

RAADSVOORSTEL



DATUM 26 september 2022
DOCUMENTNUMMER 22.0002509
ZAAKNUMMER ZK19000216
PORTEFEUILLEHOUDER B. Krijnen
PROGRAMMA Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD Woningbedrijf
ONDERWERP RV Wijziging huurprijzen 11 huurappartementen Buitenplaats in de Goorn

AANLEIDING

Op 14 december 2020 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de realisatie van 11 huurappartementen in de Goorn. Het voorstel betreft 4 woningen voor de midden huur (boven de huurtoeslaggrens) en 7 woningen voor de sociale huur. De woningen worden eind september 2022 door de aannemer opgeleverd en in oktober verhuurd.

Destijds was de aanname dat de mogelijke fiscale gevolgen van het verhuren van de 4 appartementen in de middenhuur beperkt zouden zijn. Inmiddels blijkt uit fiscaal advies dat de midden huur een activiteit is waarbij kan worden aangenomen dat deze is gerelateerd aan het maken van een hoog financieel rendement.

Het gemeentelijk Woningbedrijf wordt in Nederland gezien als 'geen onderneming in fiscale zin' en hoeft daardoor geen vennootschapsbelasting te betalen. Dit geldt zolang het woningbedrijf niet gericht is op 'het maken van winst'. Ons belastingvoordeel is aanzienlijk (+/- € 600.000,- per jaar), onze fiscalist adviseert de gemeente dan ook om geen activiteiten uit te voeren die gerelateerd kunnen worden aan winststreven.

Omdat midden huur gezien kan worden als 'winststreven' is ons voorstel om de 11 nieuwbouw appartementen in de Goorn allemaal tegen een sociale huurprijs te verhuren.

KADER

Huurbeleid van het Woningbedrijf Koggenland, met de datum 23-06-2022.

WIJ STELLEN VOOR

1. De 11 appartementen te verhuren voor 80% van de maximaal redelijke huur.
2. De onrendabele top van in totaal € 298.708,- als verlies te nemen in 2022, dit bedrag te dekken uit het begrotingsoverschot vanuit het Woningbedrijf en te verrekenen met de bestemmingsreserve Woningbedrijf.
3. De Begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen.

BEOOGD RESULTAAT

Voorkomen dat het gemeentelijk Woningbedrijf wordt gezien als 'een onderneming in fiscale zin'. En een bijdrage aan verhoging van het aanbod sociale huurwoningen.

ONDERBOUWING **1. De 11 appartementen te verhuren voor 80% van de maximaal redelijke huur.**

Zoals in de inleiding beschreven adviseren wij om activiteiten die gezien kunnen worden als winststreven uit te sluiten.

Op 14 december 2020 is er door de raad akkoord gegeven voor de realisatie van 11 huurappartementen in de Goorn. In het voorstel werd verruiming aangevraagd van het investeringskrediet, uitgaande van de volgende huurprijzen:
7 appartementen (ca. 72 m2 BVO). Aanvangshuur van ca. € 690,- p/m excl.service kosten.
4 appartementen (ca. 100 m2 BVO). Aanvangshuur van ca. € 875,- p/m excl.service kosten.

Vanuit het actuele huurbeleid Woningbedrijf Koggenland komt het nu volgende:
'De streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur geldt ook voor nieuwbouwwoningen. Afwijken kan alleen na goedkeuring van de Raad'.

Op basis van het nieuwe huurbeleid zou met de verhuur van de 11 appartementen voor 70% van de maximaal redelijk huur, de huurprijs op het volgende uitkomen:
7 app 72 m2 BVO max redelijke huur € 867, beleid 70% max redelijk = € 607,-
4 app 100 m2 BVO max redelijke huur € 975, beleid 70% max redelijk = € 682,-
Dit resulteert in de gemiddelde onrendabele kosten van € 74.554,- per woning.

De onrendabele kosten zijn bouw en exploitatie kosten die theoretisch in de komende 50 jaar niet, met (huur)inkomsten, worden terugverdiend. In de praktijk zien we dat woningen meestal langer dan 50 jaar hun waarde behouden.
Deze onrendabele kosten komen direct ten laste van de financiële reserve van het woningbedrijf Koggenland.

De financiële reserve van het woningbedrijf Koggenland wordt gebruikt voor de verduurzaming en nieuwbouw opgave.
Vanuit de actuele sterke stijging van de bouwkosten en de wens de nieuwbouw sterker te laten toenemen, hebben wij er belang bij de reserve van het woningbedrijf zo min mogelijk te belasten met deze 'onrendabele kosten'.

De 11 huurappartementen voldoen bovendien aan alle actuele eisen, zijn ruimer dan gemiddeld en zijn voorzien van zonnepanelen. Wij stellen daarom voor de huur wel terug te brengen binnen de sociale huurgrenzen, maar niet terug naar 70% van de maximaal redelijke huur.

Voorstel gewijzigde huurprijzen

Met het voorgaande in ogenschouw stellen we voor om in afwijking van het nieuwe huurbeleid de volgende huurprijzen aan de huurappartementen toe te kennen:

De 11 appartementen te verhuren voor 80% van de maximaal redelijke huur.
7 app 72 m2 BVO max redelijke huur € 867,- 80% max redelijk = € 694,- p/m
excl.service kosten.

4 app 100 m2 BVO max redelijke huur € 975,- 80% max redelijk = € 763,- p/m
excl.service kosten
(deze huur is afgetopt onder de huurtoeslaggrens)

Resulteert in de gemiddelde onrendabele kosten van € 27.155,- / woning

2.De onrendabele kosten te dekken vanuit de algemene reserve van het Woningbedrijf.

Wij stellen voor de onrendabele kosten voor deze appartementen, totaal € 298.708,- te dekken vanuit het begrotingsoverschot van het Woningbedrijf.

KANTTEKENINGEN

Met dit besluit worden er 11 sociale huurwoningen (met een huur onder de huurtoeslaggrens < € 763,47 per maand) toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit past geheel binnen portefeuillestrategie en transformatieopgave van het Woningbedrijf Koggenland.

FINANCIËN

De onrendabele kosten voor de 11 appartementen zijn € 298.708,-
Het Woningbedrijf heeft over 2022 een begroot overschot van afgerond € 879.820,-
Na verwerking van de onrendabele top blijft een verwacht overschot over van afgerond € 581.112,-
Te verrekenen met de bestemmingsreserve van het Woningbedrijf.

In het geaccordeerde voorstel van 14 december 2020 werd er rekening gehouden met € 388.300,- onrendabele kosten.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN

Er zijn twee alternatieven: ten eerste vasthouden aan de eerder berekende huurprijzen, met een groot fiscaal risico voor het woningbedrijf en de algemene dienst. Ten tweede het vasthouden aan het nieuwe huurbeleid en een hogere onrendabele top per woning accepteren. Hiermee komt de financiële reserve van het woningbedrijf extra onder druk te staan en daarmee de investeringsruimte voor verduurzaming en nieuwbouw.

PACT VAN
WESTFRIESLAND

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE

Na een positief besluit worden de appartementen en huurprijzen gepubliceerd op Woonmatch. Woonmatch verzorgt in de kop van Noord-Holland de woningverdeling voor (sociale)huurwoningen.

RAADSVORSTEL (VERVOLG)



VERVOLG

Zie het onderdeel communicatie.

BIJLAGEN

Niet van toepassing.

Datum college: 30 augustus 2022

Burgemeester en wethouders van Koggenland.