

52 Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/24/087831
Documentnummer:	402163
Datum:	dinsdag 2 juli 2024/verzonden 4 juli 2024
Onderwerp:	Positieve zienswijze verkoop Rijnhart Wonen
Portefeuillehouder:	Wethouder Van der Elst
Bijlage(n):	1. <i>Brief positieve zienswijze verkoop Rijnhart Wonen</i>

Geachte Raad,

Woningcorporatie Rijnhart Wonen is sinds 2021 actief binnen de gemeente Voorschoten, nadat zij ruim 1.200 woningen overgenomen heeft van Woonzorg Nederland, waarbij zij een gedeelte van het beheer van de woningcorporatie Ons Doel voor haar rekening neemt. Eind maart heeft Rijnhart Wonen aangegeven dat zij voornemens is om 39 sociale eengezinswoningen te willen gaan verkopen. Daarbij is het uitgangspunt 2 à 3 woningen per jaar op basis van een mutatiegraad van 5%. Er worden op dit moment al woningen verkocht in Leiderdorp en Zoeterwoude¹ en het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Aanleiding

Als onderdeel van de huidige portefeuillestrategie is Rijnhart Wonen voornemens om grotere eengezinswoningen, met meer dan 4 slaapkamers, te gaan verkopen. Dit wordt ook wel uitponden genoemd. Het gaat om woningen in de Naussauwijk, Vlietwijk en Noord-Hofland. De woningen die Rijnhart Wonen gaat verkopen liggen verspreid over de wijken en de verkoop vindt plaats in blokken/rijen waar al particulier bezit is.

Omdat de kans bestaat dat er maatschappelijk vermogen weglekt uit de gemeente ziet de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) erop toe dat zowel huurdersbelangenverenigingen als gemeenten een (positieve) zienswijze afgeven op een voorgenomen verkoopbesluit.

¹ Dit zijn de gemeenten waar de corporatie ook feitelijk werkzaam is volgens de Woningwet.

Besluit

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 2 juli 2024 het besluit genomen om een positieve zienswijze af te geven, met de volgende overwegingen:

- *De verkoop draagt bij aan verduurzaming en verbetering van de overige voorraad.*
Door woningen te verkopen wordt voldaan aan de doelstellingen en verplichtingen rondom groot onderhoud en verbeteren van de huidige woningvoorraad mogelijk te maken.
- *De woningen sluiten minder goed aan bij de doelgroep die Rijnhart Wonen bedient.*
Op basis van de huidige toewijzingen betreft 80% van de woningzoekende kleine huishoudens. Om die reden kiest Rijnhart Wonen ervoor om de grotere eengezinswoningen te verkopen. Dit met reden dat wanneer appartementen verkocht worden er VvE's optreden, wat niet wenselijk is met het uitgangspunt van beheer.
- *De verkoopprocedure sluit aan bij de wettelijke verplichting.*
de Woningen worden allereerst aangeboden aan de zittende huurder. Als de zittende huurder geen belangstelling heeft worden overige huurders in de gelegenheid gesteld. Dit sluit aan bij de aanbiedingsplicht die corporaties op grond van de huidige verkoopregels al hebben. Mocht daaruit blijken dat er geen interesse is, dan wordt de woning op de vrije markt aangeboden.
- *De woningen worden verkocht met een zelfbewoningsplicht.*
De woningen die verkocht worden krijgen een zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat de eigenaar de woning niet mag verhuren.
- *De Huurdersbelangenvereniging Voorschoten (HBVV) heeft toestemming gegeven voor de verkoop.*
Volgens de Woningwet dienen de gemeente en de huurdersbelangenvereniging gehoord te worden. Inmiddels heeft de HBVV ingestemd met de verkoop.

Voorwaarde en aandachtspunten

De voorwaarde is wel dat er afspraken met Rijnhart Wonen gemaakt worden over het maximum aantal te verkopen woningen op jaarbasis, in de meerjaren prestatieafspraken. Dit om het risico te dekken dat als de mutatiegraad oploopt er niet ineens veel meer woningen uit het sociale bezit onttrokken worden.

Tot slot wil het college bespreken of het vrijkomen van grote eengezinswoningen een tijdelijke oplossing kan bieden voor huisvesting van bijvoorbeeld statushouders. De gemeente vraagt Rijnhart Wonen met deze tijdelijke optie ook rekening te houden in haar verkoopbeleid.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



Gemeente Voorschoten

Rijnhart Wonen
Dhr. Mommers
Bolderikkamp 12
2353 HM Leiderdorp

Datum	2 juli 2024	Datum verzending	04 JULI 2024
Uw kenmerk	Verkoop bezit	Behandelaar	Marlous Meijboom
Ons zaaknummer	Z/24/087831/402164	Bijlage	-
Onderwerp:	Positieve zienswijze verkoop Rijnhart Wonen		

Geachte heer Mommers,

Tijdens het Bestuurlijk Overleg van 28 maart jl. heeft u zowel schriftelijk als mondeling kenbaar gemaakt dat Rijnhart Wonen voornemens is 39 eengezinswoningen te willen gaan verkopen. Er worden op dit moment al woningen verkocht in Leiderdorp en Zoeterwoude en het is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Als onderdeel van de huidige portefeuillestrategie bent u voornemens om grotere eengezinswoningen, met meer dan 4 slaapkamers, te gaan verkopen. Het gaat om woningen in de Naussauwijk, Vlietwijk en Noord-Hofland. Omdat de kans bestaat dat er maatschappelijk vermogen weglekt uit de gemeente ziet de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) erop toe dat zowel huurdersbelangenverenigingen als gemeenten een (positieve) zienswijze afgeven op een voorgenomen verkoopbesluit.

Middels dit schrijven geeft het college een *positieve zienswijze* af met reden dat;

- De verkoop bijdraagt aan het verduurzamen en verbeteren van de het overige bezit;
- De woningen minder goed aansluiten bij de doelgroep die Rijnhart Wonen bediend;
- Er worden alleen woningen uitgepand worden die in een blok/rij staan waar al woningen verkocht zijn in het verleden;
- De HBVV toestemming gegeven heeft voor de verkoop;
- Er een zelfbewoningsplicht wordt opgelegd.

Wel stelt de gemeente de voorwaarde dat er een afspraak komt over het maximaal aantal te verkopen woningen, zodat bij een olopemde mutatiegraad er niet significant veel grotere woningen uit de sociale huurvoorraad onttrokken worden. Deze afspraak leggen we vast in de meerjaren prestatieafspraken, die op dit moment opgesteld worden.

Tot slot vraag het college wel aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen en de mogelijkheid om na te gaan of een (te) grote eengezinswoning voorafgaand aan verkoop mogelijk tijdelijk ingezet kan worden voor huisvesting van bijvoorbeeld statushouders.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,

drs. N. Stemerding,

Gemeente Voorschoten

Pagina 1 van 2

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 00179762B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G



**Gemeente
Voorschoten**

gemeentesecretaris

burgemeester

4/1/2025