



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: bbo@rotterdam.nl
Inlichtingen: André blaak
Telefoon: 06-51846738

Portefeuillehouder: Kurvers
Clusters: SO
Ons kenmerk: BS22/00250, BS22/00251
en 22bo003609
Uw kenmerk: 22bb2226 en 22bb2227

Datum: B&W 14 juni 2022

Betreft: Afdoeningsvoorstel voor de moties
"Schat wooncoöperaties op waarde".
(22bb2227) en "Laat (wooncoöperatie) de
Roos bloeien". (22bb2226)

Aan de Gemeenteraad

Onderwerp:

Afdoeningsvoorstel voor de motie "Laat (wooncoöperatie) de Roos bloeien".
(22bb2226) en voor de motie "Schat wooncoöperaties op waarde". (22bb2227)

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Omdat de gemeente Rotterdam beoogt om Vereniging de Roos duidelijkheid en zekerheid te geven, is op 24 februari jl. de motie "Laat (wooncoöperatie) de Roos bloeien". (22bb2226) door uw raad aangenomen, waarin ons college wordt verzocht:

- Om de bewoners van de Roos een toelichting te geven op de uitkomst van de gesprekken van de afgelopen periode;
- De verkoop van de Burgemeester de Roosstraat via een tender te laten verlopen;
- Bij het uitschrijven van de tender van de Burgemeester de Roosstraat voorkeur te geven aan de verkoop aan een coöperatieve woonvorm, onder de voorwaarde dat ze wel voldoen aan de minimale taxatiewaarde;
- Voor de huidige bewoners te zorgen voor een passende woonoplossing voor de toekomst;

Omdat de gemeente Rotterdam beoogt om wooncoöperaties mogelijk te maken, is op 24 februari jl. tevens de motie "Schat wooncoöperaties op waarde" (22bb2227) door uw raad aangenomen, waarin ons college wordt verzocht:

"Een kader te ontwikkelen voor de taxaties van gemeentelijk vastgoed ten behoeve van coöperatieve woonvormen en hierbij rekening te houden met de eigenheid van deze woonvormen en de voorwaarden waaronder gemeentelijk vastgoed eventueel aan coöperaties verkocht kan worden, bijvoorbeeld door een antispeculatiebeding, een bijbetalingsregeling bij verkoop of een opknap- of verduurzamingsverplichting."

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Kadernota Vastgoed

Actieplan coöperatieve woonvormen.

Actieplan Midden huur.

Toelichting:

1) Motie "Laat (wooncoöperatie) de Roos bloeien".

Op 30 maart heeft een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met twee leden van de Vereniging de Roos en een adviseur. In dit gesprek is aangegeven dat er een woonconsulente is ingeschakeld en dat de bewoners die dat zelf niet kunnen, geholpen worden binnen het netwerk van de gemeente om vervangende huisvesting te vinden.

De Vereniging zei zich te beroepen op huurbescherming en zag dit onderstreept door een brief vanuit de deelgemeente over de transformatie van het voormalige gerechtsgebouw, waarin staat de bewoners tot 2013 huurbescherming hebben. Pels Rijcken heeft hier een advies over geschreven, dat aangeeft dat er voldoende basis is om de oorspronkelijke afspraken met de Vereniging te kunnen effectueren en door te gaan met het ingezette traject van leeg verkopen.

Het recht van opstal gevestigd ten behoeve van de Vereniging de Roos is opgezegd en loopt 27 juli 2022 af. Er zijn acht woningen van de twintig woningen bewoond en er is één opslagruimte in gebruik. Volgens de Vereniging wordt één woning illegaal bewoond. Wethouder Kurvers heeft op 24 februari in de Actualiteitenraad aangegeven geen mensen op straat te zetten. De gemeente heeft een bureau gecontracteerd dat voor de bewoners huurdersbegeleiding gaat verzorgen. Het doel is om de zeven huishoudens een passende woning aan te bieden. De inventarisatie door de woonconsulent heeft plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat er drie kwetsbare oudere huishoudens wonen, die hulp behoeven bij het vinden van een sociale woning. Voor de overige huishoudens zal de gemeente een specifieke makelaar aanbevelen voor hulp bij het zoeken van een koop- of huurwoning.

Er is in het gesprek aangegeven dat de woningen via openbare verkoop (tender) verkocht gaan worden met een voorkeur voor een coöperatieve woonvorm. Uiteraard moet minimaal de getaxeerde waarde worden betaald. Wanneer een commerciële partij koopt, zal een voorwaarde zijn dat voor de huidige geïnteresseerde leden die nu in het object wonen en midden huur kunnen betalen, er een woning gerealiseerd wordt in het midden huursegment.

De gemeente gaat met de bewoners in gesprek om te bezien of een vertrek minnelijk valt te regelen via bijvoorbeeld een vaststellingsovereenkomst. Mocht dit niet lukken, dan zal de gemeente moeten gaan procederen.

Wethouder Kurvers of zijn opvolger zal een vertegenwoordiging van De Roos nog een keer uitnodigen, zodra er een extern advies is over de problemen m.b.t. financiering van wooncoöperaties. De Vereniging is hiervan op de hoogte.

Het bovenstaande in acht nemende, stelt ons college uw raad voor de motie 22bb2226 als afgedaan te beschouwen.

2) Motie "Schat wooncoöperaties op waarde".

Deze motie raakt in hoge mate de regels waaraan iedere (externe) taxateur zich moet houden. Daarom eerst een korte toelichting welke specifieke regels van invloed zijn op deze motie.

Elk pand dat door de gemeente Rotterdam wordt verkocht, wordt getaxeerd door een externe taxateur. Deze moet zich daarbij houden aan zijn beroepsregels. Dit zijn in de eerste plaats de European Valuation Standard (EVS) en/of de International Valuation Standard (IVS). Dit is te vergelijken met bijvoorbeeld de IAS waar accountants aan gebonden zijn. Ze mogen niet afwijken van deze regels.

Daarnaast is de taxateur gebonden aan de regels van het Nederlandse Register voor vastgoedtaxateurs. Dit is de beroepsorganisatie voor taxateurs, die belast is met het doorlopend toezicht op taxateurs en tuchtrechtspraak.

Een taxateur moet altijd minimaal de marktwaarde bepalen. (Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.)

Deze waarde gaat over de feitelijke situatie waarin het object zich bevindt op de waarde peildatum. Hierbij gaat de taxateur dan uit van de meest optimale aanwending van het object.

In het geval van de Burg. Roosstraat is dat dus leeg (het opstalrecht is immers opgezegd) en zonder aanvullende eisen die van invloed zijn op de waarde. Kort gezegd "as is, where is".

Het kan zijn dat opdrachtgever de waarde van een object wil weten als hij een aanvullende voorwaarde mee wil geven ten aanzien van het (toekomstig) gebruik. Dit is goed mogelijk. Sterker nog, in het kader van coöperatieve woonvormen doen wij dat al als gemeente. De taxatiewaarde van de Burgemeester Roosstraat is bepaald op basis van gebruik als wooncoöperatie.

Zo'n specifieke voorwaarde heet een bijzonder uitgangspunt.

Een bijzonder uitgangspunt wordt vastgesteld indien een uitgangspunt is gebaseerd op feiten die verschillen van de feiten die gelden voor de waarde peildatum. Het omvat omstandigheden, waarbij uitgangspunten ten aanzien van een toekomstige status of gebeurtenis worden gedefinieerd. Een bijzonder uitgangspunt dient realistisch, niet misleidend en relevant voor de opdrachtgever te zijn. Daarom is het, naast het hanteren van een bijzonder uitgangspunt, voor het inzicht van belang ook een taxatie uit te voeren op basis van de feitelijke omstandigheden in de huidige staat (dus de marktwaarde).

Voorbeelden (niet limitatief) van bijzondere uitgangspunten (dus afwijkend van de feitelijke situatie) zijn:

- De waarde geheel leeg en ontruimd en vrij van huur of aanspraken van derden.
- De waarde indien (gedeeltelijk) verhuurd.
- De waarde uitgaande van een verlenging van de huur- of pachtovereenkomst onder al dan niet gelijke voorwaarden.
- De waarde na voltooiing van de bodem- of asbestsanering.
- De waarde na afronding van de renovatie overeenkomstig het opgegeven bestek of tekeningen.

Hoe vertaalt dit zich naar coöperatieve woonvormen?

Vastgoed geeft kaders mee aan de taxateur.

Het pand aan de Burg. Roosstraat is conform de regels van de IVS gewaardeerd. Daarbij zijn twee waardes bepaald.

De marktwaarde (dus de meest optimale waarde), € 2.275.000, -

Daarnaast hebben wij aan de taxateur gevraagd inzichtelijk te maken wat de waarde van het object is met de "beperkingen" die de motie 5x coöperatief verkopen (wooncoöperatie/langjarig midden huur) met zich meebrengt. Alsmede de aanvullende wensen van de coöperatieve vereniging, zoals oppervlakte voor gemeenschappelijke ruimtes van 20% (aanvullend maatwerk). Dit zijn feitelijk bijzondere uitgangspunten, die worden opgenomen om de casus beter haalbaar te maken voor een coöperatieve vereniging.

Deze beperkingen hebben geleid tot een waarde van € 1.525.000,00.

SO Vastgoed splitst die kaders in twee delen:

- 1) Kaders die voor alle objecten gelden, die onder de motie vallen.
- 2) Casus specifieke kaders om een specifiek casus haalbaar te maken.

1) Kaders voor alle objecten, die onder de motie vallen.

Dit zijn de "beperkingen", die direct voortvloeien uit de motie, zoals bijvoorbeeld midden huur, langjarig beschikbaar voor coöperatieve verenigingen etc.

2) Case specifiek kaders om een specifieke casus (in een specifiek object) haalbaar te maken.

Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een minimaal hoeveelheid m² gemeenschapsruimte.

Dit is feitelijk de "maatwerkknop" voor een specifiek object. Hier vallen ook voorwaarden als een antispeculatiebeding, een bijbetalingsregeling bij verkoop of een opknap- of verduurzamingsverplichting onder. Deze hebben een waarde drukkend effect en zijn allemaal van toepassing bij de Burgemeester Roosstraat.

Op deze wijze wordt er van een reële waarde van panden voor wooncoöperaties uitgegaan. De wijze van waardebepaling vormt dus geen oorzaak voor de problemen bij de financiering van een wooncoöperatie. Hier liggen andere factoren aan ten grondslag, waarop later, bij onder meer de evaluatie van het actieplan coöperatieve woonvormen, wordt teruggekomen.

Het bovenstaande in acht nemende, waaruit blijkt dat SO Vastgoed reeds op de gevraagde manier werkt, stelt ons college u voor de motie 22bb2227 als afgedaan te beschouwen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Geen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb