SAMENVOEGEN VAN WONINGEN IN ROTTERDAM NOORD

Financiële en juridische aspecten

SAMENVOEGEN VAN WONINGEN IN ROTTERDAM NOORD

Financiële en juridische aspecten

Noord
Deelgemeente van Rotterdam

VELD ACADEMIE

TU Delft Delft University of Technology

SAMENVATTING

Dit rapport is de uitkomst van de vakoefening[1] van het voorjaarssemester 2014 van de Veldacademie. Dit rapport gaat over de financiële en juridische aspecten die bij het samenvoegen van woningen een rol spelen.

Deelgemeente[2] Rotterdam Noord heeft gevraagd om te onderzoeken of de voorgestelde subsidie aan bewoners het beste middel is om het samenvoegen van woningen te stimuleren en of de gebieden die hiervoor aangewezen zijn goede slagingskansen hebben.

Om dit te onderzoeken zijn de vragenmails van bewoners aan de samenvoegcoach[3] geanalyseerd, gesprekken met bewoners gevoerd en twee expertbijeenkomsten georganiseerd. Hieruit blijkt dat het samenvoegproces ingewikkeld is en veel obstakels bevat. Juist de complexiteit van het proces is een grote hindernis voor samenvoegers, een subsidie helpt niet om dit probleem te verhelpen. Ook is voor dit rapport het samenvoegproces geanalyseerd en een stappenplan ontwikkeld. Daarnaast is een inventarisatie van de meest voorkomende problemen gemaakt, bijvoorbeeld problemen rond de financiering, verenigingen van eigenaren (VvE's), vergunningen en nutsbedrijven.

In het tweede deel is getoetst, of de doelgroep (starters en jonge gezinnen) in de wijken die de deelgemeente voor een subsidieregeling heeft gekozen woont. Daarnaast werden ook andere eigenschappen van deze wijken in kaart gebracht die een gebied kansrijk maken voor samenvoegen, namelijk kleine woningen en een goede leefbaarheid. En een kansrijk gebied is als er geen sprake is van een VvE of bestaat uit elke leden. De gebieden die de gemeente heeft aangemerkt voor de subsidie voor samenvoegen, blijken een goede slagingskans te hebben.

Op de vraag van de deelgemeente kan geconludeerd worden dat het subsidieren van bewoners minder effectief is dan een begeleiding van bewoners of het stroomlijnen van het samenvoegproces. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een label 'samenvoegwoningen', zoals gedaan is met het label 'kluswoningen'. Hierdoor wordt het proces gestandaardiseerd en kunnen de meest voorkomende obstakels omzeild worden.

Na afloop van de presentatie van de resultaten uit dit rapport werd een discussie gehouden, onder andere over dit label. De notulen hiervan zijn in de bijlage te vinden en kunnen gebruikt worden voor vervolgonderzoek.

1 De vakoefening is een vak naast het individuele afstuderenproject. In het kader van deze oefening worden actuele stedelijke vraagstukken behandeld en de analyse- en onderzoeksmethoden van de veldacademie aangeleerd.
2 De opdracht voor dit onderzoek is door de deelgemeente gegeven. Tijdens het onderzoek zijn de deelgemeenten in gebieden verandert. In dit onderzoek wordt van de deelgemeente gesproken.
3 De samenvoegcoach van de gemeente Rotterdam helpt geïnteresseerden bij het samenvoegen van hun woningen (zie infobox pagina 17).

SAMENVOEGEN
DOE JE ZELF!

