

Onderwerp: Verkoop Willemshof 11-13

Schiermonnikoog, 3 september 2015

Aan de Gemeenteraad,

In uw vergadering van 23 juni 2015 sprak u over de verkoop van de Willemshof 11-13. Naar aanleiding van die vergadering doen wij u een nieuw voorstel om de nieuw te bouwen huizen aan Willemshof 11 zelf te gaan verhuren om de woningen op die manier te kunnen behouden voor eilanders met een economische en/of maatschappelijke binding.

Tijdens mondelinge mededelingen van de portefeuillehouder bent u de afgelopen tijd op hoogte gehouden over de voortgang van dit project. Zoals u weet zijn wij al in een vergevorderd stadium in gesprek over de verkoop van de woningen aan Bouwbedrijf Dijkstra Schiermonnikoog BV. Dit gegeven heeft consequenties voor de het zelf verhuren van de (te bouwen) woningen omdat wij vinden dat we deze onderhandelingen in dit stadium nu niet kunnen afbreken. Wij kiezen er dan ook voor om het traject met het bouwbedrijf voort te zetten. Bouwbedrijf Dijkstra zorgt dan voor het opknappen en bouwen van de woningen, vervolgens kopen wij de twee woningen aan Willemshof 11 terug van het Bouwbedrijf. Bij dit voorstel vindt u in bijlage 2 een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat dit model vanaf jaar 1 winstgevend is.

In dit voorstel vindt u aanvullende (achtergrond)informatie en een realisatieovereenkomst die wij met Bouwbedrijf Dijkstra willen sluiten. De bijlagen behorende bij dit voorstel liggen, vanwege de daarin genoemde bedragen, vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.

ACHTERGROND

Met het realiseren van een medisch centrum aan de Van Starckenborghstraat is de functie van het Groene Kruisgebouw overbodig geworden. Het gebouw is verouderd en wordt sinds enige jaren niet meer onderhouden. Het gebouw is niet meer geschikt voor gebruik (of gemakkelijk en goedkoop geschikt te maken) door achterstallig onderhoud met lekkages en niet werkende installaties tot gevolg. Uw raad heeft al eerder uitgesproken dat Willemshof 11 en 13 moeten worden verkocht en dat op de plaats van het groene kruisgebouw ruimte moet komen voor twee woningen.

Het college heeft bij verkoop de volgende uitgangspunten:

1. er moeten een *kwalitatief* goede invulling komen van Willemshof 11. Het college wil daarom zoveel mogelijk invloed hebben op de uitvoering;
2. de belangen van de huidige huurder van Willemshof 13 moeten beschermd worden;
3. Willemshof 13 moet op een goede manier worden losgekoppeld van Willemshof 11, daarnaast moet er iets worden gedaan aan het achterstallig onderhoud van de woning;
4. de woningen moeten beschikbaar blijven voor economische en/of maatschappelijke gebonden personen.

Vooraf het eerste uitgangspunt vindt het college van groot belang; er moet een kwalitatief goede invulling komen van Willemshof 11. Over een paar jaar moet je op de Willemshof kunnen rondlopen met het idee dat de Willemshof altijd zo is geweest. Het college heeft er daarom voor gekozen om te trachten één koper te vinden voor het bedrijfsgedeelte plus woning. Afzonderlijke stukken grond verkopen heeft als nadeel dat er minder invloed is op de uiteindelijke bouw, daarnaast moeten er dan twee partijen worden gevonden die willen samenwerken aan één pand. Ook moet de gemeente dan zelf zorgdragen voor de sloop van nummer 11, het herstel van de buitengevel nummer 13 en het voldoen van achterstallig onderhoud.

In 2007 heeft uw raad besloten om voorbereidingen te treffen voor de verkoop van Willemshof 11 en 13 aan woningcorporatie WoonFriesland. Nadat uw raad het voorstel van WoonFriesland (dit ging om een bod van € 90.000 voor de bouw van twee huurwoningen en de overname van de bestaande huurwoning) in 2009 had afgewezen, kwam Bouw- en aannemingsbedrijf Noppert (die gebouwd heeft aan de nieuwbouwwijk aan de Oosterreeweg) met een voorstel. Voordat dit volledig kon worden uitgewerkt, ging Noppert failliet. Noppert werkte in de bouwcombinatie Noppert-Dijkstra reeds samen met Bouwbedrijf Dijkstra. Bouwbedrijf Dijkstra heeft daarom na het faillissement het voorstel van Noppert (deels) overgenomen om Willemshof 11 en 13 te kopen. Wij zijn nu in onderhandeling met Bouwbedrijf Dijkstra. Bouwbedrijf Dijkstra heeft reeds een tekening gemaakt hoe hij voor zich ziet hoe de Willemshof er in de toekomst uit moet zien. Bij de verkoop wil het college een realisatieovereenkomst afsluiten waar deze tekening een onderdeel van uitmaakt.

Met het sneven van het project Promenade is het Groene Kruisgebouw even in beeld geweest om te dienen als onderkomen voor cultuurhistorisch erfgoed. Hier bleek echter onvoldoende krediet voor aanwezig. Daarom zijn de oorspronkelijke gesprekken met Bouwbedrijf Dijkstra voortgezet.

Na het voorstel aan uw raad in juni 2015 doen wij u een ander voorstel. Dit betreft het terugkopen van de nieuw te bouwen woningen van Willemshof 11 nadat deze zijn verkocht en gebouwd.

NIET VERKOPEN MAAR VERHUREN

Zoals in de inleiding aangegeven, willen wij de twee (senioren)woningen aan Willemshof 11 gaan verhuren aan oudere of hulpbehoevende mensen met een economische en/of sociale binding met Schiermonnikoog.

Betaalbare woonruimte behouden

Zoals bekend is er op Schiermonnikoog een tekort aan betaalbare woonruimte. Nieuwbouwwoningen worden in eerste instantie vaak wel door eilanders gekocht en gebruikt, maar na doorverkoop is de prijs vaak zodanig opgelopen dat de woningen onbetaalbaar blijken voor eilanders waardoor de huizen 'verdwijnen' voor lokale woningzoekenden. Een oplossing hiervoor is om woningen te verhuren. Bij verhuur zijn woningen makkelijker te behouden voor mensen met een economische en/of maatschappelijke binding via onze huisvestingsverordening. Daarnaast kunnen we deze seniorenwoningen behouden voor oudere- en/of hulpbehoevende eilanders.

De laatste jaren heeft uw raad er juist voor gekozen om veel huurwoningen te verkopen. Hier waren ook redenen voor: er was veel achterstallig onderhoud, het hebben van een woningbedrijf vergt specifieke expertise en kost tijd. Met de verhuur van de woningen Willemshof 11 (en vanaf volgend jaar zes doorstroomwoningen) krijgen we er een administratieve taak bij die opgevuld zal moeten worden. Het gaat dan niet alleen om het innen van huur, maar ook onderhoud, het aanhoren van klachten, inspectie na huuropzegging, eventuele huurachterstanden innen, opstellen van huurcontracten, jaarlijkse huurverhogingen doorvoeren, enz. Wij vinden dat het behouden van woningen voor onze eigen inwoners hier echter zwaarder weegt. Daarnaast gaat het om slechts twee extra woningen.

Verhuur is financieel aantrekkelijk

In bijlage 7 kunt u zien dat de woningen vanaf jaar 1 winstgevend zijn. Hierbij is rekening gehouden met aankoop van de panden en de exploitatiekosten met uitzondering van de energielasten en de gemeentelijke woonlasten, welke voor rekening van de huurder komen.

Er zal ook enige inzet van ambtelijke uren nodig zijn voor inning huren, het uitzetten van onderhoud etc. Deze kosten schatten wij op € 1.000 per jaar, maar kunnen worden gedaan met de bestaande formatie.

Willemshof 13 wordt wel gewoon verkocht door Bouwbedrijf Dijkstra aan de zittende huurder.

Huurprijs

De huurprijs in bijlage 7 is gebaseerd op 80% van de (proefberekende) huurprijs. De woningen vallen daarmee onder huurprijsgrens voor sociale huurwoningen, zodat bewoners eventueel huursubsidie kunnen aanvragen. Verreweg de meeste mensen op Schiermonnikoog met een economische en/of maatschappelijke binding hebben behoefte aan een sociale huurwoning.

Een andere keuze zou kunnen zijn om deze woningen op de vrije markt te verhuren. De afgelopen jaren is gebleken dat een aantal ouderen meer verdient (of een hoger pensioen heeft) dan 'toegestaan' voor het huren van een sociale huurwoningen (dit is landelijk geregeld om zogenaamd

'scheefwonen' te voorkomen). Omdat er op Schiermonnikoog geen alternatieven zijn voor het huren van een seniorenwoning, komen ook mensen met een hogere inkomen terecht in een sociale huurwoning. Deze twee woningen zouden wel een alternatief kunnen zijn voor deze mensen met een hoger inkomen.

Het college kiest voor een huur die valt onder de huurprijsgrens voor sociale huurwoningen. Hiermee willen we voorkomen dat mensen gedwongen worden op een bepaalde plek te gaan wonen.

Daarnaast zal het niet vaak voorkomen dat er net een wisseling van huurders plaatsvindt met het 'juiste' inkomen.

VERKOOPPROCEDURE

In uw vergadering van 24 maart 2015 heeft u afgesproken dat de raad bij de verkoop van een gebouw besluit over de te volgen procedure. Wij geven u graag inzicht in de procedure die tot nu toe is gevolgd en hoe wij dit vanaf heden willen aanpakken. Omdat de verkoop van Willemshof 11-13 al van voor 24 maart 2015 dateert vragen wij uw begrip dat een deel van de procedure al in gang is gezet. Ten dele bent u hier al eerder over geïnformeerd tijdens mondelinge mededelingen van de portefeuillehouder.

Wij zijn van mening dat we de gesprekken over de verkoop van Willemshof 11-13 met Bouwbedrijf Dijkstra, ook nu wij voorstellen om de woningen te gaan verhuren, niet zomaar kunnen stopzetten, daarvoor zijn de gesprekken al in een te vergevorderd stadium. Bouwbedrijf Dijkstra heeft al afspraken met de huidige huurder van Willemshof 13, daarom moet verkoop van dit pand via het Bouwbedrijf gewoon plaatsvinden. Het bouwbedrijf bouwt op de plek van Willemshof 11 twee woningen die wij terugkopen.

Prijs van het gebouw

In bijlage 5 vindt u een waardebeoordeling van Willemshof 11-13. Bij de verkoop hoort een realisatieovereenkomst (bijlage 1, dit is een concept, terugkopen van de panden voor verhuur wordt hierin nog opgenomen. Onder artikel 7 vindt u de prijs van het gebouw). Deze overeenkomst zorgt voor een *kwalitatief* goede invulling van Willemshof 11 en bescherming van de belangen van de huidige huurder van Willemshof 13.

Koper

Zoals hierboven beschreven verkopen wij aan Bouwbedrijf Dijkstra. Het college heeft, op aanwijzing van de gemeenteraad, eerst contact gezocht met Woningcorporatie WoonFriesland. Hun voorstel werd door uw raad afgewezen. Daarna is het college benaderd door Bouw- en aannemingsbedrijf Noppert en daarna door Bouwbedrijf Dijkstra.

Wij kiezen ervoor om de panden niet aan nog meer derden aan te bieden omdat de gesprekken al in een vergevorderd stadium zijn. Hiermee wijken we af van de verkoopprocedure. Dit komt omdat de gesprekken over verkoop al eerder in gang waren gezet. We willen nu doorpakken en snel woningen laten realiseren op deze plek. Daarnaast is het voor de huidige huurder van Willemshof 13 van belang dat er snel afspraken worden gemaakt.

FINANCIËLE PARAGRAAF

Uitgangspunten exploitatieopzet

Om te weten of dit project ook financieel haalbaar is voor de gemeente, zijn we in de berekeningen uitgegaan van projectfinanciering en van afschrijving tot 50% van de aanschafwaarde. Anders gezegd, we hebben gerekend of dit een goede investering voor ons zou zijn en hebben daarbij bedrijfseconomische uitgangspunten gehanteerd.

Deze wijken af van ons gemeentelijk rente- en afschrijvingsbeleid. Dit mag, mits hiertoe wordt besloten door de raad.

De uitgangspunten in de exploitatieopzet zijn:

1-afschrijving in 40 jaar conform ons afschrijvingsbeleid

2-afschrijving tot 50% van de WOZ-waarde (welke in de exploitatieopzet gelijk is gesteld aan de aankoopwaarde)

3-rente van 1,8% (bij een lineaire lening voor 25 jaar), waarbij de verkoop van de Willemshof aan de aannemer is verrekend met de latere terugkoop van de beide woningen. Het in totaal te lenen bedrag is daardoor aanmerkelijk lager.

4-de woonlasten (belasting + energie) komen voor rekening van de huurder

5-huur van € 595 per maand (80% van de maximum huurprijs)

Ad 2: in ons afschrijvingsbeleid gaan wij voor gebouwen uit van volledige afschrijving, dus tot boekwaarde € 0. In de praktijk behoudt een woning altijd een waarde, die ongeveer gelijk zal zijn aan de WOZ-waarde. Om die reden hebben we in dit specifieke geval aansluiting gerekend met een afschrijving van 50% van de WOZ-waarde. Dit sluit aan op de fiscale regels rondom afschrijving op panden.

Ad 3: de rente bedraagt half augustus voor een 25 jarige lening 1,7% bij de BNG. Wij hebben gerekend met 1,8%. Het risico hierbij is dat op het moment van afsluiten van de lening de rente hoger is dan 1,8%. De rente van een 25-jaars lening bij de BNG is de afgelopen 10 weken behoorlijk stabiel geweest, hoewel dit geen garantie biedt. Dit wijkt af van onze vaste rekenrente van 4%. Die 4% is de gemiddelde rente die wij over ons huidige leningen betalen. Dit afwijken is mogelijk en levert geen financieel risico op.

Uitkomst exploitatieopzet

Vanaf het eerste jaar levert de exploitatieopzet een voordeel op van minimaal € 1.000 en jaarlijks loopt het voordeel op.

Opbrengst verkoop huidige Willemshof:

De verkoopopbrengst voegen we toe aan de algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

B. Boelens

D.J. Stellingwerf

Bijlagen (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier)

1. Concept realisatieovereenkomst
2. Voorstel tot kopen Bouwbedrijf Dijkstra
3. Kostenplaatje Bouwbedrijf Dijkstra 2013-5-22
4. Bouwtekeningen Dijkstra
5. Waardebepaling Willemshof 11-13 2013-11-7
- 5a. Taxatierapport WOZ-object Willemshof 11
- 5b. Taxatierapport WOZ-object Willemshof 13
- 5c. Taxatierapport Whof 11-13 2005-1-18
6. Gespreksverslagen en brieven gemeente-R. Dijkstra
7. Exploitatieopzet verhuur Willemshof (twee woningen) (nieuwe bijlage)