Verkoopbeleid

Afwegingskader en spelregels m.b.t. de verkoop van huurwoningen van het gemeentelijk Woningbedrijf

Datum: 01-12-2021
Versie: Definitief

D 21.0012080
Zaaknr: ZK21002266

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
1.1	Algemeen	3
1.2	Wet- en regelgeving m.b.t. verkoop	3
1.3	Portefeuillestrategie en transformatieopgave Woningbedrijf	3
1.4	Kadervisie Koggenland	3
1.5	Verklaring begrippen	4
2.	**Afwegingskader Verkoop**	**5**
2.1	Volkshuisvestelijk perspectief voor verkoop	5
2.2	Financieel perspectief voor verkoop	5
2.3	Afwegingskader verkoop	6
3.	**Spelregels bij verkoop**	**8**
3.1	Spelregels m.b.t. energielabel en technische staat	8
3.2	Spelregels m.b.t. kopende partij	8
3.3	Spelregels verkoopprijs, kosten en voorwaarden	8
4.	**Organisatie verkoop**	**9**
4.1	Voorbereiding verkoop	9
4.2	Aanbiedingsprocedure	10
4.3	Selectie koper	10
4.4	Ondertekenen koopcontract	10
4.5	Overdracht	11

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het verkoopbeleid van het Gemeentelijk woningbedrijf Koggenland is van belang om te komen tot de juiste verkoopoverwegingen met een transparant verkoopproces. Daarnaast draagt het verkoopbeleid bij aan het managen van de verwachtingen van betrokken partijen. Het besluit over het wel of niet verkopen van huurwoningen dient van binnen de gemeentelijke organisatie te komen en niet worden ingegeven door vragen van huurders of een marktpartij. Het vaststellen van verkoopbeleid zorgt ervoor dat de gemeente de regie op het proces houdt.

1.2 Wet- en regelgeving m.b.t. verkoop

Het Woningbedrijf is niet, zoals een woningcorporatie, een zogenaamde toegelaten instelling. De Woningwet is daarom niet van toepassing op het Woningbedrijf. Als onderdeel van de gemeente is het (wettelijke) speelveld voor het Woningbedrijf daarom ruimer dan als zelfstandige woningcorporatie. De gemeente Koggenland is bij het exploiteren van het Woningbedrijf in de eerste plaats gebonden aan de wetgeving zoals die voor gemeenten gelden. De belangrijkste is de Gemeentewet.

Ondanks dat het Woningbedrijf niet is gebonden aan de regels voor de verkoop van woningen in de Woningwet, worden een aantal van deze regels in dit verkoopbeleid wel overgenomen omdat deze in het maatschappelijk verkeer als 'normaal en fatsoenlijk' zijn geaccepteerd. Het gaat dan om de regels met betrekking tot de verkoop aan natuurlijke personen (zittende huurders of bij mutatie) voor eigen bewoning en de waardebepaling bij verkoop.
De regels met betrekking tot goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor of na verkoop gelden niet voor het Woningbedrijf.

1.3 Portefeuillestrategie en transformatieopgave Woningbedrijf

In 2019 heeft de raad de voorlopige 'Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland' en de 'Transformatieoppgave' vastgesteld. De portefeuillestrategie en de transformatieopgave is, net als de in paragraaf 1.4. genoemde 'Verkenning Wonen' en 'Kadervisie Koggenland' gebaseerd op de uitkomsten van het 'Kwalitatieve woningbehoefte onderzoek West-Friesland' uit 2018. De beschreven strategie en wensportefeuille ziet er als volgt uit:

- Focus op verhuur van woningen in het sociale huursegment.
- Ambitie van groei van de portefeuille richting 850 woningen in 2033.
- Minimaal handhaven van het aandeel eengezinswoningen (52%, 425 woningen).
- Voorlopig doorexploiteren van meergezinswoningen zonder lift vanwege de huidige marktvraag.
- Verduurzaming van de woningen met een label slechter dan B in de periode t/m 2033 naar 'aardgasloos ready'. In de portefeuillestrategie staat de strategische keuze open om ook woningen op de verkooplijst te verduurzamen.
- Doorexploiteren van het aaneengesloten bezit in de kleine kernen en verkoop van gespikkeld bezit.

