Aan de Raad

Made, 28 mei 2024

Raadsvergadering 27 juni 2024	**Registratienummer:** 2024011787 2024011787 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Toestemming verkoop sociale huurwoningen	

Portefeuillehouder: T.C.N. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** I. Coenders	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Ter inzage:** 1.

SAMENVATTING

Woningcorporatie Woonvizier vraagt toestemming voor de verkoop van een woning aan de Wagenstraat 15 in Wagenberg. De noodzaak om deze toestemming aan uw raad te vragen, stemt uit in de jaren 70 bepaalde contractclausules. Deze clausules zijn destijds ingebouwd zodat de gemeente grip kon houden op het aantal sociale huurwoningen dat verkocht werd. Tegenwoordig maken gemeente en corporatie heldere afspraken hierover middels de jaarlijkse prestatieafspraken. Toestemming vragen aan uw raad voor iedere (toekomstig) te verkopen woning heeft daarom geen toegevoegde waarde. Ook werkt dit vertragend en schept dit onzekerheid in het verkoopproces, zowel voor de gemeente, de corporatie als voor de beoogde koper. Uw raad wordt daarom voorgesteld, naast het verlenen van toestemming om de woning aan de Wagenstraat 15 te Wagenberg te mogen verkopen, voor het vervolg een generieke ontheffing te verlenen aan in de gemeente actieve corporaties omtrent deze toestemming en stevig te blijven sturen via de prestatieafspraken.

VOORGESCHIEDENIS

Voor de opkomst van sociale woningcorporaties zoals wij die nu kennen, waren sociale huurwoningen doorgaans in eigendom van de gemeente. De gemeente verhuurde deze sociale huurwoningen toentertijd zelf. Toen woningcorporaties hiervoor aan de lat kwamen te staan, hebben gemeenten de taak van het verhuren van sociale huurwoningen overgedragen aan woningcorporaties. Zij zijn de woningen gaan beheren. Echter, de destijds bestaande voorraad sociale huurwoningen bleef over het algemeen in eigendom van de gemeente. Dusdanig werd een regeling opgenomen dat bij eventuele verkoop van de woning door de corporatie de gemeenteraad daarom om toestemming moest worden gevraagd. Sindsdien zijn sociale huurwoningen doorgaans niet alleen object van beheer van corporaties, maar ook het bezit van corporaties. In nieuwere regelingen de afgelopen decennia staan deze clausules dan ook niet meer opgenomen.

In de jaren 70 hebben de gemeente Hooge en Lage Zwaluwe en de gemeente Made en Drimmelen hun sociale huurwoningen overgedragen aan woningcorporaties Goed Wonen en Volksbelang, welke deze woningen gingen beheren. Destijds is bij de verkoopovereenkomst besloten dat de woningen niet zonder toestemming van de gemeenteraad verkocht mogen worden. Deze clausule is zodanig nog steeds van kracht.

Vanwege deze regeling is uw raad in de laatste jaren regelmatig gevraagd toestemming te geven voor (in de toekomst) te verkopen sociale huurwoningen gelegen in de gemeente. Zo heeft uw raad op 2 februari 2023 besloten toestemming te verlenen aan Woonvizier voor de toekomstige verkoop van 6 sociale huurwoningen en op 7 juli 2022 besloten toestemming te verlenen voor de toekomstige verkoop van 8 sociale huurwoningen. Ook eerder, in 2006 en 2013, hebben toenmalig Volksbelang en Goed Wonen (voorgangers van Woonvizier) al toestemming gevraagd en gekregen voor andere woningen uit het voormalig gemeentelijke woningbezit. Uw raad is met deze besluiten unaniem akkoord gegaan.

Dit voorstel gaat enerzijds specifiek over het verlenen van toestemming aan woningcorporatie Woonvizier voor verkoop van de woning aan de Wagenstraat 15 in Wagenberg, en anderzijds over het verlenen van een generieke ontheffing wat betreft de in het vervolg door de gemeenteraad te moeten verlenen toestemming voor de (toekomstige) verkoop van sociale huurwoningen, welke voortvloeien uit bovenstaand beschreven overeenkomsten tussen de woningcorporatie(s) en de gemeente.

Argumenten

Waarom een generieke ontheffing?
Begin jaren 70 hebben de rechtsvoorgangers van Woonvizier (GoedWonen en Volksbelang) gemeentelijk woningbezit overgenomen. In de notariële aktes van destijds is opgenomen dat de corporatie deze woningen niet mocht verkopen zonder expliciete toestemming van de gemeenteraad. Op dit moment betreft gaat het nog 75 woningen waar de gemeenteraad expliciet toestemming moet geven voor eventuele verkoop. Slechts 24 woningen daarvan staan daadwerkelijk op de verkooplijst wanneer de huur uiteindelijk wordt opgezegd. Periodiek worden zittende huurders door de corporatie benaderd of ze hun eigen huis willen kopen, maar hier is door de vaak hogere leeftijd weinig animo voor. Woonvizier is desgewenst wel bereid om deze huurders actief te helpen doorstromen. Verkoop vindt dus plaats uitgesmeerd over de toekomst, als onderdeel van de jaarlijkse verkoop van 10 woningen aan koopstarters uit de gemeente in de prestatieafspraken.

1. *De gemeente houdt grip op het aantal te verkopen woningen*

Wanneer uw raad besluit een generieke ontheffing te verlenen wat betreft de toestemming om sociale huurwoningen waar een dergelijke clausule op rust in de toekomst te mogen verkopen, betekent dit niet dat de corporatie op korte termijn massaal sociale huurwoningen gaat uitponden. De gemeente is haar grip niet kwijt omtrent de hoeveelheid sociale huurwoningen die verkocht worden. Het gaat hier slechts om een klein deel van het woningbezit van Woonvizier waar deze toestemming voor nodig gaat zijn op termijn (zoals ook blijkt uit de frequentie van eerdere raadsbesluiten). Middels de prestatieafspraken worden jaarlijks afspraken gemaakt over hoeveel woningen Woonvizier verkoopt. Dit zijn er doorgaans ongeveer 10 op jaarbasis. Daar tegenover staat bijvoorbeeld een gemiddelde jaarlijkse nieuwbouwproductie van Woonvizier van boven de 30 sociale huurwoningen. Hiermee voldoen we aan de regionale afspraken en het programma Wonen dat door u is vastgesteld.

2. *Tijdsbesparing en efficiëntie*

Niet steeds opnieuw aan uw raad hoeven vragen of de corporatie toestemming krijgt voor het verkopen van een of een paar sociale huurwoningen, maakt het voor Woonvizier eenvoudiger om ook in de toekomst mee te bewegen met de gewenste samenstelling van de woningportefeuille. Daarnaast maakt dit het voor zowel Woonvizier als de gemeente, zowel ambtelijk als voor uw raad, administratief eenvoudiger. Via de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt met de corporatie over de gewenste omvang en samenstelling van de woningvoorraad nu en in de toekomst. Hierdoor heeft de gemeente in de basis al het

sturingsinstrument in handen voor de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke voorraad in de gemeente Drimmelen.

3. *Vertraging en onzekerheid bij de koper wegnemen*

De huidige wijze van de noodzaak om toestemming te vragen aan de gemeenteraad voor de verkoop van een of een aantal sociale huurwoningen, kan beoogde kopers in een lastig parket brengen wanneer dit niet tijdig geregeld is. De clausule die bepaalt dat expliciete toestemming van de gemeenteraad nodig is komen uit oude notariële aktes, waarbij verwarring kan ontstaan voor welke woningen uit die tijd wel of geen expliciete toestemming vereist is. Wanneer dit niet tijdig in beeld is, moet de beoogde koper – nagenoeg altijd een jonge starter aan wie Woonvizier de woning verkoopt – in onzekerheid worden gebracht omtrent het daadwerkelijk mogen doorgaan van de verkoop. De procedure om uw raad vervolgens om toestemming te vragen, kan zorgen voor vertraging en onzekerheid bij de beoogde koper.

Waarom verkopen corporaties woningen?

