RAADSVOORSTEL

DATUM	28 februari 2022
ONDERWERP	Verkoopbeleid huurwoningen Gemeentelijk Woonbedrijf Koggenland
PORTEFEUILLEHOUDER	J. Houtenbos
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Woningbedrijf
ZAAKNUMMER	ZK21002266
DOCUMENTNUMMER	21.0012080

AANLEIDING

In 2019 heeft de raad de voorlopige 'Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland' en de 'Transformatieopgave' vastgesteld. Het verkopen van huurwoningen is één van de strategische keuzes welke bijdraagt aan het verwezenlijken van de wensportefeuille van het woningbedrijf en de daaraan gekoppelde transformatieopgave.
Het verkoopbeleid is van belang om te komen tot de juiste verkoopoverwegingen en een transparant verkoopproces.

KADER

Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland, vastgesteld in de vergadering gemeenteraad van 17 juni 2019
Transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland, met de datum 26 maart 2019
Kadervisie Koggenland, met de datum 16 oktober 2020

WIJ STELLEN VOOR

In te stemmen met het bijgevoegde Verkoopbeleid, afwegingskader en spelregels m.b.t. de verkoop van huurwoningen van het gemeentelijk Woningbedrijf met de datum 01 december 2021.

BEOOGD RESULTAAT

Duidelijkheid over welke huurwoningen in aanmerking komen voor verkoop op basis van een transparant afwegingskader, verkooplijst en bijbehorende verkoop-spelregels.

ONDERBOUWING

Het verkoopbeleid is van belang om te komen tot de juiste verkoopoverwegingen en een transparant verkoopproces. In de verkoopoverwegingen worden in ieder geval meegenomen de wet- en regelgeving, de portefeuillestrategie en transformatieopgave van het Woningbedrijf en de kadervisie Koggenland.

Daarnaast draagt het verkoopbeleid bij aan het managen van de verwachtingen en belangen van betrokken partijen. Ook de tijdens de raadsvergadering van 8 maart 2021 ingebrachte motie 'behouden huurwoningen in kleine kernen' is als volgt verwerkt in het verkoopbeleid:

In de portefeuillestrategie is opgenomen dat het wenselijk is om in de verschillende kernen in meer of mindere mate de sociale huurvoorraad in stand te houden. Zo is het ook voor inwoners van Koggenland met een smalle beurs mogelijk om in de eigen kern een woning

te vinden en wordt de vitaliteit in de kernen bevorderd. Omdat het Woningbedrijf in de kleine kernen Oudendijk, Scharwoude en Zuidermeer de enige sociale verhuurder is, worden in deze kernen geen woningen meer verkocht.

Uit het afwegingskader volgt de bijgevoegde verkooplijst. Met de verkooplijst is inzichtelijk hoeveel huurwoningen in potentie voor verkoop in aanmerking komen.

KANTTEKENINGEN

In de portefeuillestrategie is de wens opgenomen om de woningportefeuille licht te laten toenemen van 810 naar 850 woningen eind 2033 door nieuwbouw van 190 woningen en de verkoop van 150 woningen. Aangegeven is ook dat indien de nieuwbouwproductie achterblijft dit gevolgen heeft voor het verkoopprogramma.

Uit recent onderzoek naar potentiële nieuwbouwlocaties voor het woningbouwprogramma van het Woningbedrijf door adviesbureau AvW2, is gebleken dat de prognose van het aantal te ontwikkelen nieuwbouwwoningen achter blijft bij de aantallen uit de portefeuillestrategie en transformatieopgave. Op basis van het onderzoek is een toevoeging van 132 woningen in de periode 2021 tot 2033 realistisch (gemiddeld 11 woningen per jaar).

Om de woningportefeuille te laten stijgen tot de gewenste 850 woningen in 2033 mogen er, op basis van de huidige nieuwbouwprognose, maximaal 92 woningen worden verkocht in dezelfde periode. (gemiddeld 7 woningen met een gemiddelde boekwinst van € 147.000,-)

In afwijking op de portefeuillestrategie: met nieuwbouw het aantal huurwoningen laten toenemen tot boven de 850 (naar bijvoorbeeld 900 huurwoningen) is op dit moment niet mogelijk. Er zijn te weinig nieuwbouwlocaties in de gemeente Koggenland. Wel is deze toename mogelijk door het verder reduceren van het aantal verkoopwoningen, naar maximaal 42 woningen. De effecten hiervan op onder andere de exploitatie van het gemeentelijk woningbedrijf zijn niet onderzocht. Deze afwijking op de portefeuillestrategie geeft overigens geen wijziging op het afwegingskader en de spelregels van het verkoopbeleid.

FINANCIËN

In de begroting van het woningbedrijf is jaarlijks een post aan woningverkopen van € 1.000.000,- opgenomen. Het verwachte resultaat van het Woningbedrijf over 2022 is op begrotingsbasis € 880.000.

Zonder de jaarlijkse verkoop van woningen is er binnen de exploitatie van het Woningbedrijf een structureel tekort van circa € 120.000.

Met de verkoop van 7 woningen per jaar en een gemiddelde boekwinst van € 147.000,- blijft totaal verwachte boekwinst binnen de begroting. Het lagere aantal nieuwbouwwoningen en het hogere aantal bestaande woningen kan in de toekomst ook gevolgen hebben voor de totale kosten als onderhoudskosten, kapitaallasten en verhuurdersheffing. Dit zal jaarlijks worden meegenomen in de P&C cyclus.

DUURZAAMHEID

In verband met de voorbeeldfunctie van het gemeentelijk Woningbedrijf/gemeente Koggenland, worden woningen met een energielabel E, F of G verkocht als 'Opknapwoning' of door het Woningbedrijf verduurzaamd tot label B voorafgaand aan de verkoop.

ALTERNATIEVE MOGELIJKHEDEN

Niet van toepassing.

PACT VAN WESTFRIESLAND

Niet van toepassing.

COMMUNICATIE

Via de reguliere kanalen.

VERVOLG

Het besluit heeft direct invloed op de opdracht van de afdeling Vastgoed / het gemeentelijk Woningbedrijf en zal dus met deze afdeling worden gecommuniceerd.
Jaarlijks zullen we bij de kadernota de verkooplijst en het nieuwbouw overzicht actualiseren.

BIJLAGEN

1. Het verkoopbeleid, afwegingskader en spelregels m.b.t. de verkoop van huurwoningen van het gemeentelijk Woningbedrijf. Datum 01-12-2021.
2. Ter informatie: Verkooplijst. Datum 24-11-2021.
3. Ter informatie: Overzicht aantal huurwoningen per woonplaats. Datum 01-12-2021.
4. Ter informatie: Overzicht nieuwbouw 2012-2030, versie 2021

Datum college: 14 december 2021

Burgemeester en wethouders van Koggenland.