

Notitie t.b.v. Gemeente Nieuwkoop

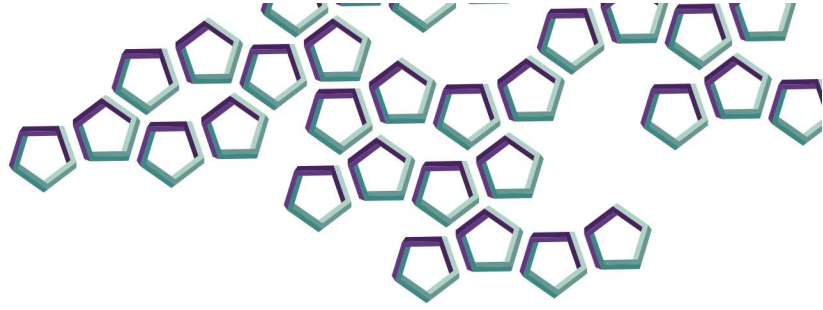
Als onderdeel van de
overname van Hof Wonen

versie 21 september 2023



WOONDIENSTEN
AARWOUDE





Een van de randvoorwaarden voor de overname van het bezit van Hof Wonen zijn de afspraken met de gemeente Nieuwkoop. Dit neemt WDA ook op als voorbehoud in de koopovereenkomst. Van de gemeente Nieuwkoop vragen wij medewerking op een aantal onderdelen zoals genoemd in deze notitie. **De bijlagen bij deze notitie dienen als strikt vertrouwelijk te worden beschouwd.**

1. Wij vragen toestemming voor verkoop van 40 woningen

Op dit moment hebben we in de gemeente Nieuwkoop geen toestemming om woningen te verkopen. Naast de bestaande verkooplijst van Hof Wonen, is verkoop van woningen van WDA van essentieel belang om de overname te laten slagen. Zonder verkoop kunnen we de verduurzamingsplannen van de woningen van Hof Wonen niet uitvoeren. Daarnaast zorgen we met verkoop voor meer aansluiting bij ons portefeuilleplan. Door woningen te verkopen die niet meer passend zijn, ontstaat ruimte om passende woningen toe te voegen.

In ons bod hebben wij onze zorgen uitgesproken over de voorraad sociale huurwoningen in uw gemeente. We beseffen ons dat de vraag om woningen te mogen verkopen daarom verwarrend is. In dit hoofdstuk lichten we onze keuzes verder toe.

We zorgen dat het aantal sociale huurwoningen blijft toenemen

We borgen dit door woningen alleen stapsgewijs te verkopen en te zorgen voor voldoende nieuwe woningen. We hebben twee potentiële verdichtingslocaties aangewezen in ons eigen bezit en één locatie in het bezit van Hof Wonen. Op basis van de eerste inschattingen kunnen we hiermee minimaal 57 woningen toevoegen. Dit lichten we verder toe in hoofdstuk 2. Daarnaast blijven we ons natuurlijk inzetten om zoveel mogelijk nieuwbouw te realiseren.

Op welke manier willen wij onze woningen verkopen?

We bieden onze woningen in eerste instantie aan zittende huurders aan. Bij verkoop aan zittende huurders hanteren we een korting op de taxatiewaarde.

Bij mutatie worden woningen middels Koopgarant verkocht aan starters (tot 35 jaar). Het is voor deze doelgroep erg moeizaam om aan een woning te komen. Dit blijkt onder andere uit het woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd voor ons portefeuilleplan.

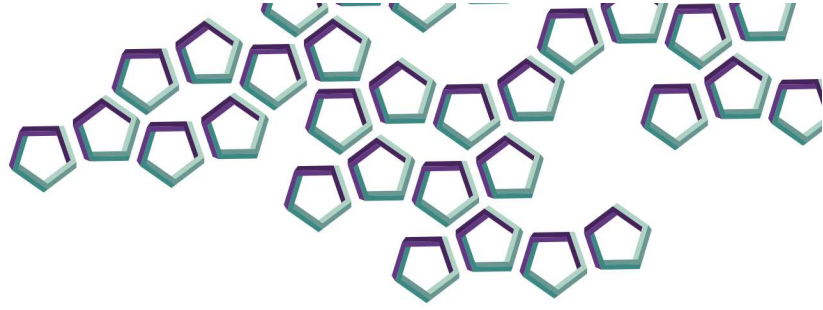
Middels koopgarant zorgen we dat de woningen in deze doelgroep blijven. We bieden starters op deze manier de kans om een woning met een korting te kopen.

Hoe is de verkooplijst tot stand gekomen?

Na het opstellen van ons portefeuilleplan hebben we al onze complexen kritisch beoordeeld. We hebben bekeken of ze nog passend zijn in ons portefeuilleplan, of passend te maken zijn. Daarnaast hebben we ook gekeken of het haalbaar is om de woningen volgens onze nieuwste verduurzamingsplannen (richting streefwaarden) te verduurzamen.

De woningen die hier niet aan voldeden hebben we op de verkooplijst in de bijlage 1 toegevoegd. We zorgen ervoor dat we geen energetisch slechte woningen





verkopen. Voor verkoop zorgen we er daarom voor dat deze woningen minimaal label D hebben.

Toelichting verkooplijst specifiek

De voorgestelde verkooplijst van WDA bestaat uit 40 woningen. Deze lijst is te zien in bijlage 1. Deze woningen zijn gekozen om de volgende redenen:

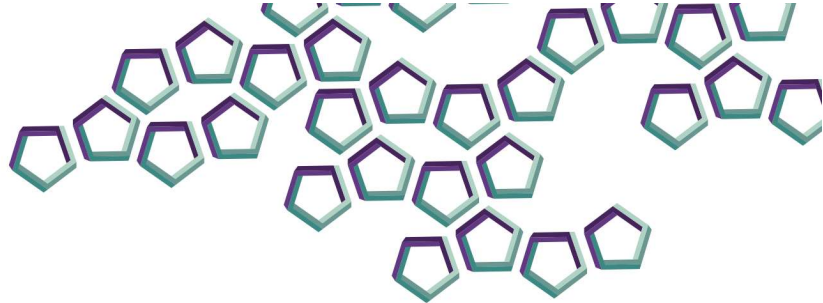
- De woningen zijn niet meer passend binnen onze portefeuillestrategie. De woningen zijn bijvoorbeeld veel te groot voor onze doelgroep.
- De woningen zijn versnipperd gelegen. In deze complexen hebben we vaak nog maar 1 of slechts enkele woningen. Dit zorgt ervoor dat verduurzaming volgens onze nieuwe portefeuillestrategie niet haalbaar is.

Waarom is verkoop nodig voor de overname?

Met de nationale prestatieafspraken zijn er doelstellingen neergelegd voor de verduurzaming van woningen van woningcorporaties. Woondiensten Aarwoude wil zich houden aan deze doelstelling. Om deze doelstelling voor het bezit van Hof Wonen te kunnen realiseren is verkoop noodzakelijk.

Als richtlijn geldt voor WDA dat de aankoop en verduurzaming van de woningen van Hof Wonen niet ten koste mag gaan van de verduurzaming van de huidige woningen van WDA, of de bouw van extra sociale huurwoningen. Om te voldoen aan de doelstellingen zien we dat er grote investeringen moeten worden gedaan om de woningen van Hof wonen te verduurzamen.

Uit doorrekening blijkt dat de aankoop wel, maar de verduurzaming niet uit eigen middelen of extra financiering binnen de kaders (financiële ratio's beoordelingskader AW/WSW) van de externe toezichthouders kan worden uitgevoerd. De opbrengst uit verkoop is dus nodig om te investeren in de resterende sociale huurwoningen.



2. We vragen om ambtelijke capaciteit om op diverse locaties te gaan verdichten

Dit gaat om twee locaties in ons huidige bezit, en één locatie in het Hof Wonen bezit. De gemeente staat hier in het algemeen positief tegenover, mits het aantal sociale huurwoningen niet afneemt. Bij de locaties is afname in sociale huurwoningen niet de bedoeling van WDA, omdat sloop nieuwbouw zonder verdichting niet rendabel is. We vragen de gemeente om ambtelijke capaciteit en inhoudelijke medewerking in het proces van vergunningverlening voor deze locaties. De locaties zijn te vinden in bijlage 2.

3. Aanpak achterstallig onderhoud

Van 2024-2026 pakken we het achterstallig onderhoud aan.

Hiervoor willen we werken met een aannemer die specifiek voor dit werk opdracht krijgt. Deze aannemer wordt aangestuurd door een opzichter die volledig wordt ingezet voor de woningen van Hof Wonen.

We pakken niet alle onderdelen van het achterstallig onderhoud tegelijk aan. We starten met de aanpak van veiligheidsaspecten. Wanneer dit is afgerond gaan we verder met onderdelen die de gezondheid beïnvloeden. Daarna gaan we aan de slag met verbetering en verduurzaming van de woningen.

We zorgen dat we ruim voorafgaand aan de daadwerkelijke overdracht al communiceren met bewoners over de verwachtingen. Zo zijn we van plan om minimaal 3 bewonersbijeenkomsten te organiseren en schakelen we een communicatieadviseur in om een communicatieplan te maken.

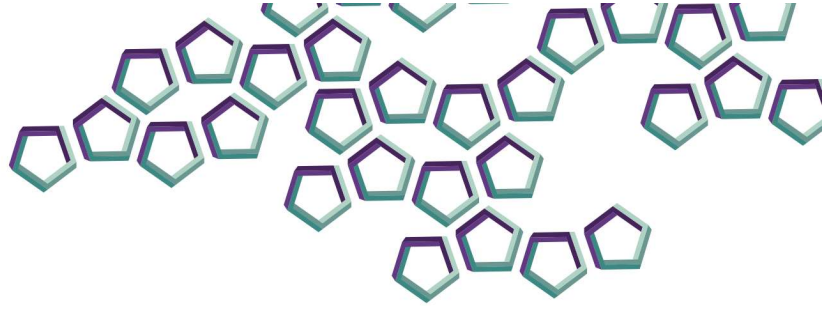
We hebben de woningen technisch laten beoordelen

Hierdoor hebben we een goede indruk van wat ons straks te wachten staat. *10% van de woningen is beoordeeld met warme opnames. De overige 90% is aan de buitenzijde bekeken voor een algemene indruk. Vervolgens is er advies uitgebracht over welk achterstallig onderhoud er uitgevoerd moet worden.*

Een korte samenvatting van de technische bevindingen:

Aan de buitenzijde van de woning geldt dat de daken over het algemeen nog in goede staat zijn. Dakrenovatie kan wachten tot verduurzaming van de woningen. Op dat moment moet er aandacht besteed worden aan de binnenzijde van het dak en de brandwerendheid tussen de woningen. Voor de gevels geldt dat er voegwerk-/scheurherstel bij 15-25% van de woningen moet plaatsvinden. In 40-50% van de gevallen moeten de kozijnen vervangen worden vanwege houtrot.

Er is in het verleden geen planmatig onderhoud uitgevoerd aan badkamers, keukens en toiletten. Bewoners hebben in het verleden zelf hun keukens of onderdelen van de badkamer vervangen. Er zijn geen woningen aangetroffen waarin de BKT's planmatig zijn vervangen. Een groot deel van de badkamers, keukens en toiletten moet daarom vervangen worden.



Daarnaast is de ventilatie in veel woningen een probleem. In de keukens zijn de afzuigkappen vaak aangesloten op het ventilatiesysteem, die hier niet voor bedoeld is. In de badkamers is veelal geen goede ventilatie aanwezig. In het algemeen is gebleken dat veel woningen last hebben van vocht- en schimmelproblematiek. Bijvoorbeeld in de slaapkamers vanwege een gebrek aan ventilatieroosters. Of in de woonkamer wegens optrekkend vocht.

Qua installaties is de verwachting dat ongeveer 60% van de CV-ketels aan vervanging toe is. De rookgasafvoeren voldoen niet meer aan wet- en regelgeving en moeten naar verwachting allemaal vervangen worden. Ook moeten er veel radiatoren vervangen worden wegens roestvorming. De meterkasten en bedrading in de woning moeten in 60% van de gevallen uitgebreid/ vervangen worden.

4. Aanpak verduurzaming

Qua duurzaamheid staan de woningen van Hof Wonen er iets slechter voor dan onze eigen woningen. 87 van de woningen (16%) hebben een EFG-label. Wij hebben nog 174 woningen (8,4%) met een EFG label. Daarnaast hebben de woningen van Hof Wonen ook een hogere afstand tot de standaard*.

**Voor ieder type woning is 'de standaard' voor woningisolatie bepaald om aardgasvrij te kunnen verwarmen. Dit getal geeft aan hoe ver de woningen gemiddeld van deze standaard af zitten.*

De woningen van Hof Wonen willen we verwerken in ons portefeuilleplan. Dit betekent dat we deze woningen ook willen verduurzamen naar streefwaarden, met een laag temperatuur warmteoplossing. De woningen met de slechtste energielabels en de grootste warmtevraag verduurzamen we als eerst.

Verduurzamingsplanning

Ondanks de lange benodigde voorbereidingstijd zijn we voornemens om in 2025 te starten met het verduurzamen van de Hof Wonen portefeuille. Voor een project hebben we een voorbereidingstijd van ongeveer anderhalf tot twee jaar nodig. Dit komt door het verplichte Flora & Fauna onderzoek, in combinatie met de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De verduurzamingsopgave en indicatieve planning is weergegeven in bijlage 3. Hierbij hanteren we het uitgangspunt dat de verduurzamingsoperatie van ons eigen bezit niet ten koste gaat van de verduurzaming van de Hof Wonen portefeuille.

We hanteren dezelfde uitgangspunten als bij onze eigen portefeuille. Dit betekent dat we jaarlijks ongeveer 5% van de woningen willen verduurzamen. Omdat dit een relatief laag aantal woningen per jaar oplevert, combineren we twee jaarschijven. Zo zorgen we voor genoeg volume (circa 50-60 woningen per project).