1.4 Kadervisie Koggenland

In de 'Kadervisie Koggenland' zoals die op 9 maart 2021 is vastgesteld door raad inclusief de 'Verkenning Wonen' van mei 2019, is de volkshuisvestelijke opgave voor de hele gemeente Koggenland uitgewerkt. In de Kadervisie is de specifieke rol voor het Woningbedrijf en gemeentelijk vastgoed als volgt beschreven.

De gemeente Koggenland is eigenaar van gemeentelijk vastgoed en ruim 800 woningen. Door dit bezit kan de gemeente het vliegwiel zijn bij ontwikkelingen of een bijdrage leveren aan volkshuisvestelijke vraagstukken. Daarnaast heeft de gemeente een voorbeeldfunctie. Naast de reeds vastgestelde ambities en uitgevoerde werkzaamheden willen we daarom met name het Woningbedrijf gebruiken bij de wijkaanpak warmtetransitie, het realiseren van betaalbare huurwoningen, het verduurzamen van de vastgoedportefeuille, mogelijk maken van innovatieve woningbouwconcepten of bijdragen aan een betere doorstroming in de Koggenlandse woningmarkt. Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de eerder vastgestelde ambities en wordt binnen twee jaar geëvalueerd of we deze ambities hebben waargemaakt. Indien mogelijk leggen we de lat weer hoger!

1.5 Verklaring begrippen

Gespikkeld bezit
Met gespikkeld bezit wordt bedoeld huurwoningen en particulier bezit door elkaar heen in één woonblok grondgebonden woningen. Gespikkeld bezit is ontstaan door de verkoop van huurwoningen in de afgelopen jaren. Beheer en onderhoud van met name de buitenzijde van de woningen is minder efficiënt uit te voeren.

Opknapwoning
Onder een opknapwoning wordt verstaan een woning waarvan het interieur (badkamer, keuken, toilet, wand- en plafondafwerking) en de installaties zijn verouderd of een woning met Energielabel E, F of G. Het exterieur van de woning vertoont geen achterstallig onderhoud (bouwdelen met een conditiescore 4 of slechter).

Marktwaarde vrij van huur en gebruik
Dit is de getaxeerde leegwaarde van de woning. Dit betekent dat de woning zonder huurcontract en overige gebruiksbelemmeringen wordt verkocht. Dit is het geval als de woning leegstaat of aan een zittende huurder wordt verkocht.

Marktwaarde vrij van huur en gebruik o.b.v. residuele taxatie
Dit is de marktwaarde vrij van huur en gebruik na renovatie minus de geraamde renovatiekosten en kosten verduurzaming

Marktwaarde in verhuurde staat
Dit is de getaxeerde waarde van een woning die nog verhuurd is (huurcontract). Doordat de huurder huurbescherming geniet ('koop breekt geen huur'), ligt de marktwaarde van de woning lager dan de leegwaarde van de woning.

Liberalisatiegrens
De liberalisatiegrens is de maximale huurprijsgrens (2022 € 763,47, 2021 € 752,33) waaronder een woning nog tot de categorie sociale huurwoning behoort. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens vallen onder de vrije sector huurwoningen (geliberaliseerde woningen). De liberalisatiegrens wordt ieder jaar door de overheid aangepast. De liberalisatiegrens is ook de bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie.

2. Afwegingskader Verkoop

2.1 Volkshuisvestelijk perspectief voor verkoop

In de portefeuillestrategie is de wens opgenomen om de woningportefeuille licht te laten toenemen van 810 tot 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).

Volkshuisvestelijke motieven voor verkoop o.b.v. de portefeuillestrategie en transformatieopgave

- Het omvormen van de woningportefeuille tot een portefeuille die in kwantiteit en in kwaliteit aansluit op de toekomstige woningbehoefte zoals blijkt uit het regionale Woningbehoefte onderzoek (Atrivé; 2018).
- In combinatie met nieuwbouw de woningportefeuille te verjongen en aan te passen aan de toekomstige vraag/behoefte.
- Voorzien in de vraag naar goedkope koopwoningen voor starters; aankoopbedrag conform voorwaarden starterslening Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) niet meer dan € 260.000.
- Het in bezit hebben van geliberaliseerde woningen draagt niet bij aan de realisatie van de doelstellingen van het Woningbedrijf genoemd in de missie en visie.

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.

2.2 Financieel perspectief voor verkoop

De verkoop van woningen is voor het Woningbedrijf een belangrijk middel om kasstromen te genereren.

Financiële motieven voor verkoop

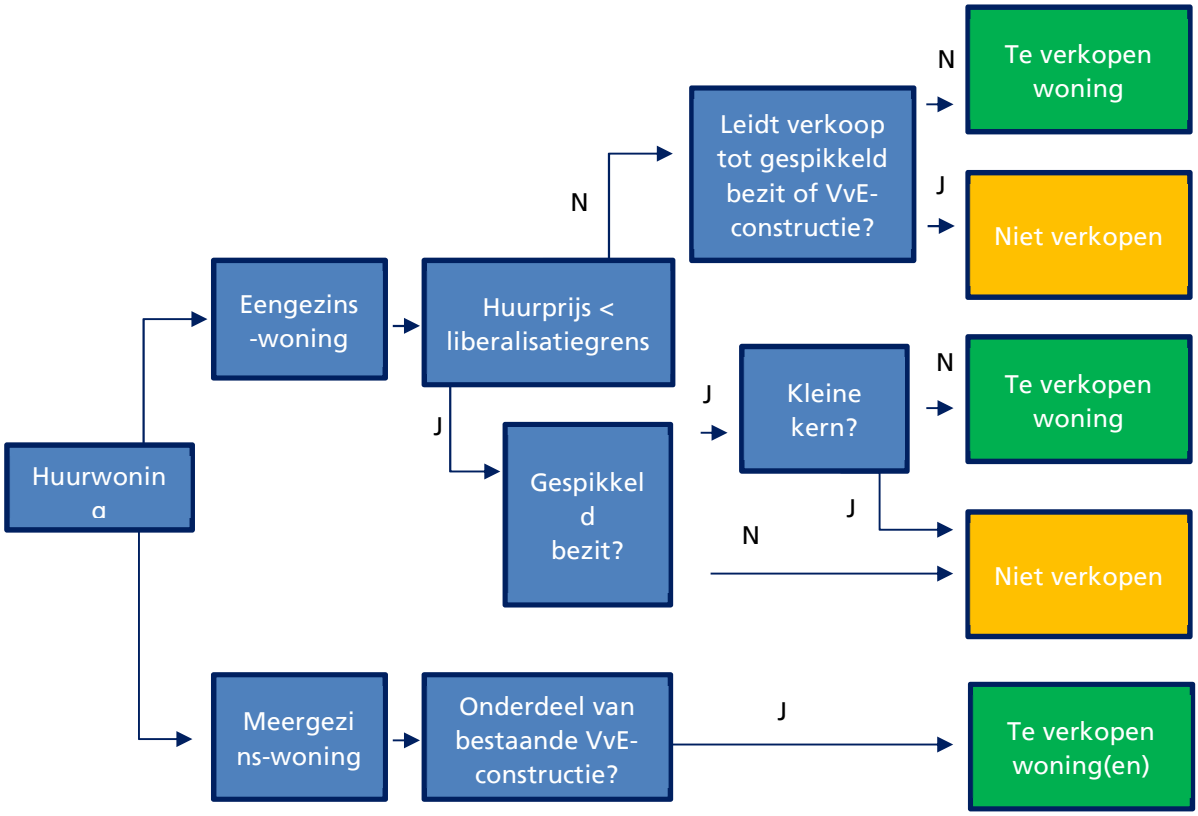
- Zonder de jaarlijkse verkoop van woningen is er binnen de exploitatie van het Woningbedrijf een structureel tekort.
- Het minimaal aantal te verkopen woningen wordt bepaald door de financieringsbehoefte van de verduurzamingsopgave van de woningportefeuille en de mogelijkheid om deze deels te financieren uit de bestemmingsreserve van het Woningbedrijf.
- Gespikkeld bezit van grondgebonden huurwoningen en woningen in een VvE-constructie zijn minder efficiënt te beheren en te onderhoud.

