

Gemeenteraad door tussenkomst van de Griffie

datum 27 mei 2025
uw brief/kenmerk
zaaknummer 424986
behandeld door [REDACTED]
betreft Verduurzaming huurwoningen Achterweg
bijlage(n) N.v.t.

Beste raadsleden,

De gemeente bezit en verhuurt vijf sociale huurwoningen aan de Achterweg in Nieuwkoop. Als verhuurder hebben wij (op basis van de nationale prestatieafspraken) de opdracht om de woningen voor 2029 te verduurzamen naar minimaal een energielabel D. De woningen hebben op dit moment een energielabel D (1), E (1), F (2) of G (1). Uw raad heeft het college doormiddel van de motie 'Inzicht en planning verduurzamen gemeentelijk vastgoed' onder andere opgeroepen om het opstellen van een plan voor en de verduurzaming van deze woningen versneld op te pakken. Doormiddel van de raadsbrief van maart 2024 hebben wij u geïnformeerd dat wij het scenario 'verkoop van deze sociale huurwoningen aan de Woningstichting Nieuwkoop (WSN)' als eerste wilden onderzoeken. Met deze brief informeren we u over het resultaat van de gesprekken met WSN, de vervolgacties die wij daarop hebben ondernomen en het vervolg dat wij voor dit verduurzamingsproject voorstellen.

Verkoop woningen aan een woningcorporatie in Nieuwkoop

Begin dit jaar zijn gesprekken gevoerd met WSN over overname van de woningen. Er zijn ook taxaties voor de woningen opgesteld om een overnameprijs te kunnen bepalen. De conclusie van de gesprekken was dat overname van de woningen voor WSN financieel niet interessant en niet haalbaar is. En dat de woningen ook niet passen binnen de portefeuillestrategie van WSN. Daarnaast heeft de woningstichting al een vergelijkbare opgave voor een deel van de woningen binnen het eigen bezit. Hierop gaf WSN aan geen verdere interesse te hebben in de aankoop en exploitatie van de woningen, voor een aankoopprijs die voor de gemeente acceptabel is.

Bijkomend argument is dat als WSN de woningen zou overnemen, zij dezelfde strategie voor de woningen zouden kiezen als zij doen voor vergelijkbare woningen in hun bezit. Dit betekent dat deze woningen als laatste verduurzaamd zouden worden, kort voor de deadline zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken (voor 2029). Bij eerdere beëindiging van de huur zouden zij de woning dan voor die tijd verkopen. Hiermee zouden de huidige huurders van de woningen dus niet geholpen zijn. De raad heeft het college juist gevraagd een meer proactieve strategie te volgen.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Kijkend naar een alternatieve route hebben we ook bij Stichting Woondiensten Aarwoude (WDA) gepeild of zij interesse hebben in overname van de woningen aan de Achterweg. WDA heeft aangegeven op af te zien van overname van de woningen en prioriteit te geven aan andere investeringen en uitdagingen. De corporatie heeft nog geen woningbezit in de kern Nieuwkoop en WDA heeft net als WSN een grote opgave als het gaat om verduurzaming van het huidige bezit en nieuwbouw. Daarnaast geeft WDA aan te maken te hebben met uitdagingen zoals de prestatieafspraken en mogelijke huurbevriezing.

Andere mogelijkheden

Als college zien wij, om te voldoen aan de oproep van de raad, twee andere toekomstscenario's voor ons. 1. We verduurzamen de woningen zelf en houden deze in bezit totdat het huurcontract wordt opgezegd, waarna we de woning verkopen. Of 2. We verkopen de woningen op korte termijn aan een belegger.

Scenario verduurzaming

Wanneer we de woningen verduurzamen vraagt dit om een aanzienlijke investering van de gemeente. Tegelijkertijd is deze investering deels waardeverhogend en tonen we ons een goed verhuurder. Bij een toekomstige opzegging van de huurovereenkomst zullen we de woningen één voor één verkopen. We kunnen op deze wijze de woningen in de toekomst in onverhuurde staat verkopen, wat tot een aanzienlijke meeropbrengst zal leiden. Hiermee zou de noodzakelijke investering in verduurzaming later ruimschoots terugverdiend kunnen worden. Op basis van de uitgevoerde taxatie hebben de woningen vrij van huur gemiddeld een 130 procent hogere waarde dan in verhuurde staat. Tot het moment dat de woningen verkocht worden - dit kan nog jaren duren - blijven de woningen dan echter bij de gemeente in bezit. In ons vastgoed beleid is vastgelegd dat wij bij voorkeur afscheid nemen van bezit dat "niet noodzakelijk is voor het bereiken van onze maatschappelijke of publieke doelstellingen".

Scenario verkoop aan een belegger

Als wij de woningen op korte termijn verkopen aan een belegger dan zal dit zijn in verhuurde staat. Hierbij moeten we rekening houden met een aanzienlijk lagere verkoopopbrengst dan verkoop vrij van huur. Tegelijkertijd zal een belegger de woningen naar alle waarschijnlijkheid niet op korte termijn verduurzamen. De koper zal dan wachten met die verduurzaming totdat dit wettelijk verplicht wordt (voor 2029). Daarnaast zal een belegger vermoedelijk kiezen voor de minimale verduurzaming om wettelijk te voldoen. Als wij over de termijn van verduurzaming bij de verkoop een afspraak willen maken, zal dit leiden tot een nog lagere verkoopopbrengst.

Financiële consequenties

We hebben voor de vijf woningen een verduurzamingsadvies gevraagd. Het verduurzamen van de woningen tot een A+ label vraagt, op basis van een eerste raming, een totale investering van zo'n € 330.000 excl. btw (prijspeil oktober 2024). Wanneer we ervoor kiezen de woningen doelmatig te verduurzamen (rekening houdend met de theoretische terugverdientijd en verbetering richting een energielabel van minimaal D) vallen de kosten een stuk lager uit, zo'n € 120.000 excl. btw. In dit geval krijgen de woningen op basis van het verduurzamingsadvies uit op een label B (1), C (3) en D (1). Het verschil in label wordt vooral veroorzaakt door de verschillende beginposities (huidige staat van de woningen, ligging, type woning, etc.). De vijf woningen worden in dit scenario verduurzaamd met een vergelijkbaar pakket aan verduurzamingsmaatregelen. We zouden ons hierbij in de uitvoering inspannen om, mogelijk met enkele aanvullende maatregelen, ook de laatste woning minimaal tot het label C te brengen.

Concluderend en vervolg

Het college vindt het jammer dat het niet gelukt is de woningen over te dragen aan de woningstichting, maar heeft begrip voor haar argumenten hiervoor. Een woningstichting is beter toegerust op de exploitatie, verhuur en verduurzaming van sociale huurwoningen. Daarnaast zou op deze wijze een toekomstige waardesprong (na afloop van de huidige huurcontracten) binnen de sociale woningbouwsector zijn gebleven. Juist om die laatste reden vinden we het scenario verkoop aan een belegger een minder wenselijk scenario.

Kijkend naar de opties die resteren, geeft het college de voorkeur aan het scenario zelf doelmatig verduurzamen van de woningen en vervolgens verkopen bij huuropzegging. Hiermee bieden we de huurders op kortere termijn een duurzamer en comfortabeler woonklimaat en lagere maandlasten. We voldoen hiermee ook aan (toekomstige) wetgeving. Bij toekomstige verkoop kunnen wij de noodzakelijke investering terugverdienen. Wij zullen daarom bij de Kadernota 2026-2029 een voorstel en financiële uitwerking aan uw raad voorleggen, voor de verduurzaming van het woningbezit aan de Achterweg. Dit geeft uw raad de kans de financiële gevolgen integraal af te wegen tegen andere beleidsambities met financiële consequenties.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris