jaren worden uitgesmeerd, gebundeld in één keer in de aan te pakken woningen worden geïnvesteerd.

Dit houdt ook in dat boekhoudkundig een onderhoudsvoorziening moet worden ingericht. Die voorziening wordt gevuld vanuit de Bedrijfsreserve en via verlaging van het reguliere onderhoudsbudget.

Ad B: Verkoopbeleid

Een deel van ons bezit is te verouderd of versnipperd om te renoveren. Voorgesteld wordt om deze actief – tegen marktwaarde - te verkopen, aan de huidige huurder of bij mutatie aan derden. Deze woningen worden tot het moment van verkoop uiteraard wel onderhouden, maar er wordt niet meer extra in geïnvesteerd.

Dit geldt ook voor de woningen die onderdeel uitmaken van een VVE waar de gemeente een minderheidsbelang heeft. Deze appartementen vallen niet onder het bestaande verkoopbeleid, maar brengen relatief veel beheerskosten met zich mee.

De woningen worden tegen marktwaarde verkocht. Met de opbrengst worden weer nieuwe investeringen gedaan (renovatie en nieuwbouw).

Om investeringen niet in rook te zien opgaan willen we nieuwe, gerenoveerde en te renoveren woningen juist niet verkopen. Dit sluit ook aan bij de conclusies van bureau VGG (Middelkoop).

Ad C: Verkooplijst

Tijdens de raadspresentatie op 8 januari is op plattegronden per dorpskern aangegeven welke woningen voor actieve verkoop in aanmerking komen. De bijbehorende verkooplijst treft u bijgaand ter vaststelling aan. Wij stellen voor om deze lijst periodiek te actualiseren, afhankelijk van onderhoudssituatie en woningmarkt. Voorstel is om ons college te machtigen deze lijst te actualiseren, na de commissie Grondgebied te hebben gehoord. Op dit moment omvat de lijst een aantal van 155 mogelijk te verkopen woningen.

RAADSVOORSTEL (VERVOLG)

Het bestaande verkoopbeleid van 12 oktober 2009 hield in dat eengezinswoningen van 10 jaar oud, met 4 kamers, een minimale huur van € 426 en een minimale woontijd van 8 jaar voor verkoop in aanmerking komen. Dat betreft (theoretisch) bijna 100 woningen. Belangrijk daarbij is nog dat het uitsluitend om woningen in voormalig Westerkoggenland gaat: De Woonschakel in Obdam en Hensbroek hanteert een eigen voorraadbeleid.

VERVOLG

Verdere uitwerking

De voorgestelde aanpak voor het projectmatig renoveren wordt vertaald in het Meerjaren OnderhoudsPlan (MOP). Daaruit volgt ook de vereiste omvang van de onderhoudsvoorziening en dit verwerken we in de begroting van het woningbedrijf.

Het nieuwe verkoopbeleid treedt na publicatie in werking.

Wel stellen wij een overgangsregeling voor. Huurders die op grond van het bestaande beleid de woning kunnen kopen, krijgen schriftelijk bericht en vanaf dat moment van berichtgeving een maand de tijd om hun eventuele wens tot koop kenbaar te maken. Aanvragen die binnen die periode binnen komen, worden volgens het oude beleid afgehandeld (inclusief de bestaande korting van 10% op de marktprijs).

Overigens informeren wij onze huurders schriftelijk en via de website over het nieuwe verkoopbeleid. Voor de huurders wordt het eenvoudiger: in plaats van toetsing aan diverse criteria hoeft een huurder nu alleen na te gaan of een woning wel of niet op de vastgestelde verkooplijst staat.

Via de begrotingscyclus blijven wij uw raad informeren over de voortgang van de woningverkoop.

Zodra meer bekend is over de kabinetsplannen voor de verhuurdersheffing, huurverhoging en woningtoewijzing (Huisvestingswet) ontvangt u hierover nadere voorstellen.

Datum college: 26 februari 2013

Bouwjaar Plaats Straat + huisnummer

1920	Rustenburg	Drechterlandsedijk 41,43
1950	Grosthuisen	Grosthuisen 42,43,44,45
1948	De Goorn	Nic. Koppesstraat 5,6
1956	Scharwoude	IJselmeerdijk 13,14
1960	Scharwoude	Jan Ooms Pz.str. 3,5
1963	Avenhorn	Bernhardstr. 6,8,9,13,17,27,29,31
	Scharwoude	Zesstedenweg 9,10,11,12
	Scharwoude	Jan Ooms Pz.str. 11,13
1963	Oudendijk	Lange Weide 6,10,25
1954	De Goorn	Zuid-Spierdijkerweg 27
	Spierdijk	Spierdijkerweg 92,93
	Rustenburg	Drinksmeer 3,4,8,10,12,13,16,17
1960	Rustenburg	" 6,7
1956	Spierdijk	Zuid-Spierdijkerweg 66,67,68,69
	Berkhout	Slagterslaan 11
1956	Zuidermeer	Zuidermeerweg 28,29,30,31
1972	Spierdijk	Dr. Bloemstraat 40,44
	De Goorn	A. Schoutenstraat 4,8,10
1973	De Goorn	Overdorpstr. 18,22
1967	Scharwoude	D. Kampstraat 1,3
	Scharwoude	Jan Ooms Pz.str. 10,12,16
	Scharwoude	T. vd Meerstraat 1,2,3,4,5,6,7
1971	De Goorn	Tulpenhof 2,16
1972	Ursem	Grutto 8,12,14,16,18,22,24
	Ursem	Leeuwerik 1
	Ursem	Reigerlaan 90,102,104
1972	De Goorn	Overdorpstraat 70,74
1972	Oudendijk	Lange Weide 6b,14,20
1973	Berkhout	Burg.Beststr. 61,71
1976	Oudendijk	Lange Weide 24,26
1978	Avenhorn	Molenhof 4,10
1980	Avenhorn	Bonkelaar 46
1995	Scharwoude	T.vd Meerstraat 55,56,58,59,60,61,
	Scharwoude	" 62,63,64,65,66,67,
	Scharwoude	" 68,69,70,71,72,73,75
2000	Scharwoude	T.vd Meerstraat 9,9a,11,11a,13,13a,15,15a
	Scharwoude	" 17a,19,19a,21,21a,23,23a
	Scharwoude	" 25,25a,27,27a
2001	Avenhorn	Elft 5,7,9,11,13,15,17,19
2009	Avenhorn	Vijverhof 48,50,52,54,56