N.B. financiering van de nieuwbouwopgave is geen reden voor verkoop van bestaande huurwoningen. Financiering van nieuwbouwwoningen gebeurt uit de reguliere bedrijfsvoering van het Woningbedrijf.

2.3 Afwegingskader verkoop

- 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. Indien de werkelijke aantallen nieuwbouwwoningen tegenvallen moet de verkooplijst hierop tijdig worden aangepast. De minimale omvang van de woningportefeuille is 810 woningen.
- Sociale huurwoningen (huurprijs onder de liberalisatiegrens) kunnen worden verkocht indien ze deel uitmaken van 'gespikkeld' bezit en niet zijn gelegen in de kleine kernen Oudendijk NH, Scharwoude en Zuidermeer.
- Woningen met een huur boven de liberalisatie grens (grote eengezinswoningen) kunnen worden verkocht omdat ze niet bijdragen aan het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgave zoals opgenomen in onze missie en visie.
- Meergezinswoningen die nu al deel uitmaken van een VvE-constructie kunnen worden verkocht.
- Meergezinswoningen waar nog geen woningen van verkocht zijn, kunnen alleen complexmatig worden verkocht aan een maatschappelijke organisatie. Er worden geen woningen verkocht, indien dit leidt tot een VvE-constructie.

Het afwegingskader leidt tot een 'verkooplijst' van woningen die kunnen worden verkocht als bijvoorbeeld de zittende huurder hier om vraagt of als de woning leegkomt. Het is echter geen verplichting. De zittende huur hoeft niet te kopen en als de woning leegkomt komt, kan er op dat moment (in overleg met het college) ook worden besloten om de woning niet te verkopen, maar opnieuw te verhuren.



Afwegingskader verkoop

3. Spelregels bij verkoop

3.1 Spelregels m.b.t. energielabel en technische staat

- 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.
- Woningen die verkocht worden, om verloedering van straten en wijken tegen te gaan, hebben een redelijke onderhoudsstaat. Er zijn geen gebreken aanwezig die leiden tot een bouwdeel-conditiescore 4 (achterstallig onderhoud) of slechter conform NEN 2767.

3.2 Spelregels m.b.t. kopende partij

- Woningen alleen worden verkocht aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en niet aan beleggers.
- Woningen kunnen als pakket (complex, meerdere complexen of woonblokken) worden verkocht aan maatschappelijke organisaties indien het Woningbedrijf hiervoor wordt benaderd. Het Woningbedrijf neemt zelf geen initiatief voor verkoop maatschappelijke organisaties. De raad krijgt in het presidium de gelegenheid om te adviseren over de verkoop aan maatschappelijke organisaties.

3.3 Spelregels verkoopprijs, kosten en voorwaarden

Verkoop aan zittende huurders of bij mutatie

- Bij de verkoop aan zittende huurders en bij mutatie aan een andere natuurlijke persoon is de verkoopprijs 100% van de getaxeerde marktwaarde vrij van verhuur en gebruik (leegwaarde). Er wordt geen korting gegeven bij verkoop.
- De gemeente wijst een onafhankelijke taxateur en de notaris aan.
- Bij verkoop aan natuurlijke personen wordt in de koopovereenkomst en leveringsakte de voorwaarde opgenomen dat de gekochte bewoning is bedoeld voor eigen bewoning door de koper. De van toepassing zijnde voorwaarden staan beschreven in de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Koggenland 2021, hoofdstuk 10.1 Zelfbewoningsplicht, artikel 1 t/m 4.
- Bij verkoop aan natuurlijke personen wordt ook een anti-speculatiebeding in de koopovereenkomst en leveringsakte opgenomen dat een woning pas na 3 jaar doorverkocht mag worden. De van toepassing zijnde voorwaarden staan beschreven in de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Koggenland 2021, hoofdstuk 10.2 Anti-speculatiebeding, artikel 3 t/m 7.
- Voor de verkoop van zogenaamde 'opknapwoningen' wordt voor de verkoopprijs uitgegaan van een residuele taxatie. Dit is de marktwaarde vrij van huur en gebruik na renovatie minus de geraamde renovatiekosten en kosten verduurzaming naar Energielabel B. In de koopovereenkomst worden ook de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding opgenomen.

Verkoop woningen aan maatschappelijke organisaties

- Bij de verkoop van lege, niet verhuurde woningen aan een maatschappelijke organisatie wordt de verkoopprijs gebaseerd op 100% van de getaxeerde marktwaarde vrij van verhuur en gebruik (leegwaarde).

- Bij de verkoop van verhuurde woningen aan een maatschappelijke organisatie wordt de verkoopprijs gebaseerd op 100% van de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.
- In de koopovereenkomst en leveringsakte wordt de voorwaarde opgenomen dat de woningen tenminste 7 jaar na de eigendomsoverdracht voor sociale verhuur bestemd blijft.

Kosten verkoop
- De kosten voor taxatie komen voor rekening van het Woningbedrijf.
- Indien het gaat om de verkoop aan een zittende huurder en de huurder besluit na taxatie niet tot aankoop over te gaan of reageert niet binnen 3 maanden op de aanbieding, brengen we een bedrag van € 250,- voor administratie en bijkomende kosten in rekening.
- De kosten voor overdracht (overdrachtsbelasting, kadastrale uitmeting, kosten notaris, etc.) komen voor rekening van de koper(s).

4. Organisatie verkoop

Op basis van het afwegingskader in dit verkoopbeleid, is een verkooplijst opgesteld en zijn de woningen in de administratie van het Woningbedrijf gelabeld als 'Te verkopen woning'. De verkooplijst wordt vastgesteld door het college en ter informatie aan de raad gestuurd. Jaarlijks wordt gekeken of de verkooplijst moet worden aangepast. Het verkoopproces ziet er als volgt uit:
- Voorbereiding verkoop;
- Aanbiedingsprocedure;
- Selectie koper;
- Ondertekenen koopcontract;
- Overdracht.

4.1 Voorbereiding verkoop

Verkoop aan zittende huurders
Als de zittende huurder aangeeft de woning te willen kopen, wordt dit door het Woningbedrijf schriftelijk aan de huurder bevestigd inclusief de van toepassing zijnde spelregels. Als de huurder, via het instemmingsformulier, akkoord gaat met de spelregels geeft het Woningbedrijf de opdracht aan de taxateur.

In de taxatieopdracht wordt aangegeven of het een 'gewone' taxatie (marktwaarde vrij van verhuur en gebruik) of een residuele taxatie (opknapwoning) betreft. Eventuele renovatiekosten en kosten voor verduurzaming voor een opknapwoning worden door het Woningbedrijf geraamd en doorgegeven aan de taxateur.

Verkoop lege woning na opzegging huurovereenkomst/mutatie
Als de huurovereenkomst van een 'te verkopen woning' wordt opgezegd, wordt eerst gekeken naar het huidige Energielabel. Indien het Energielabel beter is dan label E, wordt opdracht aan de taxateur gegeven voor taxatie van de marktwaarde vrij van verhuur en gebruik.

Indien de het Energielabel van de woning een E, F of G is, wordt de woning eerst verduurzaamd tot label B of wordt de woning als 'opknapwoning' getaxeerd (residuele taxatie). De renovatiekosten en kosten voor verduurzaming worden door het Woningbedrijf geraamd en doorgegeven aan de taxateur.

