



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- De "Kadernota Vastgoed 2024" vast te stellen.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

De Kadernota Vastgoed is op 28 september 2023 (besluit 23bb006145) door uw raad vastgesteld. Het bevat de spelregels m.b.t. het beheren, ontwikkelen, verhuren en verkopen van gemeentelijk vastgoed voor burgers, ambtenaren en het bestuur.

Inmiddels zijn er ontwikkelingen die aanleiding geven de "Kadernota Vastgoed" op onderdelen te wijzigen.

Directe aanleiding voor deze voorgestelde wijziging is dat op 27 februari jl. door ons college de Beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2024 is vastgesteld, waarin is vastgelegd hoe we als gemeente met de Wet Bibob omgaan.

Ons college heeft u daarover per brief geïnformeerd (24bb001214). De tekst in de huidige Kadernota m.b.t. het zaken doen met betrouwbare partners is nog op de vorige Beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2015 gebaseerd. De Kadernota moet hieraan worden aangepast, zodat de Beleidslijn Bibob en de Kadernota Vastgoed inhoudelijk met elkaar overeenstemmen.

Verder wordt voorgesteld om het onderwerp "placemaking" in de Kadernota op te nemen. Op het gebied van onze NPRZ-activiteiten lopen we in de praktijk inmiddels tegen een aantal punten aan die een aanpassing van de Kadernota vergen of een verduidelijking noodzakelijk maken. Zo is het op grond van recente jurisprudentie niet toegestaan om bij te verkopen panden in NPRZ-wijken bewoners uit bepaalde buurten een voorkeurspositie te geven. Ten slotte wordt een aantal andere (kleine) technische wijzigingen voorgesteld.

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

-Kadernota Vastgoed, vastgesteld op 28 september 2023.

-De Beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2024, vastgesteld op 27 februari 2024.



Toelichting:

Algemeen

- Bibob

In de nieuwe Beleidslijn Bibob staat aangegeven dat de gemeente bij verkoop van panden altijd een eigen onderzoek naar de betrouwbaarheid van de contractpartner uitvoert. Dit is de vastlegging van een al in de praktijk gevolgde werkwijze.

Bij de overige vastgoedtransacties, waar verhuur en aanhuur onder vallen, kan een eigen onderzoek worden gedaan. In de nieuwe Beleidslijn Bibob is aangegeven wanneer in ieder geval een eigen onderzoek plaats moet vinden. Dit is in de voorgestelde wijziging opgenomen.

Er wordt voorgesteld om de tekst in paragraaf 2.7 van de Kadernota Vastgoed te vervangen door een tekst die volledig aangepast is aan de nieuwe Beleidslijn Bibob.

- Placemaking

Placemaking is gericht op de transformatie van een plek (place). Het is een veelzijdige benadering, die wordt gebruikt om samen met betrokkenen en de buurt ideeën te ontwikkelen. Vervolgens deze te testen voordat ze worden uitgevoerd, om zowel tijdelijke als permanente ruimtes en plekken tot leven te brengen.

Placemaking is vaak innovatief en vernieuwend, en past niet altijd naadloos in de standaard gemeentelijke processen.

Panden worden door de gemeente voor placemaking aangewezen. Potentiële huurders moeten kunnen laten zien dat er een bijdrage aan de Rotterdammer geleverd wordt. Ze worden geselecteerd op hun bijdrage aan:

- een duurzame stad;
- de wijk- of buurt;
- de collegedoelstellingen;

De huurder is een lokale partij en moet akkoord gaan met de tijdelijkheid van de verhuring;

Voorgesteld wordt "placemaking" in paragraaf 4.3 op te nemen.

NPRZ

- Voorkeurspositie bij verkoop NPRZ panden.

Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft op 23 mei 2023 geoordeeld dat toekenning op basis van woonachtig zijn in de directe omgeving in strijd is met het evenredigheidsbeginsel.

In de huidige Kadernota is in paragraaf 6.2.2. opgenomen dat in een aantal met naam genoemde wijken van het NPRZ, waar het programma 'Samenvoegen en vergroten' loopt, de gemeente bij verkoop een voorrangspositie verleent aan iedereen die al in deze wijken (CBS-buurtten) woont.

Gezien deze uitspraak wordt voorgesteld deze tekst nu te schrappen.



- Evenwichtswaarde

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 de gebruikelijke marktwaarde niet van toepassing is. Een samenvoegverplichting houdt in dat kopers geen keuze hebben; zij moeten de woning van de gemeente kopen en deze samenvoegen met hun eigen woning. Hierdoor ontbreekt de normale marktdynamiek, waarbij kopers vrij kunnen kiezen. Bovendien zijn er maar weinig vergelijkbare situaties om een juiste marktwaarde te bepalen. Hoewel elke woning op zichzelf een marktwaarde heeft, verandert deze waarde wanneer de woningen samengevoegd moeten worden.

Bij woningen met een samenvoegverplichting treedt waardeverlies op wanneer deze worden samengevoegd tot één woning. Dit betekent dat de gezamenlijke waarde van de samengevoegde woningen lager is dan de som van de individuele waarden van beide woningen afzonderlijk. Dit waardeverlies wordt gecompenseerd door de verkoop van de gemeentewoning aan de aangrenzend eigenaar voor de "evenwichtswaarde". De evenwichtswaarde is de getaxeerde marktwaarde van de toekomstige samengevoegde woning verminderd met de marktwaarde van de aangrenzende woning. De evenwichtswaarde houdt rekening met beleidsmatige belangen van de gemeente en de wens van de eigenaar om de eigen woning te vergroten zonder te verhuizen.

Een vereenvoudigd rekenvoorbeeld maakt dit duidelijk. Als we aannemen dat Woning A van de gemeente een marktwaarde heeft van €180k en Woning B van de aangrenzend eigenaar een marktwaarde van €200k heeft. De samengevoegde woning AB heeft een marktwaarde van €300k. Het waardeverlies kan als volgt worden berekend:

- $\text{Waardeverlies} = (\text{Marktwaarde Woning A} + \text{Marktwaarde Woning B}) - \text{Marktwaarde AB}$
 $\text{Waardeverlies} = (€180k + €200k) - €300k = €80k$
- In dit voorbeeld bedraagt het waardeverlies €80k. Dit waardeverlies wordt gecompenseerd door Woning A te verkopen aan eigenaar B voor de (minimale) verkoopprijs van €100k, dit noemen we de "evenwichtswaarde". Dit zorgt ervoor dat eigenaar B een hypotheek kan krijgen voor de samengevoegde woning AB, omdat hypotheekverstrekkers uitgaan van de marktwaarde (AB) bij het beoordelen van hypotheekaanvragen, waarbij maximaal 100% van de marktwaarde hypothecair gefinancierd kan worden.

Voorgesteld wordt aan paragraaf 6.2.2. toe te voegen wanneer de evenwichtswaarde wordt gehanteerd.

- Verkoop NPRZ-panden

Nu staat er in paragraaf 6.1 nog de volgende tekst:

"De afdeling GEX verkoopt ook de panden die zijn aangekocht in het kader van het NPRZ en die nu weer verkocht worden in het kader van lopende projecten. Dat doet de afdeling GEX nog totdat deze projecten zijn afgerond. Daarna zal de afdeling Vastgoed de NPRZ-panden verkopen."



Deze hier bedoelde projecten zijn inmiddels afgerond. Er wordt daarom voorgesteld deze tekst te schrappen.

- Zelfbewoningsplicht NPRZ-woningen

Nu staat in paragraaf 6.2.2 de tekst opgenomen:

"Bij de individuele verkoop van objecten met een woonbestemming stelt de gemeente, met het oog op het vastgestelde woonbeleid, de voorwaarde 'woning voor eigen gebruik'. Deze woningen mogen minimaal de eerste vijf jaar, en in NPRZ-gebied de eerste tien jaar, alleen door eigenaar-bewoners worden bewoond."

Als de gemeente nu een NPRZ-woning verkoopt dan vervalt deze plicht al na tien jaar. Dat lijkt bij nader inzien wat kort. Daarnaast is van belang dat de samenvoeg- en vergroten subsidies een looptijd van 15 jaar kennen. Het ligt meer voor de hand om deze termijnen gelijk te laten lopen.

Er wordt daarom voorgesteld de zelfbewoningsplicht voor NPRZ-panden op te rekken naar 15 jaar en paragraaf 6.2.2 hierop aan te passen.

- Onderhandse verkopen NPRZ-panden aan woningcorporaties

Om de doelstellingen uit de Woonvisie te kunnen bereiken, worden er binnen het Programma NPRZ woningen gekocht. Deze woningen moeten vaak eerst worden opgeknapt en verduurzaamd voordat ze opnieuw kunnen worden verhuurd.

De gemeente kan dat niet alleen. Daarom zijn er prestatieafspraken gemaakt met diverse woningcorporaties ([Prestatieafspraken woningcorporaties | Rotterdam.nl](https://www.rotterdam.nl/prestatieafspraken-woningcorporaties)). Deze corporaties zullen een deel van het verbeteren, verduurzamen en daarna de langjarige verhuur op zich nemen. Dat lukt het beste als ze zelf eigenaar zijn en daarom worden de woningen rechtstreeks (onderhands) aan deze corporaties verkocht.

Het verbeteren, verduurzamen en daarna verhuren in de sociale sector kost veel geld. Dit komt onder andere door de hoge woningprijzen en de hoge bouwkosten. De woningcorporaties kunnen deze kosten niet alleen betalen. Voor deze verkooptransacties hanteren we daarom een 'marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt'. Alle relevante verplichtingen (zoals verduurzaming, beperkingen op de huurprijs en het niet mogen doorverkopen) worden door de taxateur meegenomen in de vaststelling van deze 'marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt'. Voorwaarde daarbij is dat deze beperkingen wel voortvloeien uit de beleidsdoelen zoals vastgesteld in de Woonvisie en de prestatieafspraken.

Het voornemen van de onderhandse verkoop wordt openbaar kenbaar gemaakt.

Er wordt voorgesteld de mogelijkheid van onderhands verkopen onder de taxatiewaarde aan woningcorporaties in paragraaf 6.2.2. op te nemen.

Andere technische aanpassingen

- Verkoop tegen *minimaal* de marktwaarde.

Er wordt voorgesteld de term '*minimaal*' voor 'marktwaarde' in te voegen bij punt 5 van 6.3.2 om discussies te voorkomen. Het geboden bedrag moet minimaal de marktwaarde zijn, maar mag hoger liggen.



- Ruimere omschrijving van activiteiten Reclame en Brandstofverkooppunten

De omschrijving van deze activiteiten is in paragraaf 2.2 aangevuld met hoe wij deze activiteiten openbaar en transparant uitvoeren.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

N.v.t.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage:

1. Kadernota Vastgoed 2024



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024

gelet op de artikelen 108 jo 147 van de Gemeentewet;

overwegende, dat het in verband met de vastgestelde beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam 2024 en in verband met recente jurisprudentie noodzakelijk dan wel gewenst is de Kadernota Vastgoed te actualiseren;

besluit:

- de Kadernota Vastgoed 2024, die als bijlage aan dit besluit is gehecht, vast te stellen;
- de Kadernota Vastgoed (besluit 23bb006145), zoals vastgesteld d.d. 28 september 2023, in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,