

Onderwerp: Willemshof 11-13

Schiermonnikoog, 7 april 2016

Aan de Gemeenteraad,

In uw vergadering van 15 september heeft u besloten om de woningen aan de Willemshof 11/13 te verkopen. Er zal worden verkocht aan Bouwbedrijf Dijkstra. Bouwbedrijf Dijkstra verkoopt de Willemshof 13 door en bouwt op Willemshof 11 een tweetal nieuwe woningen. Wij kopen deze twee nieuwe woningen, waarna wij ze gaan verhuren. Voor dit laatste is op 15 september vorig jaar een krediet beschikbaar gesteld van € 430.000.

Het moment van feitelijke verkoop is nu daar. We hebben een krediet van € 430.000 exclusief btw. Dat is helaas een onjuiste veronderstelling geweest. Wij krijgen de btw niet terug. De btw vormt voor ons een kostenpost. We hebben een krediet nodig van € 522.500 inclusief btw en notariskosten. Er is dus een extra krediet nodig van € 92.500 voor de aankoop.

Dit extra krediet is een tegenvaller, maar het is voor ons geen reden om niet door te gaan met de procedure. We vinden dat er een kwalitatief goede invulling moet 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.

Een ander argument om toch het extra krediet beschikbaar te stellen is dat er op Schiermonnikoog een tekort is 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.

Financiën

Het extra krediet van € 92.500 levert structureel kosten op. Vanaf 2023 zijn de twee verhuurwoningen in de nieuwe situatie winstgevend. De winst loopt vervolgens jaarlijks op met ongeveer € 450.

Vergelijking met 'oude' exploitatieopzet gebaseerd op investering van € 430.000:

Vergeleken met de vorige exploitatieopzet ontstaat in de nieuwe opzet in 2016 een voordeel van € 3.920. Dit komt doordat het project een jaar is opgeschoven van 2015 naar 2016 en het eerste jaar nooit rente wordt toegerekend. Vanaf 2017 ontstaat er een structureel nadeel van € 2.850 ten opzichte van de berekening bij het raadsbesluit van 15 september 2015. Dit betreft kapitaallasten en dit nadeel daalt jaarlijks licht.

In de bijlage bij dit raadsvoorstel treft u de vergelijking aan van de nieuwe exploitatieopzet gebaseerd op een investering van € 522.500 met de oude opzet gebaseerd op een investering van € 430.000. Daarbij zijn in beide gevallen exact dezelfde uitgangspunten gehanteerd (zoals voor rente, afschrijving, huur, onderhoud).

Bijlage: De exploitatieopzet verhuur Willemshof (twee woningen) ligt vertrouwelijk voor u ter inzage bij de griffier.

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

G. Heeringa

D.J. Stellingwerf