Aan de Raad

Made, 21 december 2022

Raadsvergadering 2 februari 2023	**Registratienummer:** 2022043226 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Toestemming verkoop 6 sociale huurwoningen Woonvizier	

Portefeuillehouder: H. Bakker **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** I. Coenders	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Ter inzage:** 1.

SAMENVATTING
Woonvizier (rechtsvoorganger: Goed Wonen) heeft in 1972 103 huurwoningen gekocht van de gemeente Hooge en Lage Zwaluwe. In de koopovereenkomst uit 1972 staat dat als deze woningen verkocht worden, dit alleen kan met toestemming van de gemeenteraad. Aangezien Woonvizier voornemens is om 6 woningen te verkopen op den duur, wordt bij deze de toestemming gevraagd. De verkoop vindt plaats aan zittende huurders of na huuropzegging.

VOORGESCHIEDENIS
In de jaren 70 hebben gemeente Hooge en Lage Zwaluwe en de gemeente Made en Drimmelen hun woningbezit overgedragen aan woningcorporaties Goed Wonen en Volksbelang. Zij zijn de woningen gaan beheren. Destijds is bij de verkoopovereenkomst besloten dat de woningen niet zonder toestemming van de gemeente verkocht mogen worden. Woonvizier vraagt nu om toestemming voor verkoop. Eerder (in 2006, 2013 en 2022) hebben toenmalig Volksbelang en Goed Wonen, en Woonvizier al toestemming gevraagd en gekregen voor enkele andere woningen uit het voormalig gemeentelijk woningbezit.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Voorgesteld wordt om Woonvizier de gevraagde vrijstelling voor de 6 woningen te verlenen. De woningen worden niet allemaal per direct verkocht. Woonvizier wil de woningen aan zittende huurders verkopen of aan particulieren als de huur is opgezegd. Om niet voor elke verkoop toestemming te vragen, wordt voorgesteld om de toestemming voor alle 6 woningen nu te regelen.

Het betreft 5 woningen aan de Nieuwstraat (20 – 22 – 24 – 26 – 28) in Lage Zwaluwe. Een daarvan staat Woonvizier op het punt te verkopen, de andere 4 worden alvast meegenomen

in de vraag naar toestemming omdat deze op de verkooplijst van Woonvizier staan en deze dus op termijn ook in de verkoop zullen belanden.

Daarnaast wordt in dit voorstel toestemming gevraagd voor de verkoop een woning van Woonvizier aan de Wagenstraat 22 in Wagenberg. Dit is geen woning die voorheen door Goed Wonen gekocht is van de gemeente Hooge en Lage Zwaluwe destijds. Echter, deze woning ligt midden in het gebied van de Verlengde Elsakker en deze wordt verkocht aan de projectontwikkelaar omwille van het project. Met het verlenen van toestemming kan Woonvizier de woning verkopen aan de projectontwikkelaar.

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 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 (tot ongeveer € 46.000) de gelegenheid geboden een woning te kopen. De verkoop van deze woningen voorziet in een behoefte aan goedkope woningen.

Waarom worden woningen verkocht en niet aangeboden aan specifieke doelgroepen (zoals vluchtelingen)? Als een woning van de verkooplijst opgezegd wordt, wordt deze technisch opgenomen. Als de woning nog goed is om nog een keer te verhuren, dan wordt deze verhuurd. Is de woning echter zo slecht dat Woonvizier er behoorlijk in moest investeren om deze weer bewoonbaar te maken, dan wordt deze verkocht. Het gaat dan om de verkoop van een zogenaamde kluswoning. Dus ze houden woningen uit de verkoop, als deze nog normaal te verhuren zijn. En anders worden ze toch verkocht.

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 Woonvizier de gevraagde vrijstelling te verlenen voor 5 woningen aan de Nieuwstraat 20 t/m 28 (even) in Lage Zwaluwe en 1 woning aan de Wagenstraat 22 in Wagenberg.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Woonvizier en (potentiële) kopers op de woningmarkt.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Er zijn geen kosten aan verbonden.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Het alternatief is geen toestemming verlenen. Dit moet dan onderbouwd worden. Vanuit overheidswege zijn er geen redenen om tegen verkoop te zijn.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Het raadsbesluit zal aan Woonvizier 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. 10 januari 2023 ;

B e s l u i t :

In te stemmen met de verkoop van 5 woningen aan de Nieuwstraat 20 – 22 – 24 – 26 – 28 in Lage Zwaluwe en 1 woning aan de Wagenstraat 22 in Wagenberg

Made, 2 februari 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening