

COLLEGEVOORSTEL

Documentnummer : C-20-26797

Datum : 1 oktober 2020

Auteur : P. van der Starre

Team : Ruimtelijk beleid

Portefeuillehouder(s) : B.G.P. van den Berg

Onderwerp Verkoop woningen

Kern van de zaak Verhuur van woningen is geen gemeentelijke taak. Het beleid is om deze woningen te verkopen. Zeven van de acht woningen zijn verkocht aan de hoogste bidder. De bestemming, het gebruik, de huurder en de huurpenningen blijven na verkoop gelijk. De verkoopopbrengsten (minus verkoopkosten) komen ten goede van de algemene reserve.

Geadviseerde beslissing

- Aangaande de acht gemeentewoningen over te gaan tot:
 - Arendsweg 58 - geen bod, in eigendom te houden;
 - Boeweg 56 - verkoop voor € 160.500,- k.k.;
 - Groenelaan 69 - verkoop voor € 220.000,- k.k.;
 - Grote Houtweg 71 - verkoop voor € 110.000,- k.k.;
 - Heemskerkerweg 18 - verkoop voor € 145.000,- k.k.;
 - Heemskerkerweg 124 - verkoop voor € 161.000,- k.k.;
 - Heemskerkerweg 239 - verkoop voor € 180.000,- k.k.;
 - Vondellaan 40 - verkoop voor € 234.500,- k.k.;
- De koopovereenkomsten (INT-20-57486 tot en met INT-20-57497) aan te gaan;
- De raad te informeren via een brief (UIT-20-50778).

Gemaakt in overleg met adviseurs:

	Datum en paraaf
- Communicatie	: ja
- Planning & Control	: ja
- Juridische zaken	: ja

Persbericht : Nee

Ondernemingsraad : Niet van toepassing

Geheimhouding : Niet van toepassing

Reden geheimhouding:

Geheimhouding tot :

Financiële consequenties: Ja, zie relatie met gemeentebegroting / budgetregels

Evaluatiemoment : Nee

Behandeling in raad : Nee

Behandeling in cie(s) : Nee

Datum besluit:

Besluit:

Paraaf & datum strategisch manager

Paraaf & datum concern controller

Inleiding / aanleiding

In de Nota strategisch vastgoed 2017 (INT-17-32814) zijn in bijlage 4 de woningen opgenomen op de lijst van af te stoten vastgoed. Deze Nota gaat ervan uit dat verhuur van een woningen geen gemeentelijke taak is.

In de Uitvoeringsnota (INT-19-49644) is het beoogde verkooptraject beschreven. De woningen zijn verkocht door Teer makelaars, via "Verkoop bij inschrijving" en onder voorbehoud van gunning door de gemeente. De woningen zijn verkocht aan de hoogste bieder, de bestemming en het gebruik blijven na verkoop gelijk.

Wettelijke competentie van college van burgemeester en wethouders of raad

Dit betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

Relatie met het collegeprogramma

Niet van toepassing.

Relatie met gemeentebegroting / budgetregels

De gevolgen voor de financiële begroting:

- De Arensweg 58 blijft op de gemeentelijke balans staan;
- Het betreft een incidentele verkoopopbrengst in 2020 van € 1.211.000;
- Het structurele effect is dat de jaarlijks begrote huurinkomsten en de jaarlijks begrote lasten met ingang van de begroting 2021 komen te vervallen. Dit wordt aangepast in de begroting van 2021. Dit vervallen van de huuropbrengsten is voor de zeven verkochte woningen begroot op € 21.739 (nadeel voor de begroting) en het vervallen van de lastenbegroting € 14.223 (voordeel voor de begroting);
- Voor 5 verkochte woningen staat er een boekwaarde per woning van € 13.542, waardoor de totale boekwaarde € 67.713 bedraagt. Voor 2 woningen is geen boekwaarde aanwezig;
- Het effect van het vervallen van de onderhoudslasten voor de verkochte woningen wordt meegenomen in het nieuwe MOP;
- De netto verkoopopbrengst van circa € 1.143.287 (verkoopkosten moeten nog in mindering worden gebracht) wordt gestort in de algemene reserve conform de nota Strategisch Vastgoed;
- De verkoop is kosten koper, waardoor de koper overdrachtsbelasting verschuldigd is;
- Een aantal percelen moeten nog uitgemeten worden, deze kosten komen ten laste van de gemeente.

Nummer	Adres	Kadastraal bekend	Huurinkomsten per jaar	MJOP 2019-2024	Boekwaarde 31-12-2018	Taxatiewaarde in verhuurde staat k.k.	Hoogste bieding	Overige	Advies
1	Arensweg 58	Beverwijk A 7836 groot 641 m2	€ 3.361	€ 19.773	€ 13.543	€ 350.000	geen bod		In eigendom houden, bij verandering situatie verkoop weer opstarten
2	Boeweg 56	Wijk aan Zee en Duin B 2333 groot 194 m2	€ 2.510	€ 8.648	€ 13.543	€ 135.000	€ 160.500	geen ontbindende voorwaarden	Verkopen
3	Groenelaan 69	Beverwijk A 11778 groot 325 m2	€ 5.227	€ 15.002	€ 13.543	€ 275.000	€ 220.000	geen ontbindende voorwaarden	ondanks lagere opbrengst verkopen
4	Grote Houtweg 71	Beverwijk A 7031 groot 89 m2	€ 468	€ -	€ 13.543	€ 110.000	€ 110.000	geen ontbindende voorwaarden	Verkopen
5	Heemskerkerweg 18	Beverwijk A 6991 groot 131 m2	€ 2.361	€ 5.728	€ 13.543	€ 140.000	€ 145.000	geen ontbindende voorwaarden	Verkopen
6	Heemskerkerweg 124	Kadastraal nog in te meten voor rekening van de gemeente	€ 4.523	€ 13.659	€ 13.543	€ 130.000	€ 161.000	geen ontbindende voorwaarden	Verkopen
7	Heemskerkerweg 239	Wijk aan Zee en Duin B 9479 groot 188 m2	€ 3.098	€ 12.291	€ 13.543	€ 115.000	€ 180.000	geen ontbindende voorwaarden	Verkopen
8	Vondellaan 40	Beverwijk A 4509 Kadastraal nog in te meten voor rekening van de gemeente	€ 3.750	€ 9.008	€ 13.543	€ 180.000	€ 234.500	geen ontbindende voorwaarden	Verkopen
			€ 21.937	€ 64.336	€ 94.801	€ 1.085.000	€ 1.211.000	€ 126.000	

Relatie met regionale samenwerking

Niet van toepassing.

Eerdere besluiten / bestaand beleid / nieuw beleid

Nota strategisch vastgoed 2017 (INT-17-32814) en Uitvoeringsnota (INT-19-49644).

Communicatie

De verkoop is voorafgegaan door een huisbezoek, een informatiebrief, actief afzien van aankoop door huurder en een advertentie in de Heemskerker courant en De Beverwijker, deze wordt ook huis aan huis bezorgd in Wijk aan Zee, Funda en het digitale platform van Teer Makelaars.

De raad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief.

Evaluatie

Geheimhouding

Het voorstel is openbaar.

Motivering voorgesteld besluit

De woningen, behoudens de Arendsweg, zijn onder voorbehoud van bestuurlijke instemming verkocht aan de hoogsteieder via verkoop bij inschrijving.

De Arendsweg blijft in eigendom van de gemeente. Er is geen bod uitgebracht, het advies is de verkoop weer op te starten bij veranderende omstandigheden.

Het verkooptraject is positief verlopen met een hoger resultaat dan geraamd. Behalve voor de Groenelaan 69, te Beverwijk. Het hoogste bod is € 220.000,- kosten koper (k.k.), de geraamde opbrengst was € 275.000,- k.k.. Het advies is de woning toch te verkopen, omdat de marktwaarde blijkbaar op dit moment niet hoger is. De hogere opbrengst van de overige verkochte woningen compenseert de lagere opbrengst van deze woning.

Omdat de woningen verhuurd zijn heeft de gemeente de huurders persoonlijk in kennis gesteld. De huurders zijn bezocht en mondeling geïnformeerd. Bij dit bezoek is een brief achtergelaten met de volledige informatie. De huurders zijn drie maanden in de gelegenheid gesteld de woningen zelf (of hun kinderen) aan te kopen tegen de taxatiewaarde. Na deze drie maanden hebben huurders actief afgezien van aankoop. De huurders weten dat hun huurwoning een andere eigenaar krijgt met gelijkblijvende huurcondities. Verkoop breekt geen huur en de woningen zijn of worden verkocht in verhuurde staat. Ook de huurprijs kan alleen jaarlijks geïndexeerd worden tenzij verhuurder en huurder in de toekomst anders overeenkomen na bijvoorbeeld een grote renovatie.

Consequenties voorgesteld besluit

De verkochte woningen krijgen een nieuwe eigenaar met gelijke bestemming en gebruik.

De koopovereenkomsten zijn aangegaan door de gemeentesecretaris. Op basis van de nieuwe mandaatregeling mag ook de teammanager tekenen.

Collegebesluit

Documentnummer : C-20-26797
Team : Ruimtelijk beleid
Onderwerp : Verkoop woningen

Burgemeester en wethouders van Beverwijk;

Overwegende dat,

Deze verkoop voort komt uit de uitvoering van de Nota strategisch vastgoed 2017 waar de woningen zijn opgenomen op de lijst van af te stoten vastgoed. De woningen op deze lijst zijn gezet omdat verhuur van een woningen niet tot de kerntaken van de gemeente behoort. De verkoop vindt plaats volgens de methodiek zoals beschreven in de Uitvoeringsnota 2019, via “verkoop bij inschrijving”.

Gelet op artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet.

b e s l u i t e n :

1. Aangaande de acht gemeentewoningen over te gaan tot:
 - Arendsweg 58 - geen bod, in eigendom te houden;
 - Boeweg 56 - verkoop voor € 160.500,- k.k.;
 - Groenelaan 69 - verkoop voor € 220.000,- k.k.;
 - Grote Houtweg 71 - verkoop voor € 110.000,- k.k.;
 - Heemskerkerweg 18 - verkoop voor € 145.000,- k.k.;
 - Heemskerkerweg 124 - verkoop voor € 161.000,- k.k.;
 - Heemskerkerweg 239 - verkoop voor € 180.000,- k.k.;
 - Vondellaan 40 - verkoop voor € 234.500,- k.k.;
2. De koopovereenkomsten (INT-20-57486 tot en met IN-20-57497) aan te gaan;
3. De raad te informeren via een brief (UIT-20-50778).

Beverwijk, 27 oktober 2020
burgemeester en wethouders voornoemd,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. E.R. Loenen

drs. M.E. Smit