



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Tijdens de bespreking van het raadsvoorstel voor aanpassing van de Kadernota Vastgoed in uw commissie op 19 juni jl., hebben wij gesproken over de noodzaak van het opnemen van het begrip 'evenwichtswaarde' in de Kadernota Vastgoed. Door middel van deze brief wil ik u graag voor de raadsbehandeling nog een keer toelichten waarom deze aanpassing naar mijn mening noodzakelijk is en welke gevolgen het kan hebben als deze definitie niet wordt opgenomen.

Inleiding

In het proces van aan- en verkopen van vastgoed is het gebruikelijk om de marktwaarde als basis te nemen voor het vaststellen van de verkoopprijs. Deze benadering wordt gehanteerd in de huidige Kadernota Vastgoed.

De marktwaarde is doorgaans gebaseerd op vraag en aanbod, wat effectief is bij reguliere vastgoedtransacties. Echter, wanneer we te maken hebben met de verkoop van woningen met een samenvoegverplichting aan aangrenzende eigenaren, ontstaat een situatie waarbij het begrip marktwaarde¹ niet gebruikt kan worden op grond van de International Valuation Standards 2022 (IVS). Omdat het vanuit NPRZ noodzakelijk wordt geacht om woningen met een samenvoegverlichting aan een aangrenzend eigenaar te kunnen verkopen, dient het begrip *evenwichtswaarde*² naar mijn mening in de Kadernota Vastgoed opgenomen te worden.

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. Bij zowel openbare

¹ Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (bron: International Valuation Standards 2022, pag. 20)

² Evenwichtswaarde; dit is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen geïdentificeerde bereidwillige partijen met kennis van zaken die de belangen van beide partijen weerspiegelt (bron: International Valuation Standards 2022, pag. 23)



verkoop tegen marktwaarde als onderhandse verkoop tegen evenwichtswaarde geldt dat dit de ondergrens is. Er zal altijd door de gemeente getracht worden om het maximale financiële resultaat te halen.

De aanpak gericht op samenvoegen is mede gefinancierd vanuit het Rijk (Regiodeal en Volkshuisvestingsfonds) en 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 bij het Rijk 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. Mijn advies is derhalve om deze definitie, zoals voorgesteld, op te nemen in de Kadernota Vastgoed, omdat zonder deze definitie samenvoegen van woningen naar mijn mening niet mogelijk is.

Toelichting

Samen met onze partners in het nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken we aan een gezonde toekomst voor Rotterdam-Zuid, waarin de kansen van Zuiderlingen worden vergroot en zij een sterkere positie in de maatschappij krijgen.

Het doel van de pijler Wonen is de leefbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod in Rotterdam-Zuid verbeteren door woningen samen te voegen en te vergroten. Dit betekent bijvoorbeeld dat een beneden- en bovenwoning worden samengevoegd tot één grotere woning. Vaak doet de gemeente dit zelf en verkoopt daarna de samengevoegde woning op de markt voor minimaal de marktwaarde.

Ook in de huidige markt is bij het verkopen van samengevoegde woningen de totale waarde van de samengevoegde woning meestal lager dan de som van de twee losse woningen. Als de gemeente er niet in slaagt om twee naast elkaar gelegen woningen te kopen, kan de aangrenzende eigenaar gevraagd worden om een van de woningen te kopen en samen te voegen met zijn eigen woning.

Net als bij openbare verkoop van een reeds samengevoegde woning, daalt ook bij onderhandse verkoop aan een aangrenzend eigenaar de waarde van de woning. Het enige verschil is dat de definitie marktwaarde hierbij niet gebruikt mag worden. Daarom wordt de definitie "evenwichtswaarde" voorgesteld, aangezien dit binnen de IVS de enige passende gedefinieerde waardegrondslag is.

Het belang van samenvoegen en vergroten

In het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 zoals vorig jaar door ons college is vastgesteld en met de raad gedeeld en besproken, is vastgelegd dat:

- Het toevoegen van grotere woningen, in het bijzonder voor gezinnen in het midden en hoge segment, van belang is om te voorkomen dat deze doelgroep vertrekt van Zuid
- Samenvoegen van woningen in bestaande stadswijken daar één van de instrumenten voor is:
 - o In die wijken is een overmaat van kleine woningen (tot ca 50 m²) en staan er maar weinig grotere woningen (vanaf ca 70/75 m²)
 - o Veel gezinnen willen juist in die wijken wonen en niet in een grotere gebiedsontwikkeling elders op Zuid of in de tuinsteden.
- Het zorgen dat mensen wooncarrière kunnen maken in eigen wijk een breder maatschappelijk belang dient:
 - o Behoud sociale netwerken: van belang voor sociaal welzijn, opvang kinderen en (mantel)zorgconstructies.



- o Borgen leefbaarheid: door meer binding aan wijken verlaagt de mutatiegraad, wat anonimiteit tegengaat en sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid bevordert.
- o Binden kapitaal: sociale stijgers hebben meer koopkracht en kunnen daarmee een impuls geven aan de lokale economie en werkgelegenheid daarbinnen.

Dit grotere maatschappelijke belang maakt dat het wenselijk is om ondanks de grote druk op de woningmarkt, op beperkte schaal toch ook woningen te onttrekken via samenvoegen. Dit kan ook omdat we stadsbreed en op Zuid (met alle grote gebiedsontwikkelingen) per saldo zullen verdichten en het totale woningaanbod kwantitatief fors zal groeien. Het aantal woningen dat we met samenvoegen “verliezen” zal dus ruimschoots elders op Zuid “gecompenseerd” worden.

Verkoopmethoden en waardebepaling

1. Waardeverlies door samenvoegen
 - o Bij samenvoeging van twee woningen daalt (over het algemeen) de totale waarde van de woningen; de gecombineerde waarde van de samengevoegde woning is dan lager dan de som van de afzonderlijke woningen.
2. Openbare verkoop na samenvoeging
 - o De door de gemeente samengevoegde woning wordt verkocht voor minimaal de geschatte marktwaarde. Voorbeeld: Woning A (€180k) en Woning B (€200k) samen zijn minder waard dan apart (€300k). Er wordt vervolgens verkocht tegen het hoogste bod, waarbij de ondergrens € 300k bedraagt.
3. Onderhandse verkoop met samenvoegverplichting (aan aangrenzend eigenaar)
 - o Woning A heeft een marktwaarde van €180k en Woning B heeft een marktwaarde van €200k. Wanneer deze woningen worden samengevoegd, is de nieuwe gecombineerde woning (Woning AB) €300k waard. Als de buurman Woning A wil kopen, is de woning voor hem € 100k waard. Deze waarde wordt beschouwd als de evenwichtswaarde.
 - o Indien voor minimaal de evenwichtswaarde wordt verkocht, kan de eigenaar van Woning B een hypotheek verkrijgen, die immers gebaseerd is op de waarde van de samengevoegde woning AB.
 - o Het is belangrijk om te weten dat er regels zijn verbonden aan de verkoop die voorkomen dat de samengevoegde woning later weer opgesplitst kan worden om alsnog als twee afzonderlijke woningen te verkopen. De koper heeft dus geen enkel voordeel bij de evenwichtswaarde, omdat bij een toekomstige verkoop de woning tegen de nieuwe samengevoegde waarde wordt verkocht.

Noodzaak van evenwichtswaarde

Het niet opnemen van de definitie "evenwichtswaarde" in de Kadernota heeft naar verwachting negatieve gevolgen:

1. Verkoopbaarheid en projectdoelen
 - o Zonder de evenwichtswaarde gaat een aangrenzend eigenaar veel meer betalen dan wat zijn samengevoegde woning uiteindelijk waard wordt. Dit maakt de woning slecht financieerbaar en slecht verkoopbaar. Dit belemmert vervolgens de doelstellingen van het NPRZ.
 - o De gemeente zal achterblijven met een restvoorraad van woningen. De betreffende woningen zullen als weliswaar verbeterde, maar nog steeds kleine woning openbaar de markt op gaan, wat voorbijgaat aan de reden waarvoor ze zijn aangekocht, namelijk om samen te voegen of te vergroten.
 - o Aandachtspunt; wanneer een eigenaar uit eigen beweging de woning van de burens koopt, geldt wel gewoon de marktwaarde. Omdat er geen samenvoegverplichting op deze aankoop rust, kunnen de twee woningen afzonderlijk van elkaar verkocht



worden. De koper heeft de vrijheid om de woningen apart te houden of samen te voegen zonder dat er specifieke voorwaarden zijn die dit verplichten.

2. Toestemming afwijking Kadernota

- o Voor elke verkoop tegen de evenwichtswaarde, zal toestemming bij de gemeenteraad opgehaald moeten worden, aangezien dit een afwijking is op de Kadernota.

Waarom dit van belang is voor NPRZ

- o Binnen het NPRZ hechten we veel belang aan eigen initiatief van bewoners, de opgave in de particuliere voorraad is immers te groot voor ons als gemeente om zelf op te pakken en corporaties en marktpartijen stappen ook niet of maar beperkt in.
- o De groep "buren met een actieve koopwens" betreft de doelgroep die we juist willen binden aan Zuid: mensen die al op Zuid wonen en dus binding en netwerk hebben, die een positieve keuze maken om er te blijven wonen en daar ook in willen investeren.
- o Het betreft eigenaren met een actieve woonwens om groter te willen wonen. Wanneer deze aangrenzende eigenaren niet de mogelijkheid krijgen om tegen evenwichtswaarde aan te kopen, is de kans groot dat zij op korte termijn verhuizen naar elders om daar een grotere woning te kopen (waarschijnlijk niet in de oude stadswijken).
- o 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.

Ik vertrouw erop u met deze informatie van dienst te zijn. Ik wijs u tevens op de bijlage.

Met vriendelijke groet,

Robert Simons
Wethouder Haven, Economie, Horeca, Bestuur (wijken en kleine kernen)

Bijlage:

1. Praktijkvoorbeeld NPRZ.