Praktijkvoorbeeld NPRZ

Waarde bij samenvoegen



Toelichting

Dit document geeft een voorbeeld uit de praktijk dat laat zien hoe de waarde van woningen kan dalen na het samenvoegen. Het voorbeeld is fictief, maar gebaseerd op echte situaties binnen het NPRZ. Het doel is om duidelijk te maken hoe het samenvoegen van woningen de leefbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod verbetert, ondanks het waardeverlies dat kan optreden.

Waarom kopen we aan?

Door kleinere woningen samen te voegen, ontstaan grotere en aantrekkelijkere woningen, wat de leefbaarheid in de wijk bevordert.

Grotere woningen

Toevoegen van grotere woningen om gezinnen in het midden- en hoge segment te behouden en te voorkomen dat zij Zuid verlaten.

Diferentiatie

Balans in het woningaanbod door het verminderen van de overmaat aan kleine woningen en grotere woningen te creëren in bestaande stadswijken.

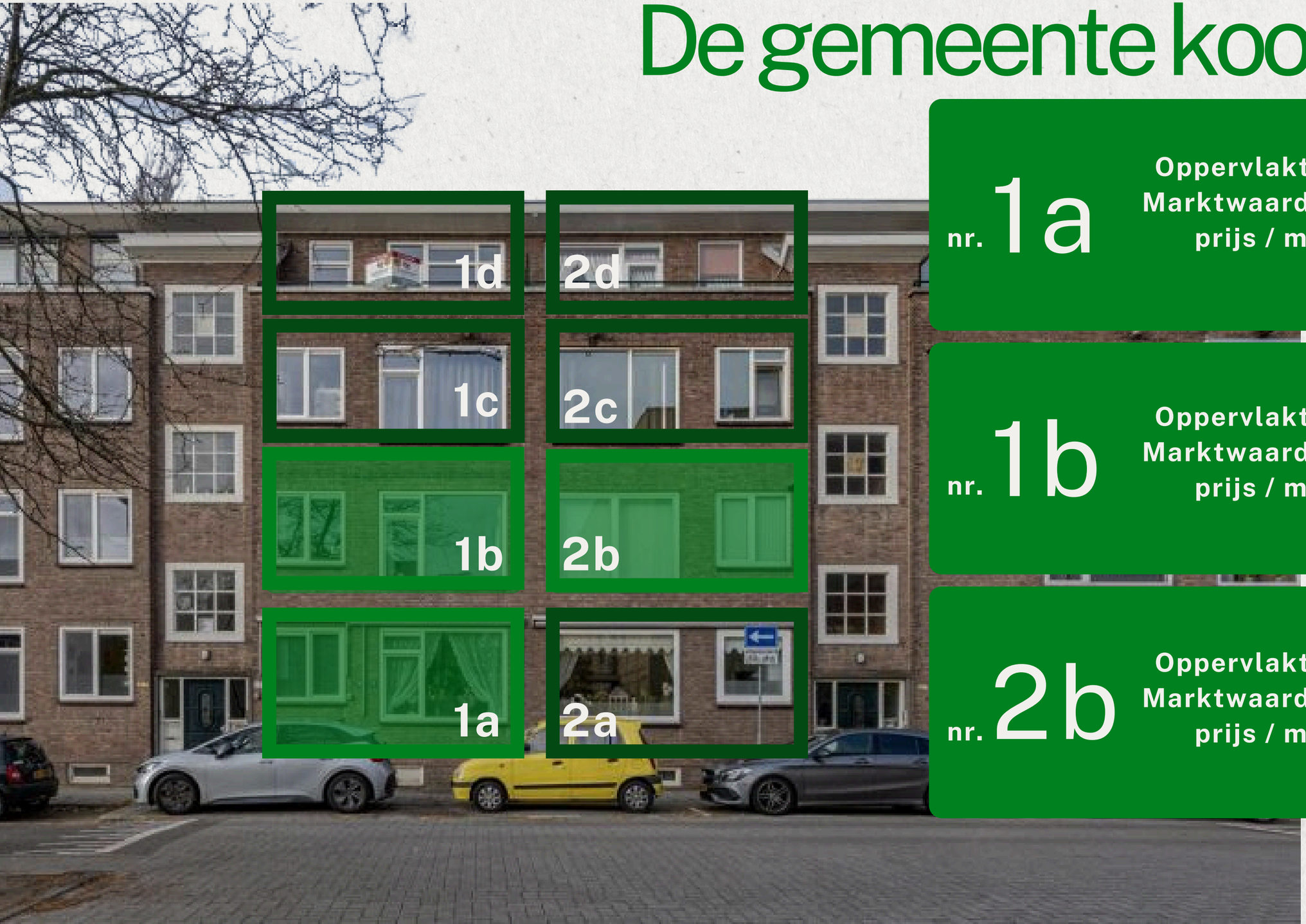
Maatschappelijk belang

Behoud van sociale netwerken, verhoogde leefbaarheid door verminderde anonimiteit, en binding van kapitaal door meer koopkrachtige bewoners.

Rijksopdracht

Voldoen aan de doelstellingen van het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, mede gefinancierd door het Rijk, om kwalitatief en kwantitatief woningaanbod te verbeteren.

De gemeente koopt aan



nr. 1a

Oppervlakte	55 m2
Marktwaarde	€ 185.000,-
prijs / m²	€ 3.364,-

nr. 1b

Oppervlakte	65 m2
Marktwaarde	€ 215.000,-
prijs / m²	€ 3.307,-

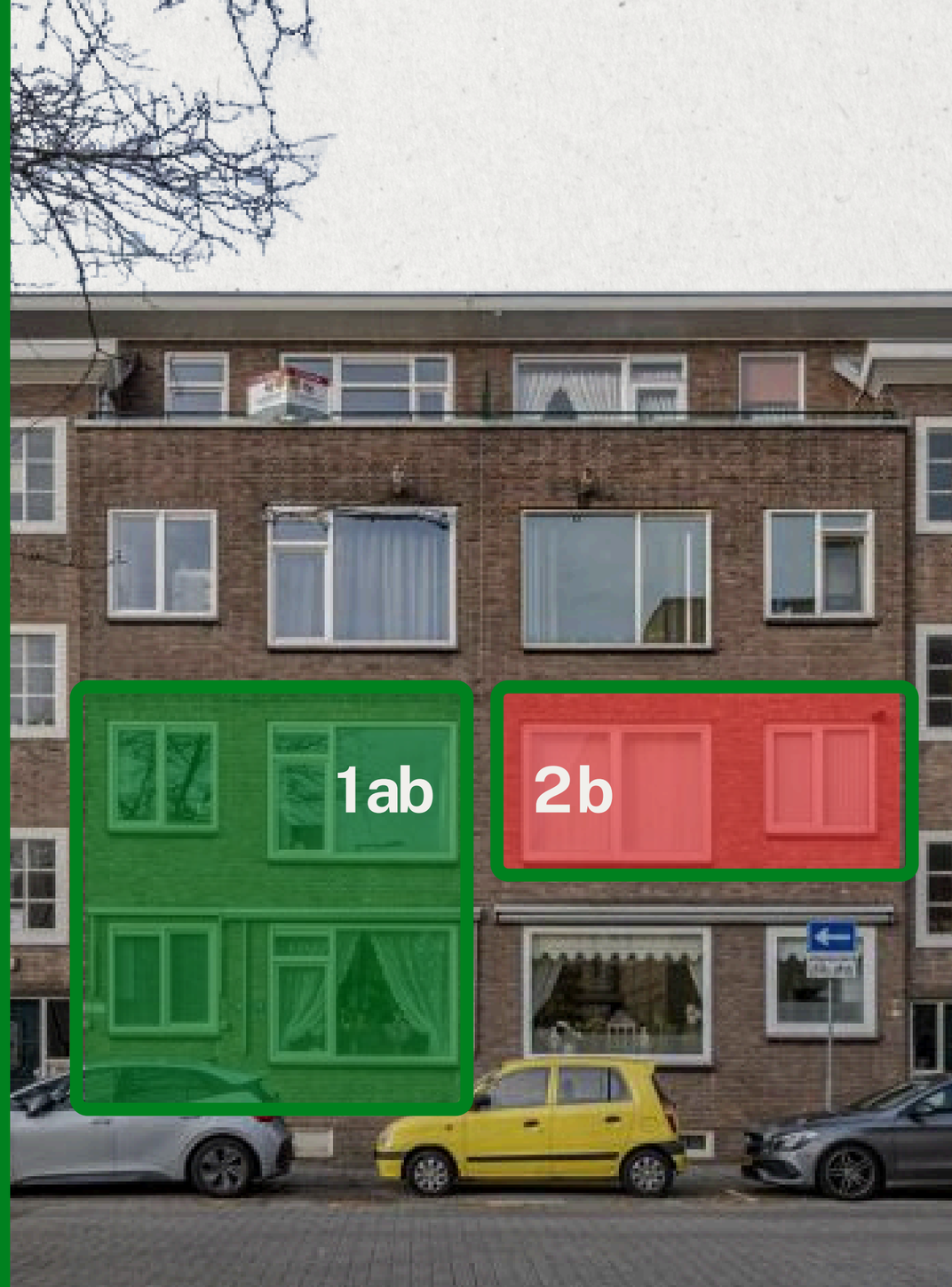
nr. 2b

Oppervlakte	65 m2
Marktwaarde	€ 215.000,-
prijs / m²	€ 3.307,-

Aanpak

De gemeente gaat voortvarend aan de slag. In het kader van Samenvoegen & Vergroten worden de woningen 1 a en 1 b samengevoegd tot één grotere woning, woning **1 ab**.

Ondertussen houdt de gemeente woning **2 b** nog in bezit, in de hoop om in de toekomst woning 2 a (onder) of 2 c (boven) te verwerven. Helaas komt woning 2 b tot die tijd leeg te staan omdat deze in een zeer slechte staat verkeert. De muren zijn beschadigd, de leidingen zijn verouderd, en er is sprake van ernstige vochtproblemen. Hierdoor is (tijdelijke) verhuur niet mogelijk.



Verkoop openbaar

01.

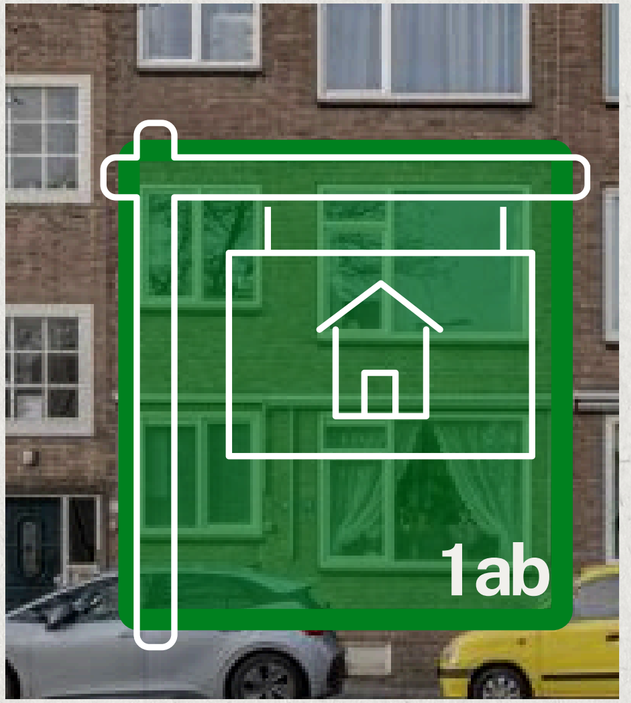
De samenvoeging van woning 1a en 1b tot woning 1ab is afgerond en is nu 120 m² groot. De woning is gereed voor verkoop. De woning wordt getaxeerd om de minimale verkoopprijs te bepalen

Marktwaarde 1 ab: € 325.000,-

02.

De woningen 1a en 1b zijn afzonderlijk meer waard dan de samengevoegde woning 1AB.

Marktwaarde 1 a : € 185.000,-
Marktwaarde 1 b : € 215.000,-
som : € 400.000,-



03.

De samenvoeging brengt dus en waardeverlies met zich mee. Over het algemeen daalt de vierkante meterprijs van woningen namelijk naarmate de woningen groter worden.

In het programma is hier rekening mee gehouden d.m.v. een onrendabele top.

04.

De woning gaat in de verkoop, waarna geïnteresseerden bij de notaris een bod uitbrengen. De woning wordt verkocht aan de hoogste bieder.

Bij de verkoop zijn voorwaarden meegegeven om ervoor te zorgen dat de woning niet gesplitst kan worden en ook mag de woning niet worden verhuurd.



Verkocht

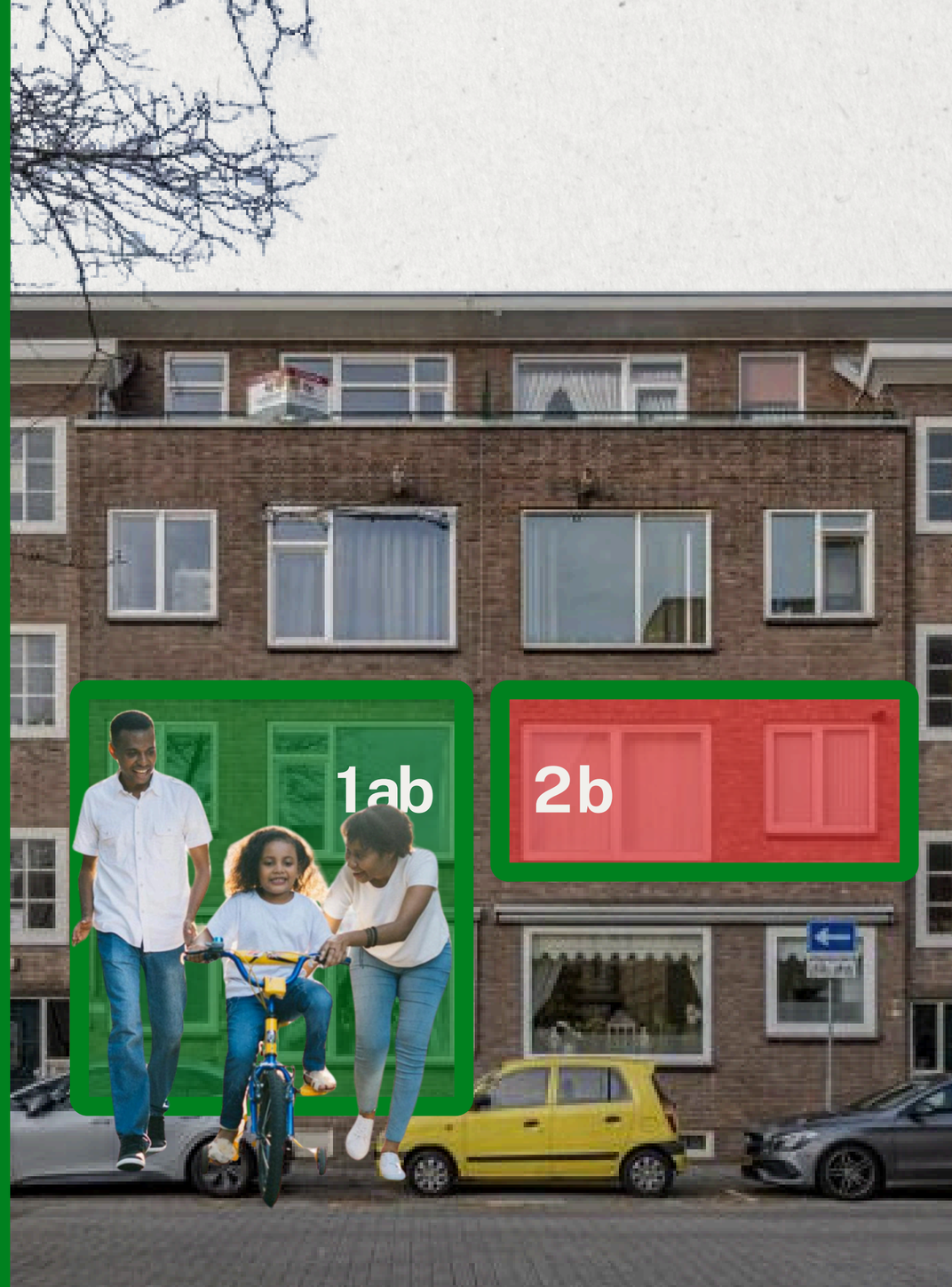
Hoogste bod: € 350.000,-

De hoogste bieder is de familie Jansen. Ze zijn dolblij met hun nieuwe, grotere woning in Rotterdam-Zuid. Dankzij de samenvoeging kunnen ze in hun vertrouwde buurt blijven wonen, dicht bij hun sociale netwerk en de school van hun dochter.

Leegstand

Helaas is het niet gelukt om de boven- of ondergelegen woning van 2b te verwerven. De leegstand van de woning kan tot klachten van buurtbewoners leiden.

De gemeente hoopt als oplossing een aangrenzende eigenaar te vinden die bereid is om woning 2B te kopen en samen te voegen met zijn eigen woning.





Verkoop Onderhands

Familie Garcia, al jarenlang woonachtig in de gezellige straten van Rotterdam Zuid, kijkt uit naar een grotere woning. Met een tweede kindje op komst is hun huidige woning 2a te klein geworden. Gelukkig biedt NPRZ hen een kans om uit te breiden zonder hun geliefde buurt te verlaten.

De gemeente en de familie Garcia zijn overeengekomen dat woning 2B verkocht wordt onder de voorwaarde dat deze samengevoegd moet worden met woning 2A, en dat de woning niet verhuurd mag worden en niet gesplitst mag worden

Taxatie en Evenwichtswaarde

Voordat de verkoop definitief wordt, worden zowel woning 2A als 2B getaxeerd als ook de waarde na samenvoeging:

- **Woning 2a: 55 m2, Marktwaarde € 185.000,-**
- **Woning 2b: 65 m2, Marktwaarde € 215.000,-**
- **Woning 2ab: 120m2, Marktwaarde € 325.000,-**

Het verschil tussen de marktwaarde van Woning 2a en de marktwaarde van de samengevoegde woning AB wordt beschouwd als de **EVENWICHTSWAARDE**

De minimale verkoopprijs voor woning 2b wordt op basis van de evenwichtswaarde vastgesteld op **€ 140.000,-.**

Verkocht

Overeengekomen koopsom: € 155.000,-

De familie Garcia beschouwt deze aankoop als een strategische investering in hun toekomst en heeft daarom de koopovereenkomst getekend. Ze zijn vastberaden om de samenvoeging van woning 2b met woning 2a te realiseren en kijken ernaar uit om met dit project aan de slag te gaan.

Hun bank voert eenzelfde taxatie uit en beoordeelt de waarde na samenvoeging, omdat de woningen niet los verkoopbaar zijn. De familie Garcia verkrijgt de financiering omdat ze een redelijke prijs hebben betaald voor de woning, wat hun positie versterkt in de financiële beoordeling door de bank.



Advies

Het gebruik van de definitie evenwichtswaarde bij de verkoop van woningen met een samenvoegverplichting aan aangrenzende eigenaren is **geen vorm van korting**. Ook bij openbare verkopen van door de gemeente samengevoegde woningen treedt om dezelfde reden waardeverlies op; het verschil zit hem slechts in de terminologie.

De aanpak gericht op samenvoegen is mede gefinancierd vanuit het Rijk (Regiodeal en Volkshuisvestingsfonds) aan die Rijksfondsen zijn ook kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen gekoppeld. Wanneer we die niet halen, bestaat de mogelijkheid dat eerder verkregen middelen moeten worden terugbetaald. In de aanvraag is expliciet gemeld dat het budget bedoeld is voor niet alleen verbeteren maar vooral ook voor samenvoegen en vergroten.

In de beschikking van het Rijk staat: “De realisatie van het in de aanvraag opgenomen herstructureringsprogramma is randvoorwaardelijk voor het verkrijgen van de bijdrage.”

De aanpassing van de kadernota op dit onderdeel is daarmee noodzakelijk om aan deze voorwaarden vanuit het Rijk te kunnen voldoen. Het advies is derhalve om deze definitie op te nemen in de kadernota vastgoed, omdat zonder deze definitie samenvoegen van woningen niet mogelijk is.