Verkoop woningen aan maatschappelijke organisaties
De woningen binnen het 'te verkopen pakket' worden getaxeerd conform de in hoofdstuk 3 opgenomen spelregels. Voor verkoop is altijd toestemming/goedkeuring van de raad nodig. In de voorbereiding wordt het collegeadvies en raadsvoorstel uitgewerkt en worden de stukken gecontroleerd door de juridische afdeling van de gemeente.
De zittende huurders worden door het Woningbedrijf geïnformeerd over de voorgenomen verkoop.

4.2 Aanbiedingsprocedure

Verkoop aan zittende huurders
De aanbieding (verkoopprijs) inclusief taxatierapport, voorlopige koopovereenkomst en de verkoopvoorwaarden wordt toegestuurd aan de huurder. De aanbieding heeft een geldigheidsduur van 3 maanden.

Verkoop lege woning na opzegging huurovereenkomst/mutatie
Na goedkeuring door het Woningbedrijf van de taxatie, wordt de woning te koop aangeboden via de door ons ingeschakelde makelaar. Het Woningbedrijf werkt met een pool met drie vaste makelaars.

Verkoop woningen aan maatschappelijke organisaties
Indien de raad toestemming heeft gegeven, wordt de aanbieding (verkoopprijs) inclusief taxatierapport, voorlopige koopovereenkomst en de verkoopvoorwaarden toegestuurd aan de maatschappelijke organisatie. De aanbieding heeft een geldigheidsduur van 3 maanden.

4.3 Selectie koper

Verkoop aan zittende huurders
n.v.t.

Verkoop lege woning na opzegging huurovereenkomst/mutatie
De makelaar adviseert het Woningbedrijf m.b.t. de selectie van de koper. Uitgangspunt is verkoop aan de 'hoogste bieder'. De makelaar stelt de voorlopige koopovereenkomst op. Na ondertekening door de koper stuurt de makelaar de voorlopige koopovereenkomst naar het Woningbedrijf.

Verkoop woningen aan maatschappelijke organisaties
n.v.t.

4.4 Ondertekenen koopcontract

Verkoop aan zittende huurders
Na ontvangst van de door de koper getekende voorlopige koopovereenkomst wordt deze (na controle) door de Burgemeester ondertekend. Eén exemplaar van de, door beide partijen ondertekende, voorlopige koopovereenkomst gaat naar de door ons aangestelde notaris Appel te Obdam.

Verkoop lege woning na opzegging huurovereenkomst/mutatie
Na ontvangst van de door de koper getekende voorlopige koopovereenkomst wordt deze (na controle) door de Burgemeester ondertekend. Eén exemplaar van de, door beide partijen ondertekende, voorlopige koopovereenkomst gaat naar de door ons aangestelde notaris Appel te Obdam.

Verkoop woningen aan maatschappelijke organisaties
Na ontvangst van de door de koper getekende voorlopige koopovereenkomst wordt deze (na controle) door de Burgemeester ondertekend. Eén exemplaar van de, door beide partijen ondertekende, voorlopige koopovereenkomst gaat naar de door ons aangestelde notaris Appel te Obdam. De zittende huurders worden door het Woningbedrijf geïnformeerd over de verkoop.

4.5 Overdracht

Verkoop aan zittende huurders
De overdracht/passering akte wordt geheel verzorgd door onze notaris Appel te Obdam. De Burgemeester heeft hiervoor een doorlopende machtiging aan de notaris afgegeven.

Verkoop lege woning na opzegging huurovereenkomst/mutatie
De overdracht/passering akte wordt bij voorkeur verzorgd door onze notaris Appel te Obdam in verband met de afgegeven doorlopende machtiging. Het staat de koper echter vrij een andere notaris te kiezen. Indien de koper een andere notaris kiest, zal hiervoor een aparte machtiging door de Burgemeester worden afgegeven.

Verkoop woningen aan woningcorporaties, gemeentelijke woningbedrijven of maatschappelijke instellingen
De overdracht/passering akte wordt bij voorkeur verzorgd door onze notaris Appel te Obdam in verband met de afgegeven doorlopende machtiging. Het staat de koper echter vrij een andere notaris te kiezen. Indien de koper een andere notaris kiest, zal hiervoor een aparte machtiging door de Burgemeester worden afgegeven.