Woonvizier verkoopt, conform de prestatieafspraken 2022-2026, jaarlijks ca 10 woningen waarbij de verkoopopbrengsten zijn ingerekend in de begroting van Woonvizier. De opbrengsten worden ingezet voor de afspraken op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid zoals opgenomen in de prestatieafspraken die jaarlijks worden gesloten tussen Woonvizier, huurdersstichting Woonbelang en de gemeente. De eengezinswoningen op de verkooplijst zijn verspreid liggende woningen die niet in de toekomstige wensportefeuille passen, aangezien Woonvizier een transitie maakt naar een groter aantal levensloopbestendige woningen gezien de vergrijzing van de gemeente. Ook zijn deze woningen kostbaar en technisch ingewikkeld om te onderhouden en renoveren/verduurzamen doordat ze verspreid liggen. De verkoopopbrengsten zet Woonvizier specifiek in ten behoeve van de extra sociale nieuwbouw zoals afgesproken in de prestatieafspraken 2024 en verder. Met de verkoop van 1 woning (en de uitgespaarde onderhoudskosten) kunnen er 1,5 tot 2 woningen nieuw gebouwd worden, waardoor de corporatie niet alleen netto groeit in woningvoorraad maar ook een steeds beter product kan bieden wat past bij de huidige tijd van vergrijzing. De woningen voor de verkoop zijn overwegend woningen in het goedkopere koopsegment, waar een grote vraag naar is, met name vanuit lokale starters. Woonvizier verkoopt bijna altijd aan koopstarters uit de kernen van de gemeente Drimmelen, zodat bewoners van Drimmelen een fijne start op de woningmarkt kunnen maken. Dit doet Woonvizier doorgaans al langer, maar sinds dit jaar is dit ook opgenomen in de prestatieafspraken. Woonvizier verkoopt geen technisch slechte woningen, maar de woningen die verkocht worden zijn uiteraard wel vaak gedateerd. Veel kopers zien dit juist als een pluspunt, aangezien dit zorgt voor een goedkopere woning en ze er daardoor zelf hun droomhuis van kunnen maken. Dit blijkt ook uit de motivaties van aspirant-kopers die Woonvizier ontvangt. De verkoopervaringen laten zien dat kopers deze woningen al dan niet stapsgewijs zelf renoveren en verduurzamen. Veel kopers hebben 2 rechterhanden en gaan zelf aan de slag, waardoor het prijskaartje aanzienlijk anders is dan wanneer de corporatie dit aan een professionele partij uitbesteed.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Voorgesteld wordt om

1) toestemming te verlenen aan woningcorporatie Woonvizier om de woning aan de Wagenstraat 15 in Wagenberg te mogen verkopen,

2) een generieke ontheffing te verlenen aan in gemeente Drimmelen actieve woningstichtingen voor de (toekomstige) verkoop van sociale huurwoningen waarvan in de koopovereenkomst tijdens het destijds verkopen van de woning van de gemeente aan de corporatie bepaald is dat expliciete toestemming vanuit de gemeente benodigd is.

De gemeente houdt hierbij grip op hoeveel sociale huurwoningen er verkocht worden middels de jaarlijkse prestatieafspraken die zij met de corporatie maakt en dit proces bespaard zowel tijd als voorbereidend werk, zowel voor uw raad, de ambtelijke organisatie als voor de woningcorporatie. Op deze manier verloopt het proces om toestemming te verlenen voor de verkoop van een woning door de corporatie sneller. Dit is ook in het voordeel van de beoogde koper, bijna altijd koopstarters uit de gemeente, omdat zij niet hoeven in onzekerheid hoeven te wachten of ze hun eerste huis ook daadwerkelijk mogen kopen.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Vanuit overheidswege zijn geen belemmeringen voor de verkoop van de woningen. De verkoop heeft te maken met de veranderende vraag op de huurwoningmarkt. Uitgangspunt is dat met een goede en afgewogen combinatie van nieuwbouw en verkoop (bestaande en nieuwe woningen) de woningvoorraad beter past bij de toekomstige vraag van de huurders. Daarnaast genereert de verkoop van bestaande woningen middelen voor de corporatie die ingezet kunnen worden voor de bouw van huurwoningen en/of duurzaam verplaatsbare woningen en als investering in de woningvoorraad. Door verkoop van huurwoningen wordt starters en huishoudens met een midden inkomen de gelegenheid geboden een woning te kopen. De verkoop van deze woningen voorziet in een behoefte aan goedkope woningen. Doorgaans behoren de woningen die corporaties verkopen tot een van de goedkoopste koopwoningen die aangeboden worden op de lokale woningmarkt.

Duurzaamheidsparagraaf?
De ervaring is dat kopers van dergelijke woningen de woning zowel op maat verbeteren als verduurzamen. Kopers worden daarom gewezen op de voordelen van verduurzaming en de gemeentelijke duurzaamheidslening.

WAT GAAN WE DOEN?
Voorgesteld wordt om
1) toestemming te verlenen aan woningcorporatie Woonvizier om de woning aan de Wagenstraat 15 in Wagenberg te mogen verkopen,
2) een generieke ontheffing te verlenen aan in gemeente Drimmelen actieve woningstichtingen voor de (toekomstige) verkoop van sociale huurwoningen waarvan in de koopovereenkomst tijdens het destijds verkopen van de woning van de gemeente aan de corporatie bepaald is dat expliciete toestemming vanuit de gemeente benodigd is.

Op deze manier verloopt het proces om toestemming te verlenen voor de verkoop van een woning door de corporatie sneller. Dit is in het voordeel van de beoogd koper – bijna altijd koopstarters uit de gemeente – omdat de koper(s) niet meer in onzekerheid hoeven te wachten of de verkoop van de woning ook daadwerkelijk plaats mag vinden.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Betrokken zijn de in de gemeente Drimmelen actieve woningbouwcorporatie(s) en de (potentiële) koopstarters die geïnteresseerd zijn in het kopen van een goedkope/betaalbare (klus)woning.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Er zijn geen kosten verbonden aan het verlenen van de volmacht en machtiging.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Alternatief is te besluiten de generieke ontheffing niet te verlenen. Dit heeft tegenwoordig geen toegevoegde waarde meer, omdat in de prestatieafspraken de hoeveelheid woningen die de corporatie op jaarbasis verkoopt al beklonken wordt. Daarnaast betekent dit dat de corporatie naar alle waarschijnlijkheid nog meerdere keren toestemming aan uw raad zal moeten vragen voor de verkoop van een of meerdere woningen. Hier zal ambtelijke capaciteit aan besteed worden, en vanwege het volgen van de raadscyclus zal het proces van toestemming verkrijgen vaak zeker zes of meer weken in beslag nemen. Dit kan nadelig zijn voor de beoogde koper vanwege de financiering van diens hypotheek en de lange periode van onzekerheid rondom het wel of niet kunnen kopen van de woning.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Het raadsbesluit zal aan Woonvizier en aan andere (eventueel in de toekomst) in de gemeente actieve corporaties worden meegedeeld.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Geen.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 28 mei 2024

gelet op

- oude contractclausules ten tijden van de overdracht van sociale huurwoningen van de gemeente naar de woningcorporatie die voorschrijven dat de corporatie toestemming van de gemeenteraad nodig heeft wanneer zij de woning ooit wenst te verkopen,
- het feit dat woningcorporaties woningen verkopen om hun woningvoorraad beter af te stemmen op de huidige woonwensen en met de verkoop (en bespaarde onderhoudskosten) geld vrijkomt voor een groter aantal nieuwe sociale huurwoningen,
- dat grip gehouden wordt op het aantal sociale huurwoningen dat de corporatie op jaarbasis verkoopt middels de jaarlijkse prestatieafspraken,
- dat de huidige manier van toestemming vragen geen toegevoegde waarde meer kent en tijdrovend is voor zowel corporatie als gemeente en nadrukkelijk ook gevolgen kan hebben voor de beoogde koper,
- dat beoogde kopers doorgaans altijd starters uit de gemeente Drimmelen zijn die via deze weg een betaalbare woning kunnen kopen;

B e s l u i t :

1. Toestemming te verlenen aan woningcorporatie Woonvizier om de woning aan de Wagenstraat 15 in Wagenberg te mogen verkopen,

2. Een generieke ontheffing te verlenen aan in gemeente Drimmelen actieve woningstichtingen voor de (toekomstige) verkoop van sociale huurwoningen waarvan in de koopovereenkomst tijdens het destijds verkopen van de woning van de gemeente aan de corporatie bepaald is dat expliciete toestemming vanuit de gemeente benodigd is.

Made, 27 juni 2024

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening