

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	11 november 2021
Commissievergadering d.d.	:	13 oktober 2021
Commissie	:	Samenleving
Portefeuillehouder	:	wethouder S. de Roy van Zuidewijn
Programmaonderdeel	:	volkshuisvesting
Registratienummer	:	2021002390
Productiedatum	:	30 augustus 2021

Onderwerp

Dit voorstel gaat over de voorgenomen verkoop van Deken Zondaglaan 34 te Vogelenzang aan Brederode Wonen.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2021

b e s l u i t:

Geen wensen of bedenkingen in te dienen over het voornemen van het college de woning aan de Deken Zondaglaan 34 te Vogelenzang aan de vereniging Brederode Wonen te verkopen.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

Geen wensen of bedenkingen in te dienen over het voornemen van het college de woning aan de Deken Zondaglaan 34 te Vogelenzang aan de vereniging Brederode Wonen te verkopen.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

De gemeentewoning aan de Deken Zondaglaan 34 te Vogelenzang is vrijgekomen van huur. Momenteel is er sprake van onmiddellijk opzeggbare antikraakbewoning. Conform het bestaande beleid van de raad dient de woning te worden verkocht op de vrije markt. Bij verkoop op de vrije markt verdwijnt de woning echter uit de sociale woningvoorraad. Het college wil dit voorkomen, omdat er een tekort aan sociale huurwoningen is in de gemeente Bloemendaal. Daarom heeft zij aan de woningcorporatie Brederode Wonen gevraagd of zij interesse heeft om de woning te kopen.

De woning is getaxeerd op € 285.000 (marktwaaarde leeg en vrij van huur (en gebruik)). Brederode Wonen heeft een lager bod uitgebracht dan de getaxeerde waarde. Dit bod (verhoogd bod van 1 augustus 2021) is door raadsleden vertrouwelijk in te zien bij de griffie.

Beoogd effect

Het doel is om de sociale woningvoorraad niet verder te laten krimpen.

Politieke keuzeruimte

Het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten op grond van artikel 160, eerste lid, onder d van de Gemeentewet. Daarbij handelt zij binnen het door de raad vastgestelde beleid. Met betrekking tot de verkoop van gemeentewoningen heeft de gemeenteraad in 1996 besloten dat deze bij vrij komen van huur op de vrije markt zouden worden verkocht. Afwijken van dit beleid, door te verkopen aan de vereniging Brederode Wonen, wordt daarom voorgelegd aan de raad voor wensen en bedenkingen.

Gedachtegang

Argumenten

- 1. De woning Deken Zondaglaan 34 valt volgens het puntenwaarderingssysteem binnen de sociale huursector*
In 2021 bedraagt de huurprijsgrens voor een sociale huurwoning € 752,33. De puntenwaardering levert voor de Deken Zondaglaan 34 totaal 134 punten op. De hieraan gerelateerde maximale huurprijsgrens bedraagt € 705,16. Bij verkoop aan Brederode Wonen kan de woning daardoor in de sociale woningvoorraad behouden blijven. Dit in tegenstelling tot andere woningen die de gemeente in het verleden op de vrije markt heeft verkocht.
- 2. Het tekort aan sociale huurwoningen wordt niet groter*
Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen. Momenteel is het percentage sociale woningbouw 17,8%. In heel Nederland ligt dit percentage op 29,1%. Door de geringe voorraad sociale woningbouw is het voor de woningbouwverenigingen moeilijk om (1) bijzondere doelgroepen te huisvesten en (2) ruimte te houden om regulier woningzoekenden te huisvesten. Elke woning telt hierbij. In grote steden is het beleid er al jaren op gericht om niet langer sociale woningbouw te verkopen.
- 3. De mogelijkheid ontstaat de woning beschikbaar te stellen aan een woningzoekende uit een bijzondere doelgroep*
De afweging voor de doelgroep wordt vanuit de woningcorporatie gemaakt, conform de prestatieafspraken 2021 die zijn opgesteld tussen de gemeente en woningcorporaties.

4. *Pré Wonen ondersteunt het behoud van de woning voor de sociale woningvoorraad*
Vogelenzang is het werkgebied van Brederode Wonen; Brederode heeft er sociale woningen in eigendom en beheer. Pré Wonen heeft om die reden geen interesse in de woning maar juicht het behoud van de woning voor de sociale woningvoorraad toe.
Woonzorg Nederland heeft geen interesse getoond; deze organisatie is hoofdzakelijk gericht op ouderenhuisvesting.

5. *Het verschil tussen bod en taxatiewaarde d.m.v. een subsidie aan Brederode Wonen toekennen*
De reserve fungeert als dekking voor subsidieverstrekingen binnen de kaders voor sociale woningbouw. Beleid hieromtrent is neergelegd in de Woonvisie 2018 en de Uitgangspuntennotitie sociale woningbouw Bloemendaal van 2015 & verordening sociale woningbouw 2017. Opgenomen is een verplichting tot realisatie van sociale woningbouw bij nieuwbouwprojecten dan wel het afkopen van deze verplichting waarvan de baten in deze reserve worden gestort. Bij vaststelling van de Kadernota 2015 is besloten de voeding uit de opbrengst van gemeentelijk onroerend te beëindigen. De subsidiebijdrage per sociale huurwoning is gemaximaliseerd tot een bedrag van € 30.000. Meerjarig is er op basis van een raadsbesluit van 25-9-2014 voor 2017 binnen de reserve een verplichting opgenomen ten gunste Pré-Wonen.

Kanttekeningen

Het bod van Brederode Wonen ligt onder de taxatiewaarde. Verkoop op de vrije markt zal hoogstwaarschijnlijk meer opbrengen. Precies om deze reden wordt uw raad gevraagd haar wensen en bedenkingen te uiten.

Alternatieven

De gemeente kan ervoor kiezen opnieuw de woning zelf te verhuren. Op deze manier blijft de woning ook behouden in de sociale woningvoorraad. Een woningbouwvereniging is hiertoe echter beter geoutilleerd en de gemeente ziet het niet als kerntaak om dit op zich te nemen. Daarnaast zou de gemeente eerst een noodzakelijke investering moeten doen om de woning (minimaal) te moderniseren. Dit alternatief wijkt daarnaast (ook) af van het raads kader.

Overwegingen van het college

In zijn overwegingen heeft het college laten meewegen dat er een groot tekort is aan sociale huurwoningen, dat de woning Deken Zondaglaan 34 binnen de sociale huursector valt en een woningbouwcorporatie een bij uitstek toegeruste sociale verhuurder is. Door verkoop van deze woning aan een woningcorporatie blijft de woning behouden voor de sociale woningvoorraad. Indirect draagt de verkoop aan Brederode Wonen bij aan het oplossen van de problematiek rondom het tekort van de sociale woningen die o.a. worden ingezet voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Deze redenen heeft het college afgewogen tegen het feit dat verkoop op de vrije markt een hogere opbrengst zal opleveren.

Middelen

Financiële middelen

Conform het huidige beleid wordt de verkoopopbrengst gestort in de bestemmingsreserve afbouw schulden.

Personele en organisatorische middelen

Er zijn geen extra mensen of organisatorische veranderingen nodig.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

Er is advies ingewonnen van een bouwadviseur en een taxateur. Aan Brederode Wonen is gevraagd of zij interesse heeft in koop van de woning. Daartoe heeft Brederode Wonen een bod gedaan, dat zij op 1 augustus 2021 hebben verhoogd.

Samenwerking (Heemstede)

N.v.t.

Vervolgproces/evaluatie

Volgend op het voornemen tot verkoop zal het college nog een definitief besluit moeten nemen. Nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen te uiten, bepaalt het college de voorwaarden waaronder zij de woning wil verkopen (zoals bijvoorbeeld het opnemen van een antispeculatiebeding) en zal ze een definitief besluit nemen over de verkoop.

Bijlagen

Taxatierapport (2021002391)

Reactie Pré Wonen (2021002607)

Achterliggende documenten

Het bod van Brederode Wonen kan vertrouwelijk worden opgevraagd via de griffie.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.