

Uitgangspunten verkoopbeleid (algemeen)

Met verkoop wil Pré Wonen een volkshuisvestelijke bijdrage leveren aan de (verdere) ontwikkeling van wijken en ze wil financiële middelen genereren om te kunnen blijven investeren in beschikbare en betaalbare sociale woningbouw in de huurmarkt. Meer specifiek gaat het om het volgende:

- Inspelen op de klantvraag

Op de woningmarkt van met name Zuid-Kennemerland is er een duidelijke vraag naar relatief goedkope koopwoningen voor die groepen die niet terecht kunnen op de markt van huurwoningen.

- Differentiatie in de wijken

Pré Wonen streeft naar het realiseren van gedifferentieerde wijken. Door een gedifferentieerd woningaanbod in huur en koop kunnen verschillende doelgroepen worden aangetrokken

- Afstoten van incurante complexen of gebouwen

Vastgoed dat geen of onvoldoende bijdrage levert aan het realiseren van de (maatschappelijke) doelstellingen wordt verkocht. Dit kan gaan om woningen die niet meer passen in de gewenste vastgoedportefeuille (te duur voor de doelgroep) of leiden tot inefficiënt beheer (verspreid bezit). De (kern)taken van de corporaties zijn immers in de loop van de tijd gewijzigd

- Genereren van kasstromen ten behoeve van o.a. investeringen

Dit investeert Pré Wonen in onderhoud, renovatie en nieuwbouw waardoor de vastgoedportefeuille op peil blijft. Daarnaast wordt geïnvesteerd in leefbaarheid.

- Financiële continuïteit

De verkoopopbrengsten dragen bij aan de financiële continuïteit van de organisatie waardoor we de maatschappelijke doelstellingen kunnen blijven realiseren.

- Stimuleren doorstroming

Huurders die scheef wonen, kunnen niet altijd de stap naar de koopmarkt maken vanwege de (te) hoge koopprijzen. Door een aantrekkelijk geprijsde woning te bieden, kan deze stap wel gezet worden.

De omvang van de verkoop is altijd gerelateerd aan de gezamenlijke prestatieafspraken die gemaakt zijn over het behoud van een benoemd aantal woningen in de sociale voorraad.

Samenhang met andere beleidsvelden

Het verkoopbeleid is geen losstaand beleid. Pré Wonen zet verkoop in als middel om meer differentiatie in de buurt te kunnen krijgen (volkshuisvestelijke insteek), om opbrengst te genereren (financiële insteek) en om de middeninkomens te kunnen bedienen (maatschappelijke insteek). Daarmee is er een directe link met andere beleidsvelden.

Wensportefeuille en wijkvisies

In de wensportefeuille is vastgelegd welke vastgoedportefeuille Pré Wonen op termijn wil hebben om te voldoen aan de (maatschappelijke) doelstellingen die zij heeft bepaald. De omvang en de samenstelling van de totale woningportefeuille is hierin vastgelegd. In de wijkvisies schetsen we een beeld van hoe de wijk er over 10 jaar kan uitzien en wat dat betekent voor onze inspanningen op ondermeer verkoopgebied.

Bennebroek

Bijna 60% van het bezit is middelgroot of groot, terwijl de vraag zich vooral richt op kleinere woningen voor 1 en 2 personen. In Bennebroek verkopen daarom we een aantal grote eengezinswoningen. Deze sluiten niet aan bij de vraag naar kleinere sociale huurwoningen. Bovendien is de huurkorting die Pré Wonen moet geven om de woningen in de sociale voorraad te houden te groot. Er is wel vraag naar betaalbare koopwoningen. In het verleden heeft Pré Wonen een aantal van deze

woningen verkocht met de Pré koopregeling waarbij er een korting van 25% werd gegeven op de prijs en de koper de plicht had om de woning bij verkoop als eerste aan Pré Wonen aan te bieden. Sinds de nieuwe Woningwet gebeurt dit niet meer.

De zittende huurder krijgt de mogelijkheid om de woning te kopen. Is hier geen belangstelling voor dan wordt de woning verkocht wanneer de huur wordt opgezegd. In 2016 zijn er 10 woningen verkocht (afgesproken aantal in de prestatieafspraken). In 2017 is tot nu toe 1 woning verkocht.