

## **Verkoopbeleid 2016-2017**

Maasland, 15 september 2016

## Aanleiding

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van toepassing. Vanuit de nieuwe Woningwet is de corporatie intensiever in gesprek met de gemeente en haar huurdersverenigingen. Er is een nieuwe woonagenda opgesteld door de gemeente. Wonen Midden-Delfland is bezig met de voorbereiding van de splitsing DAEB en niet-DAEB. Op het scheidingsvoorstel wordt een zienswijze gevraagd aan de gemeente en de huurders. Ook worden nog dit jaar de gezamenlijke prestatieafspraken gemaakt. Om tot een goede besluitvorming te komen en goede afspraken te kunnen maken zal Wonen Midden-Delfland het SVB, het huurbeleid en het verkoopbeleid aanpassen, zodat deze voldoen aan de nieuwe Woningwet, aansluiten bij de wensen van haar belangenhouders en passen binnen het financiële kader.

## Inleiding

In 2011 is Wonen Midden-Delfland gestart met het verkopen van woningen aan zittende huurders en van woningen die bij mutatie beschikbaar kwamen. Daarnaast zijn er woningen verkocht binnen een renovatietraject en zijn er woningen aangekocht en weer doorverkocht via Koopgarant.

Begin 2016 is in de notitie "Aanpassen verkoopvijver in 2016" al ingezet op een aangepast verkoopbeleid, maar deze aanpassing is niet vastgesteld in een nieuw verkoopbeleid. Inmiddels zijn er nieuwe inzichten en is de verkoop van het aantal woningen in 2016 gemaximeerd op 15.

## Financiële bijdrage

De verkoop van woningen is vanaf 2011 ingezet met oogpunt de geplande nieuwbouw hiermee voor een deel te financieren. Nieuwe inzichten en de beoordeling van belanghouders of de corporatie daadwerkelijk naar vermogen presteert, geven aan dat financiering van nieuwbouw niet per definitie vanuit de eigen middelen hoeft te gebeuren. Dit kan ook door het aantrekken van vreemd vermogen, zeker nu de rente zo laag is.

## Waarom verkopen we

Op 1 juli 2016 heeft Wonen Midden-Delfland 1505 woningen in bezit (excl. 22 woningen in vrije sector). De opbouw naar streefhuur op basis van 75% van maximaal redelijk is als volgt:

*Nieuw beleid (streefhuur 75%)*

<b>huurgr. Na aft. 75</b>	<b>EGW</b>	<b>MGW met lift</b>	<b>MGW zonder lift</b>	<b>Eindtotaal</b>
A. Goedkoop	3	2	48	53
B. Betaalbaar	430	361	261	1052
C. Bereikbaar	268	97	35	400
D. Duur	11	11		22
<b>Eindtotaal</b>	<b>712</b>	<b>471</b>	<b>344</b>	<b>1527</b>

De gemeente heeft een woonagenda opgesteld en daaraan een woningbouwprogramma gekoppeld.

De woonagenda gaat uit van een lichte groei van het aantal sociale huurwoningen in de komende

10 jaar. De sociale voorraad in 2025 zou daarmee tussen de 1.600 en 1.700 woningen moeten zijn.

Wonen Midden-Delfland heeft vanaf 1 januari 2016 tot 2025 een nieuwbouwpoging<sup>1</sup> ingerekend voor 289 woningen en 1 gezondheidscentrum.

Dat aantal woningen is inclusief 35 woningen voor vergunninghouders. Daarnaast zullen ongeveer 150 bestaande woningen ondergebracht worden naar de niet-DAEB tak.

Per saldo heeft Wonen Midden-Delfland per 2025 dan een woningvoorraad van 1.650 woningen in de DAEB tak.

<sup>1</sup> Uitgangspunt bij de nieuwbouwpoging is dat er jaarlijks vanaf 2020 gemiddeld 20 nieuwe woningen worden opgeleverd en dat de gemeente zorgdraagt voor voldoende nieuwbouwlocaties.

Dit aantal sluit aan op de wensportefeuille vanuit de woonagenda en ons SVB. Verkoop lijkt om die reden binnen de sociale woningvoorraad de komende tijd niet noodzakelijk of wenselijk. Voor het jaar 2017 worden geen verkopen opgenomen in de plannen.

### Verkoopvijver

Gezien er voor het jaar 2017 geen verkopen op het programma staan, is het nu niet nodig om een verkoopvijver van sociale woningen vast te stellen. In de toekomst is het denkbaar dat WMD de verkoop van woningen weer inzet. Of en hoeveel woningen verkocht worden, zal jaarlijks een onderdeel zijn van de prestatieafspraken met de gemeente en huurders.

Redenen om weer te gaan verkopen kunnen zijn:

1. De woningvoorraad sluit qua type, huurprijs, aantal of rendement niet meer aan op de wensportefeuille. Om deze reden kunnen woningen afgestoten worden door verkoop.
2. Er komt een extra nieuwbouwpoging vanuit de woningmarkt. Via verkoop kunnen financiële middelen gegenereerd worden om de nieuwbouw de financieren en om te blijven sturen op de bepaalde wensportefeuille.
3. De financiële positie van Wonen Midden-Delfland geeft aanleiding om woningen te verkopen.

De omvang en de inhoud van de verkoopvijver worden op dat moment opnieuw bepaald.

### Vormen van verkoop

Tot nu toe werden de woningen verkocht in 3 verschillende varianten:

- Aan zittende huurders. De huurder ontvangt een korting van 10% op de taxatiewaarde.
- Verkoop in vrije verkoop. Uitgangspunt voor de verkoopprijs was minimaal taxatiewaarde, maar liever hierboven. Incidenteel is een woning verkocht onder de taxatiewaarde.
- Koopgarant. We hebben 30 woningen welke zijn verkocht onder koopgarant. Bij deze vorm van verkoop krijgt de koper een korting van  $\pm 23\%$ . We hebben een terugkoopplicht als de koper de woning wil verkopen.

### Koopgarant

Wonen Midden-Delfland heeft nog 30 woningen waarbij we een terugkoopplicht hebben. Om aan deze verplichting te voldoen, moet jaarlijks een bedrag op de balans gereserveerd worden. Mede om deze reden geven we er de voorkeur aan om het concept Koopgarant in een andere verkoopvorm te continueren (bijvoorbeeld Kopen naar Wens). In 2017 gaan we onderzoeken hoe wij Koopgarant kunnen omzetten en op welke wijze die woningen onder voorwaarden te koop kunnen worden aangeboden.