Mag het ook samen?
Gemeente Rotterdam
Veldacademie

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING 4

INHOUDSOPGAVE 7

1 INLEIDING EN OPGAVE

1.1 Inleiding 10
1.2 De opgave 11

2 STIMULEREN VAN SAMENVOEGEN

2.1 Methode 14
2.2 Analyse 15
2.3 Financiële en juridische aspecten 20
2.4 Deelconclusie en aanbevelingen 25

3 KANSRIJKE WIJKEN IN ROTTERDAM NOORD

3.1 Methode 28
3.2 Doelgroep 29
3.3 Kansrijke wijken 31
3.4 Gekozen wijken door de deelgemeente 32
3.5 Deelconclusie 33

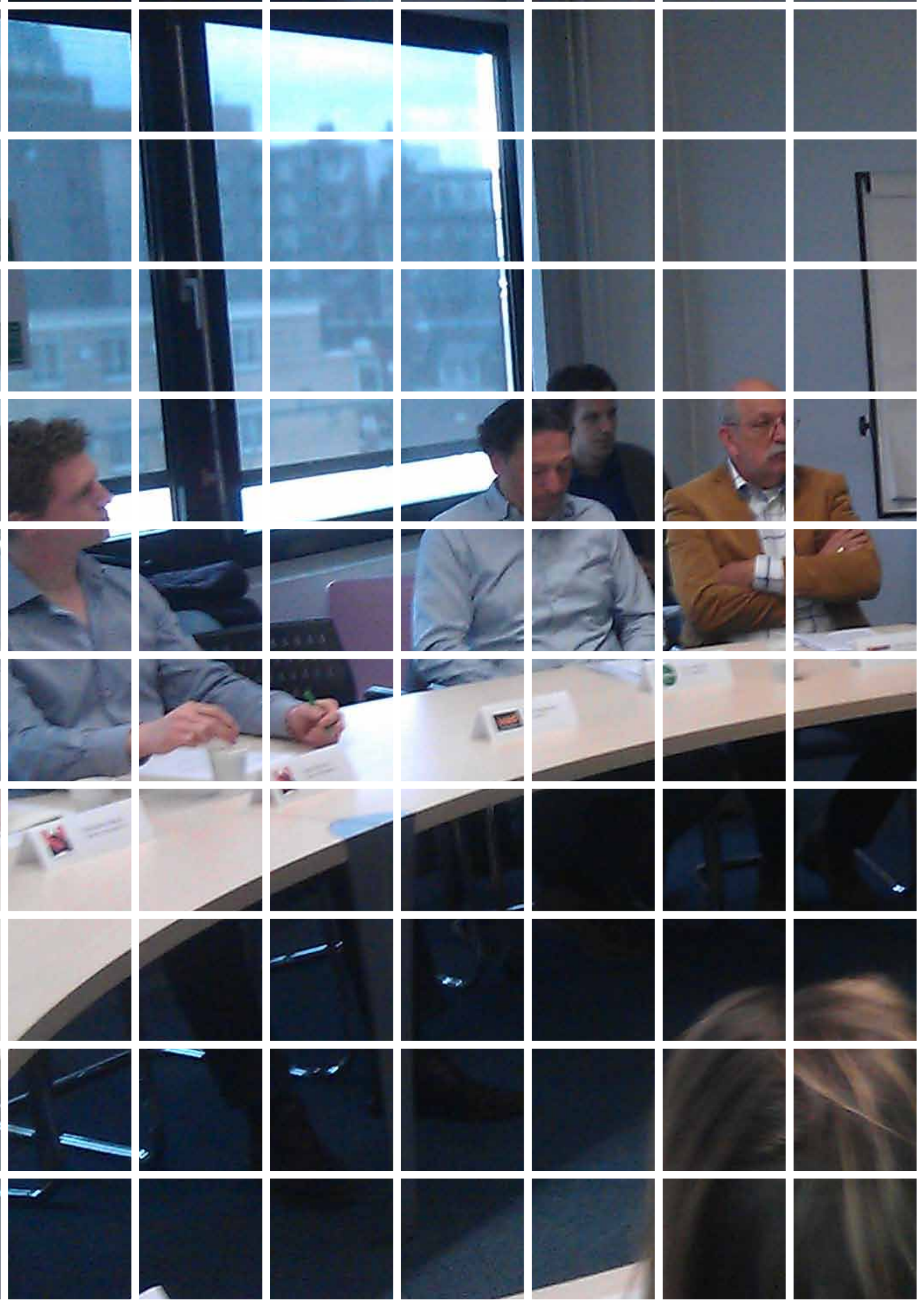
4 CONCLUSIE 35

BIJLAGEN

I Notulen expertbijeenkomst 1 40
II Notulen expertbijeenkomst 2 47
III Aanbevelingen experts 54
IV Financieel overzicht samenvoegen 56
V Gebiedsanalyse kaarten 57
VI Notulen eindpresentatie en discussie 90

BRONVERMELDING 93

COLOFON 95



INLEIDING EN OPGAVE

1.1 INLEIDING

Ter ondersteuning van de individuele afstudeeropgaven geeft Veldacademie een gezamenlijke vakoefening. Tijdens dit vak bekwamen de studenten zich met de analyse- en onderzoekmethodes van de Veldacademie en passen deze toe op een concreet stedelijk vraagstuk.

De Rotterdamse deelgemeenten Noord en Zuid proberen het samenvoegen van woningen middels een subsidieregeling te stimuleren. Met samenvoegen wordt in dit verslag bedoeld dat twee of meerdere naast elkaar of boven elkaar gelegen woningen tot een grote(re) woning gecombineerd worden. Doel hiervan is om via een gevarieerd woningaanbod een meer gemêleerde bevolkingssamenstelling te verkrijgen. Dit zorgt ervoor dat het woningvoorraad aan de woonwensen van toekomstige bewoners aansluit.

In samenwerking met Veldacademie zijn hiervoor eerder twee toolboxen ontwikkeld[1] (Veldacademie, 2012). In Oud-Charlois zijn ook twee woningen samengevoegd die nu als modelwoning te bezichtigen zijn en waar de samenvoegcoach haar spreekuur houdt. Daarnaast voert deelgemeente Charlois een subsidiebeleid om samenvoegen te stimuleren.

Deelgemeente Noord overweegt sinds begin 2014 ook om subsidie te verstrekken voor samenvoegen in de buurten Blijdorp, Bergpolder en het Liskwartier. Zij heeft de Veldacademie benaderd om ook op financieel en juridisch vlak de complicaties bij het samenvoegen van woningen in kaart te brengen. Dit is ook een aanvulling voor de eerder genoemde toolboxen.

1 De toolboxen zijn eerder door veldacademie ontwikkelde informatiebrochures. Deze verduidelijken de aspecten die met het samenvoegen van woningen te maken hebben.

DE OPGAVE 1.2

Op het moment van onderzoek is de voormalige deelgemeente Noord bezig met het voorbereiden van een subsidieregeling, die als doel heeft het samenvoegen van woningen te stimuleren. De oorspronkelijke opdracht van de deelgemeente was het in kaart brengen van het samenvoegproces op financieel en juridisch gebied.

De deelgemeente Noord veronderstelt, dat door het samenvoegen grote woningen ontstaan die aantrekkelijk zijn voor mensen die wooncarrière willen maken, maar wel in hun geliefde wijk willen blijven wonen. Ook wil de deelgemeente haar woningvoorraad toekomstbestendig maken op de gebieden onderhoud, duurzaamheid en gebruik om de woningen beter bij de woonwensen van bewoners aan te laten sluiten in de toekomst (zie bijlage 2). De deelgemeente wil het samenvoegen stimuleren door subsidies te verstrekken. Een subsidie is een geldelijke ondersteuning van overheidswege ("van Dale woordenboek ", 2014). Dit wordt opgevat als een zak geld, die aan de bewoners gegeven wordt als 'stimulans' voor het samenvoegen. Echter kan het geld ook anders gebruikt worden in het proces van het samenvoegen. De deelgemeente wil deze subsidieregeling toepassen in de wijken Bergpolder, Blijdorp en Liskwartier.

De opgave van de deelgemeente heeft tot de volgende eerste onderzoeksvraag geleidt:

Hoe kunnen financiële middelen van de deelgemeente gebruikt worden om het samenvoegen van woningen te stimuleren?

Hieronder vallen de volgende deelvragen:

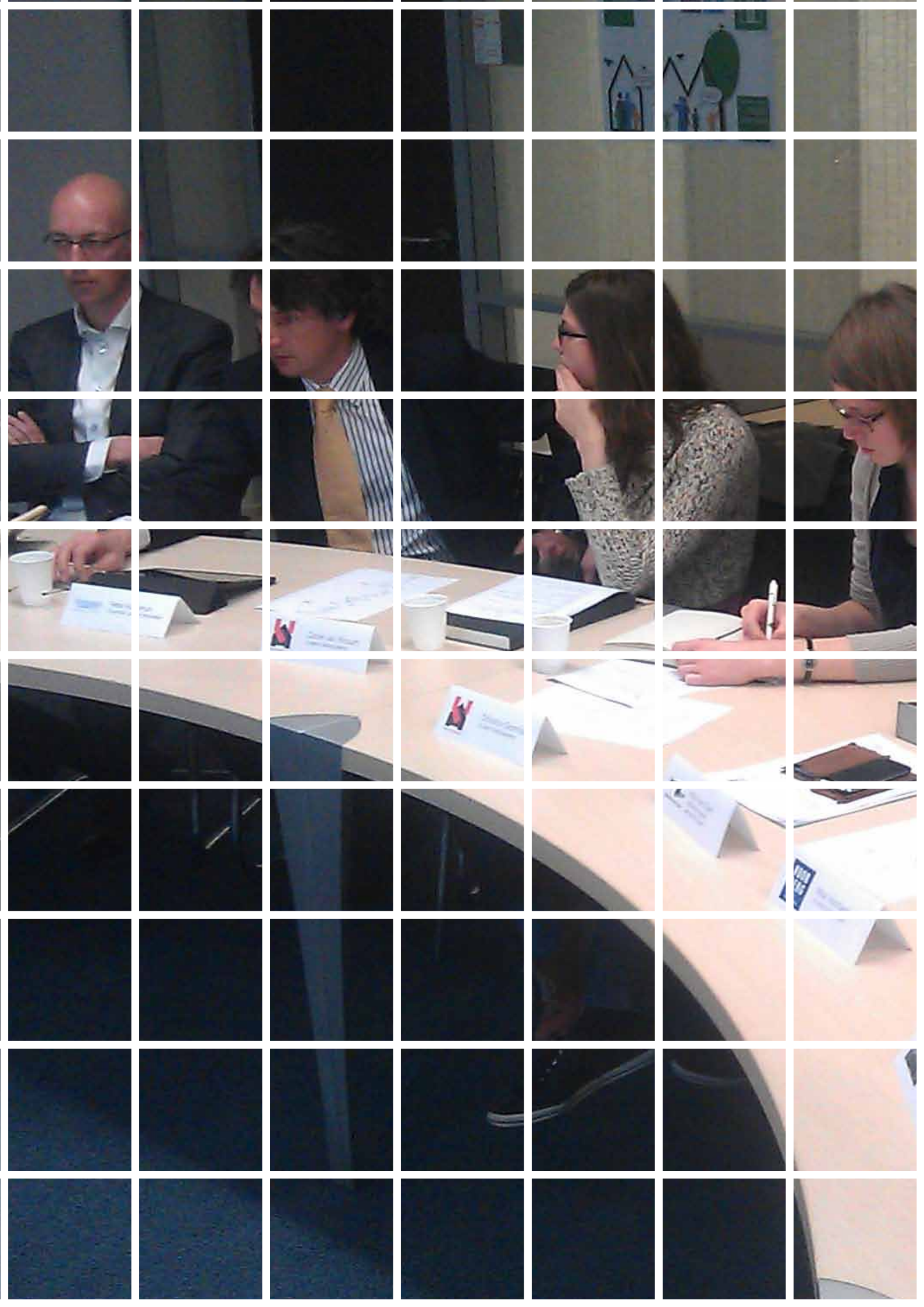
1. Wat zijn de financiële en juridische aspecten van het samenvoegproces?
2. Is een subsidieregeling een goed middel om het samenvoegen te stimuleren?
3. Welke andere stimuleringsmiddelen zijn denkbaar?

Het beleid van de deelgemeente is om in de wijken Blijdorp, Bergpolder en Liskwartier subsidie te verlenen. Om te controleren of het zinvol is om in deze wijken het samenvoegen van woningen te stimuleren, is een tweede onderzoeksvraag geformuleerd.

Welke wijken in Rotterdam Noord zijn kansrijk voor het samenvoegen van woningen?

Ook deze onderzoeksvraag bevat enkele deelvragen:

1. Wat is de doelgroep voor het samenvoegen van woningen?
2. Wat maakt een gebied kansrijk?
3. Komt dit gebied overeen met de gekozen subsidiegebieden van de deelgemeente Noord?



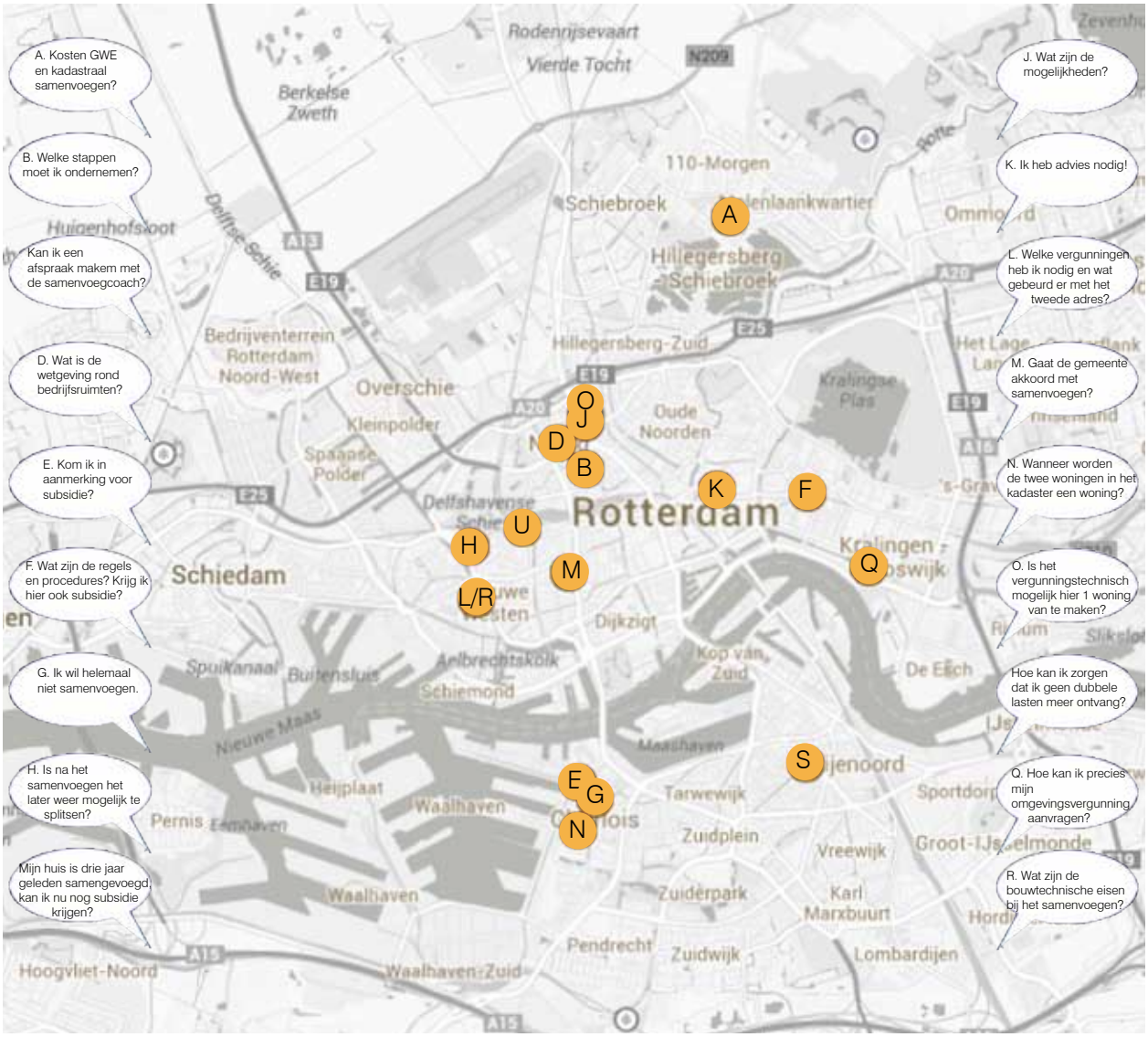
STIMULEREN VAN SAMENVOEGEN

2.1 METHODE

Om de vraag en het probleem duidelijker te maken, is gestart met een inventarisatie van de vragen die de samenvoegcoach per email had ontvangen van bewoners die van plan zijn om woningen samen te voegen en de vragen die de originele "Toolkit samenvoegen" onbeantwoord laat. Deze vragenlijst is uitgebreid door gesprekken te voeren met de samenvoegcoach en een bewoonster die recentelijk haar woningen had samengevoegd.

Door middel van twee expertbijeenkomsten zijn antwoorden op deze vragen gevonden, maar zijn ook nieuwe vragen naar voren gekomen en behandeld[1]. Om het samenvoegproces inzichtelijk en bespreekbaar te maken is ook een stappenplan opgezet dat gedurende het onderzoekstraject is aangescherpt om zo het samenvoegproces te stroomlijnen.

1 Voor meer informatie zie blz. 18 en de notulen in de bijlage 1&2.



Vragen over het samenvoegen van woningen in kaart

ANALYSE 2.2

Analyse van vragenmails

De vragen van bewoners die per email aan de samenvoegcoach werden gesteld, bleken voornamelijk financieel en/of juridisch van aard (zie ook linksstaande afbeelding). Door de afzenders in kaart te brengen werd duidelijk dat zij uit heel Rotterdam komen en niet alleen uit de aangewezen subsidiegebieden (zie onderstaande afbeelding). Met behulp van gemeentelijk archiefmateriaal is vastgesteld dat de afzenders bijna zonder uitzondering wonen in beneden-bovenwoningen (BeBo-woningen). Hierdoor lijkt het dat dit type woning mensen triggert om te denken aan samenvoegen. In een vervolgonderzoek zou deze relatie kunnen bevestigen.

Gesprekken met Mirjam Pronk en Marlies Reinders

Een van de gesprekken is met Mirjam Pronk gevoerd. Zij is een bewoonster uit de Provenierswijk in Rotterdam Noord die in 2009 een huis heeft gekocht. Sindsdien is zij bezig met de verbouwing en het samenvoegen van de twee woningen en een bedrijfsruimte tot een grotere woning.

Een ander gesprek is met de samenvoegcoach Marlies Reinders gevoerd. Zij begeleidt geïnteresseerden bij het samenvoegen en heeft veel kennis over de meest voorkomende vragen en problemen en hoe een deel daarvan opgelost kan worden.

Uit deze twee gesprekken en de mails aan de samenvoegcoach kwam naar voren, dat vooral de procedure van het samenvoegen op financieel en juridisch gebied voor veel bewoners onduidelijk is. De onduidelijkheden zijn divers maar liggen vooral op het gebied van de meters en aansluitingen voor gas, water en elektra, de mogelijke subsidies, de vergunningen en ontheffingen.

Het huis van Mirjam Pronk bestond uit een bedrijfsruimte op de begane grond en twee woningen op de drie verdiepingen daarboven. De bedrijfsruimte wordt door haar als garage gebruikt en de woningen zijn samengevoegd, waardoor het huis in totaal op bijna 200 m^2 komt. Omdat het samenvoegen voor rekening van de bewoner was, verkocht de woningbouwcorporatie deze panden voor een lage prijs. Grote kostenposten tijdens de verbouwing waren onder andere het verplaatsen van de meterkasten (€ 2500), het brandveilig maken van het gebouw en de ventilatie. Hierdoor ontstond ook vertraging in het proces.

Enkele zaken die nu een obstakel zijn voor het samenvoegen, waren vijf jaar geleden nog eenvoudig op te lossen. Zoals bijvoorbeeld de financiering en de taxatie van het pand. Desondanks is mevrouw Pronk een aantal problemen tegengekomen, die zij van tevoren niet had verwacht. Hierbij horen de gemeentelijke heffingen voor het bedrijfspand, waar zij ontheffing voor probeert te krijgen, het verplaatsen en verwijderen van aansluitingen en meterkasten en de algehele procedure en aanvraag van vergunningen, die vooral voor aannemers en bedrijven gemaakt zijn en niet voor particulieren. Van tevoren was het niet duidelijk welke stappen er genomen moesten worden om de woningen en het bedrijfspand samen te voegen en wat de kosten hiervan zijn.

Samengevoegd huis van Mirjam Pronk

Marlies Reinders is de samenvoegcoach van de gemeente Rotterdam en geeft advies over het samenvoegen van woningen en over de subsidies. Op dit moment zijn er alleen subsidiegebieden in Rotterdam Zuid, maar er wordt door inwoners van heel Rotterdam interesse getoond in het samenvoegen van woningen. Zoals is gebleken uit de geanalyseerde e-mails, gaan de vragen vooral over de procedure, de regelgeving en benodigde vergunningen en de vraag of men in aanmerking voor de subsidie komt.

Marlies Reinders vertelde dat het altijd nodig is om een omgevingsvergunning aan te vragen wanneer de draagconstructie, de brandveiligheid of de gevel verandert. Ook is een woonruimteonttrekkingsvergunning nodig om de woningen legaal samen te voegen. De subsidie is alleen in sommige gebieden beschikbaar, onder voorwaarde dat de woningen kadastraal worden samengevoegd.

Om een beeld te kunnen vormen van hoe een samengevoegde woning eruit kan zien, heeft de gemeente twee woningen aan de Slotboomstraat in Charlois samengevoegd. De modelwoning laat een indeling zien, die voor veel geïnteresseerden waarschijnlijk een verrassing is, omdat de woonkamer zich op de eerste verdieping bevindt.

Modelwoning aan de Slotboomstraat 25, Oud-Charlois, met een ingang met een deur.

EXPERTBIJEENKOMSTEN

Bij de bijeenkomsten waren vertegenwoordigers van makelaarsbedrijven, banken, de gemeente, notarissen, nutsbedrijven, bouwkostenadviseurs en enkele adviesbureaus aanwezig (zie bijlage 1 en 2). Tijdens het onderzoeksproces is een stappenplan opgesteld, zijn obstakels bij het samenvoegen behandeld en vervolgens gebruikt om het plan verder aan te scherpen. Onderstaande thema's kwamen bij de bijeenkomsten aan de orde:

Kadastrale en juridische vragen

De kadastrale en juridische vragen gingen over de kosten die aan het samenvoegen zijn verbonden evenals vragen omtrent de verenigingen van eigenaren (VvE). Het bleek dat er voor elk benodigde notariële akte vaste kosten van de notarissen zijn. Dit kan tot hoge kosten leiden, wanneer er meerdere notariële aktes nodig zijn, zoals bij grote VvE's met oude modelreglementen. Ook VvE's waarvan de organisatie niet op orde is, kunnen veel vertraging opleveren.

Financiële vragen

De meeste financiële vragen gingen over de hypotheek. Het maximaal te lenen bedrag is gekoppeld aan de waarde van het pand ná verbouwing. Om zekerheid over de waarde van de hypotheek te hebben, heeft een van de banken de voorwaarde gesteld dat de panden kadastraal samengevoegd moeten zijn voordat een lening verstrekt wordt. Kadastrale samenvoeging garandeert namelijk dat de toekomstige bewoners een woning maken van hun panden. Het probleem daarbij bleek echter dat woningen pas kadastraal samengevoegd kunnen worden wanneer ze allemaal dezelfde eigenaar hebben, wat leidt tot een kip en eiprobleem. Een oplossing hiervoor kan een document van de gemeente zijn, waarin de intentie van bewoners tot samenvoegen staat vastgelegd.

Nutsbedrijven

De procedure rond de verplaatsing of het verwijderen van meters en aansluitingen in een woning blijkt lastig, omdat de benodigde informatie slecht verkrijgbaar of voor leken moeilijk te begrijpen is. Hierdoor worden aanvragen vaak onvolledig of incorrect ingevuld en ontstaat vertraging. Betere informatieverstrekking vooral toegespitst op het samenvoegen van woningen kan uitkomst bieden. Ook is vaak niet duidelijk waar precies de verantwoordelijkheid van de eigenaar ligt, omdat nutsbedrijven verschillende regels hebben. Stedin (een van de bedrijven die bij een expertbijeenkomst aanwezig was) stelt zich bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de infrastructuur tot in de meterkast, waardoor bewoners snel geneigd zijn te denken dat zij alleen verantwoordelijk zijn voor de infrastructuur vanaf de meterkast. Alle voorzieningen die nodig zijn om de infrastructuur tot in de meterkast te krijgen, zijn volgens Stedin echter ook verantwoordelijkheid van de bewoner. Wanneer er leidingen door de gevel moeten, dan zou de bewoner dat zelf moeten regelen en betalen.

Kluswoningen

Bij vragen over kluswoningen kwam naar voren dat er veel overeenkomsten met het samenvoegen bestaan. Een label voor kluswoningen blijkt zeer succesvol omdat het voor alle betrokkenen duidelijk is waar het over gaat en er standaard procedures gevolgd kunnen worden. Het is daarom denkbaar dat een dergelijk label voor het samenvoegen van woningen ook nuttig kan zijn. Wanneer het proces ook op vergelijkbare manier begeleidt kan worden, kunnen er veel problemen voorkomen worden en zullen financierders eerder bereid zijn om een lening te verstrekken.

Woningbouwcorporaties

Vanwege de veronderstelde waardevermindering bij samenvoegen lijkt het voor woningbouwcorporaties in eerste opzicht niet aantrekkelijk om woningen samen te voegen. Binnen een eventuele verkoopopgave kan samenvoegen wel interessant zijn, omdat hiermee een gevarieerder aanbod geleverd kan worden voor een grotere doelgroep. Wanneer samengevoegde woningen bijdragen aan aantrekkelijkere buurten, kunnen woningbouwcorporaties dit middel ook inzetten om de waarde van hun omliggende vastgoed te ontwikkelen. Ten tijde van het schrijven van dit rapport verkoopt bijvoorbeeld Woonstad al diverse woningen op Funda met de opmerking dat deze interessant zouden kunnen zijn om samen te voegen.

Gemeente

Wat betreft zaken die bij de gemeente geregeld moeten worden, zijn er veel procedurele onduidelijkheden naar voren gekomen en bleek dat de kosten en de tijdsduur een obstakel zijn. Deze aspecten zijn in het begin van het traject vaak onduidelijk. Een betere begeleiding werd meerdere keren als oplossing genoemd. Dit is ook belangrijk, omdat een aanvraag voor ontheffing van een bestemmingsplan veel geld kost en kopers hier zelden van tevoren rekening mee houden. Daarnaast is samenvoegen niet als optie bij de ontheffingsaanvraag opgenomen, wat deze aanvraag moeilijk maakt, wanneer bijvoorbeeld een bedrijfsruimte en een woning samengevoegd worden.

Open vragen

Er werd de aanwezigen gevraagd om hun mening of advies over het verbeteren van het samenvoegtraject te geven. De meest genoemde punten waren de behoefte aan begeleiding, het opstellen van een checklist, standaard documenten en het handhaven van gezamenlijke terminologie.

Expertbijeenkomsten

De bijeenkomsten zijn zeer nuttig gebleken voor het beantwoorden van alle vragen en het ontwikkelen van het stappenplan. Omdat experts uit verschillende disciplines aanwezig waren, kon men op elkaar reageren en werden oplossingen gevonden die voor alle betrokkenen interessant waren. Ook werd duidelijk wat de verschillende partijen van elkaar kunnen verwachten. De notulen van beide bijeenkomsten zijn in bijlage 1 en 2 te vinden.

FINANCIËLE EN JURIDISCHE ASPECTEN

2.3

In deze paragraaf zullen alle financiële en juridische aspecten benoemt worden en aan de hand van het stappenplan toegelicht worden. In eerste instantie zullen de problemen in het proces besproken worden.

De problemen

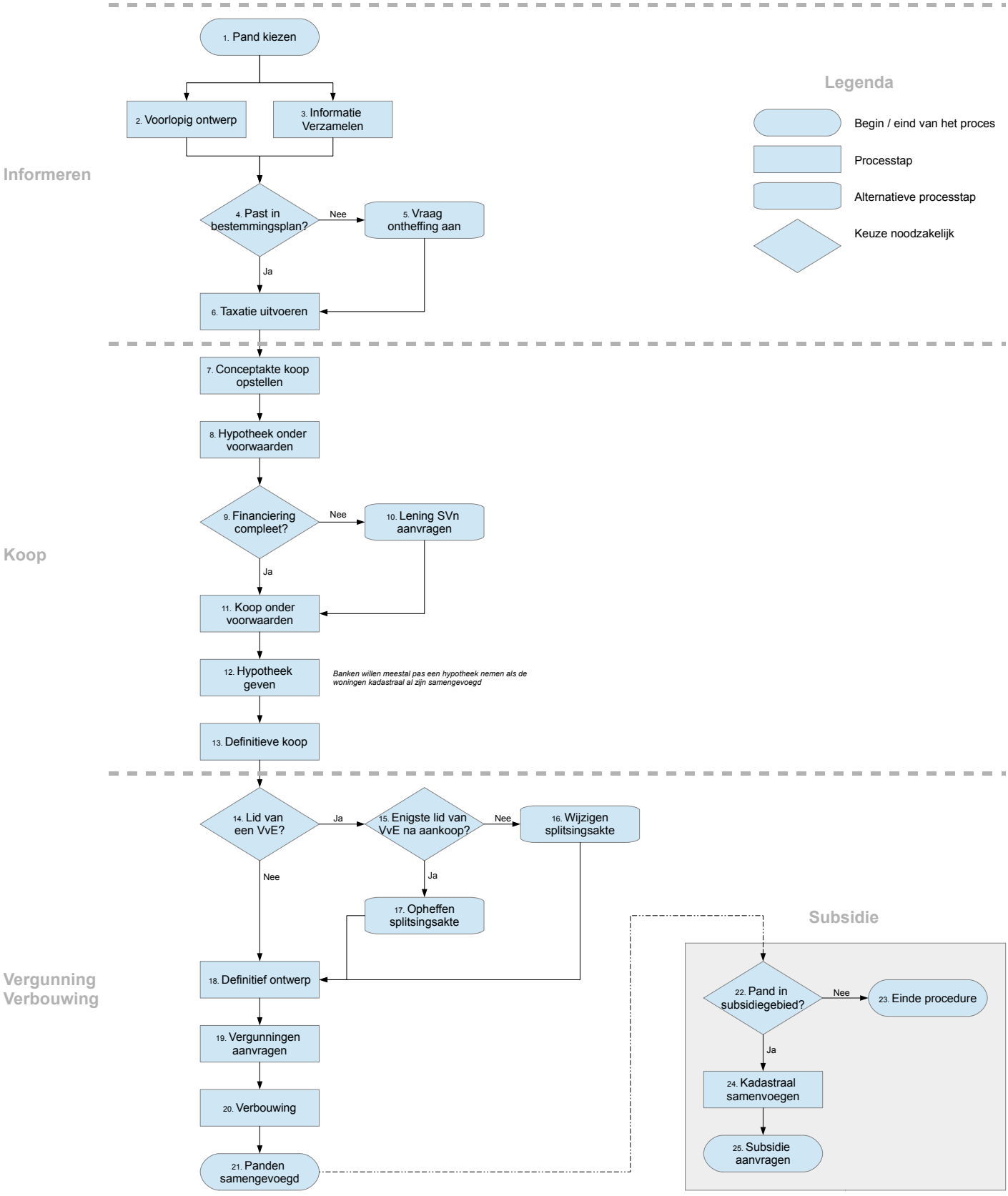
Het ontwikkelen van een stappenplan heeft als doel gehad meer duidelijkheid in het samenvoegproces te brengen. Zoals bij de bijeenkomsten met de experts gebleken is, is het proces complex en is het nuttig kennis van de procedures te hebben. Dit stappenplan kan door de gemeente, externe experts en bewoners als leidraad gebruikt worden. Hierin zijn de stappen te zien, die tijdens het samenvoegen aan de orde kunnen zijn. Niet elke stap is voor elke situatie nodig en ook kan de volgorde in sommige gevallen verschillen, bijvoorbeeld wanneer het kopen van een woning niet door een bank gefinancierd wordt. Het is dan ook alleen een indicatie van het verloop van de financiële en juridische aspecten van het samenvoegproces van woningen.

De meeste problemen ontstaan, doordat de risico's bij het samenvoegen niet goed in kaart gebracht kunnen worden. Omdat er geen zekerheid gegeven kan worden, worden eisen gesteld, die pas op een later moment in het proces gerealiseerd kunnen worden en ontstaan er risico's. Deze risico's kunnen opgelost worden als er een aantal voorwaarden in de financiering gesteld wordt of als de particuliere opdrachtgever bereid is om de financieringsprocedure te starten door kosten te maken, bijvoorbeeld voor een taxatie.

Het eerste mogelijke risico is het niet verkrijgen van een ontheffing van het bestemmingsplan. Wanneer dit nodig is moet er een aanvraag gedaan worden. Omwonenden kunnen bezwaar hiertegen indienen. Er is dus geen garantie dat een aanvraag ook daadwerkelijk goedgekeurd wordt. Dit zal voor veel kopers echter een voorwaarde zijn om het pand te kopen. Op dit moment is de enige oplossing om de aanvraag in te dienen en de risico's te nemen door de kosten voor de bestemmingsplanprocedure te betalen.

Een ander risico is het niet krijgen van financiering voor een samenvoegproject. Een voorwaarde die een bank stelde was om kadastrale samenvoeging te eisen voordat deze een hypotheek zou nemen. Dit kan echter pas nadat het nieuwe pand is aangekocht. Een oplossing hiervoor kan zijn, dat de gemeente een document afgeeft, zoals eerder beschreven. In een dergelijk document wordt de intentie en toezegging van bewoners tot samenvoegen verklaart. Hierdoor zijn banken eerder geneigd om een lening te verstrekken, omdat er meer zekerheid is.

Een ander groot risico kan de stroeve medewerking binnen de VvE zijn. Wanneer er meerdere leden in de vereniging zitten, moeten in de meeste gevallen de splitsingsakten van elk lid aangepast worden. Een uitzondering zijn de VvE's, die het reglement van 2006 of jonger gebruiken. Voor de wijziging van de splitsingsakte is niet alleen de toestemming van de leden nodig, maar ook de toestemming van de verschillende financiers. Dit zorgt voor een zeer langdurig proces. Het is dan ook verstandig, om zo vroeg mogelijk informatie over de VvE te verzamelen en een mogelijke geneigdheid tot samenwerking in kaart te brengen. De daadwerkelijke wijziging in de splitsingsakte kan echter pas doorgevoerd worden, wanneer het pand aangekocht is. Ondertussen kunnen de medebewoners van mening veranderd zijn of er zijn nieuwe leden gekomen, die misschien niet mee willen werken. Dit risico is niet te vermijden en kan alleen door goede communicatie opgelost worden.



Het stappenplan

HET PROCES VAN HET SAMENVOEGEN

In het stappenplan zijn de financiële en juridische aspecten stap voor stap genoemd, zoals deze momenteel door bewoners doorlopen moeten worden. Deze aspecten zullen hierna besproken worden.

Informeren

Zoals bij elke woningaankoop, is ook bij samenvoegen de woningkeuze de eerste stap (1). Het is belangrijk om zo veel mogelijk informatie hierover te verzamelen, waaronder de eerder omschreven bereidheid van de VvE's om samen te voegen (3). Ook moet er een voorlopig ontwerp gemaakt worden (2). Door te weten wat het doel van een verbouwing is en wat de plannen met het pand zijn, kunnen de volgende stappen beter gevolgd worden. Op dat moment is ook de vraag belangrijk of een bestemmingsplanwijziging nodig is (4). Afhankelijk daarvan kunnen eventuele extra kosten en vertraging worden ingeschat.

Koop

Vervolgens volgt de taxatie van het pand (6), het opstellen van een conceptakte over de koop (7) en wordt een hypotheek onder voorwaarde verstrekt (8). Een voorwaarde hierbij kan zijn dat een woonruimteonttrekkingsvergunning[2] verstrekt wordt. Deze stappen zijn in principe hetzelfde als bij het kopen van een niet samen te voegen woning, behalve dat de taxatie moeilijk kan zijn. De taxatie kan moeilijk zijn, omdat er weinig referentieprojecten zijn van reeds samengevoegde woningen en zo de waarde na de samenvoeging lastig bepaald kan worden, wat ook gevolgen voor de financiering van het project kan hebben. Bij een eventueel niet complete financiering kan een lening van de SVn[1] aangevraagd worden (10).

Wanneer de financiering rond is (9), dan kan de koop onder voorwaarden voortgezet worden (11) en vervolgens kan de hypotheek gegeven worden (12). Hierbij kan de bovengenoemde intentieverklaring van de gemeente een belangrijke rol spelen.

Vergunning en Verbouwing

Wanneer de koop definitief (13) is, moet eventueel het proces rond de vereniging van eigenaren in gang gebracht worden. Dit vervalt, wanneer men geen lid van een VvE is (14). In het geval dat de koper na de aankoop het enige lid van de VvE is (15), voldoet het opheffen van de splitsingsakte (17) om met het proces door te kunnen gaan. Wanneer er echter meerdere leden in de vereniging zitten moeten de splitsingsakten gewijzigd worden (16) en bestaat het hierboven omschreven risico dat niet ieder lid zijn toestemming zal geven.

Vervolgens kan een definitief ontwerp worden gemaakt (18) en de nodige vergunningen aangevraagd worden (19). Welke vergunningen benodigd zijn, is afhankelijk van de verbouwing. Vrijwel altijd is er een omgevingsvergunning nodig. En in ieder geval moet in Rotterdam een woonruimteonttrekkingsvergunning aangevraagd worden. Het bestemmingsplan moet worden gecontroleerd als er een andere functie wordt samengevoegd (bijvoorbeeld een bedrijfspand), eventueel moet er een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan worden aangevraagd (5). Wanneer de vergunningen er zijn, kan er met de verbouwing gestart worden (20) met de samenvoeging als resultaat (21).

Subsidie

Als laatste stap kunnen subsidies aangevraagd worden (25). Hiervoor moet het pand wel in een van de subsidiegebieden liggen (22), samengevoegde meters hebben en kadastraal samengevoegd zijn (24). Zo wil de deelgemeente Noord voorkomen, dat woningen na korte tijd weer gesplitst worden. Als men aan deze voorwaarden niet voldoet, dan kan ook geen subsidie aangevraagd worden (23).

1 SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) is een stimuleringsfonds die fondsen beheerd, die bestemd zijn voor regelingen en projecten die bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de fysieke woon- en leegomgeving in stadswijken en dorpskernen. (SVn, 2014)

2 Woonruimteonttrekkingsvergunning moet worden aangevraagd wanneer het aantal woningen verminderd wordt, bijvoorbeeld als van twee woningen een grote woning gemaakt wordt.

DEELCONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

2.4

Uit het onderzoek blijkt, dat het samenvoegproces vooral op financieel en juridisch gebied moeizaam en ingewikkeld is. Dit heeft te maken met een complexe procedure die voor bewoners slecht te overzien is. Daarnaast worden verschillende begrippen door verschillende partijen gehanteerd. Mogelijke risico's liggen bij het bestemmingsplan, de financiering van de woningen en de medewerking binnen de VvE's.

Een oplossing voor het versimpelen van het samenvoegproces is het stroomlijnen van het proces en goede ondersteuning hierbij. Een subsidieverstrekking aan het eind van het proces is geen effectieve stimulering voor het samenvoegen. Om de risico's weg te nemen, kan het budget beter besteed worden aan het opzetten van een label en ondersteuning aan bewoners.

Concreet gaat het om de volgende aanbevelingen die voortkomen uit de gesprekken en expertbijeenkomsten.

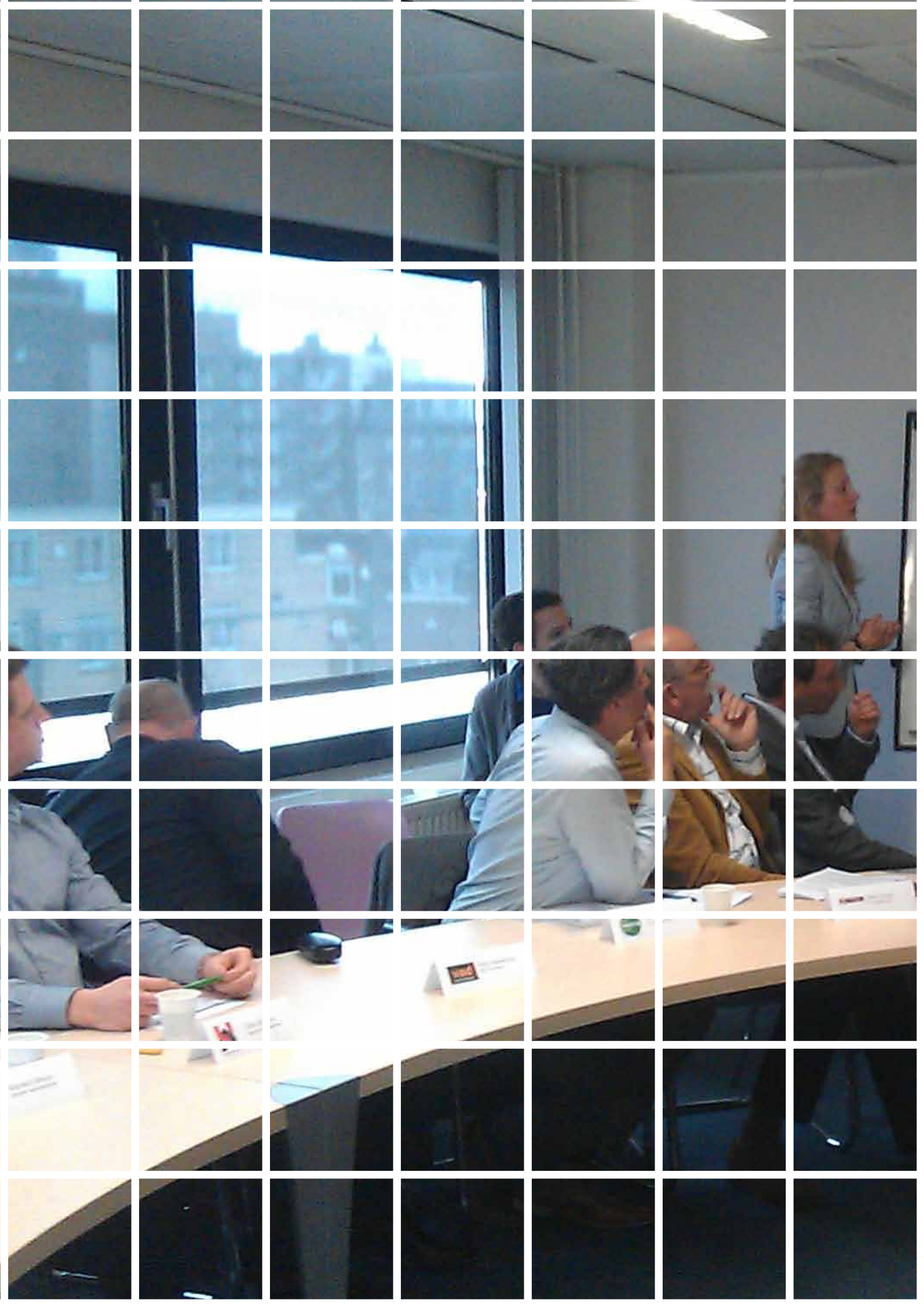
- Een informatiepakket moeten worden opgesteld, om bewoners voor te bereiden in het samenvoegproces. Dit pakket zou bijvoorbeeld het stappenplan en een financieel overzicht (zie bijlage 4) kunnen bevatten.

- Een standaardlabel, dat door de gemeente erkent is zoals bij de kluswoningen, geeft banken meer zekerheid bij het verstrekken van een lening.

- VvE's met een oud modelreglement geven risico op complicaties. Een mogelijke oplossing is om deze VvE's te stimuleren over te stappen op het meest recente modelreglement.

- Er dient duidelijke informatie te komen over de nutsvoorzieningen, toegespitst op het samenvoegen van woningen.

- De deelgemeente dient een samenvoeg-afspraak met boetebeding, in plaats van kadastraal samenvoegen, als subsidievoorwaarde te eisen. Een afspraak met boetebeding is net zo effectief als een kadastrale oplossing om zekerheid te geven dat woningen samengevoegd blijven. Kadastraal samenvoegen is namelijk kostbaar en tijdrovend.



KANSRIJKE WIJKEN IN ROTTERDAM NOORD

3.1 METHODE

In het eerste deel van het rapport zijn het proces van het samenvoegen en de problemen die hierbij een rol spelen in kaart gebracht. De vraag ontstaat of er in Rotterdam Noord kansrijke wijken voor het samenvoegen van woningen zijn. Deze vraag zal in dit hoofdstuk worden beantwoord. Om deze vraag te beantwoorden, is gestart met een algemene gebiedsanalyse van de deelgemeente. Hierbij worden gegevens over de woningen en de bewoners in kaart gebracht.

Vervolgens werden een aantal veronderstellingen uit het eerste deel getoetst, namelijk over de doelgroep, de omgeving en de VvE's. Hierbij zal gekeken worden of de veronderstellingen die bij de deelgemeente leven met betrekking tot de doelgroep kloppen. Daarnaast werd tijdens de expertbijeenkomsten gesteld, dat kleine VvE's gunstiger voor het samenvoegproces kunnen zijn en dat de deelgemeente ook in de openbare ruimte moet investeren om het samenvoegen integraal aan te pakken.

Om de veronderstellingen te kunnen controleren, werd er uit verschillende bronnen informatie in kaart gebracht (bijlage 5). Zo ontstaat een overzicht van de verschillende factoren die een rol spelen bij het samenvoegen. Met dit overzicht kan bekeken worden hoe kansrijk het samenvoegen van woningen van de gebieden in Rotterdam Noord is. Vooralsnog heeft de deelgemeente drie wijken als subsidiegebied aangewezen. Uiteindelijk wordt gekeken, of deze aangewezen gebieden inderdaad kansrijk zijn.

DOELGROEP 3.2

De veronderstelling van de deelgemeente is dat de doelgroep voor het samenvoegen van woningen vooral jonge gezinnen betreft, dit zijn gezinnen voor wie de woonruimte vaak te klein is wanneer zij een tweede kind krijgen (de Leeuw, 2014). De deelgemeente wil hoogopgeleide mensen en mensen met een hoger inkomen in de wijk proberen te houden, juist wanneer zij op de maatschappelijke ladder gaan stijgen.

Naast deze definitie is ook een andere definitie van de doelgroep denkbaar. In principe is samenvoegen namelijk voor iedereen, die gedreven is om het proces te doorlopen (zie bijlage 1). De meeste kansen liggen echter bij starters en jonge gezinnen, die in kleine, goedkope koopwoningen wonen. Wanneer zij wooncarrière willen maken en een grotere woning zoeken, is er op het moment weinig aanbod in deelgemeente Noord. Ook gaat het om mensen die de financiële mogelijkheden hebben om te gaan samenvoegen. Dit is belangrijk omdat er bij het samenvoegen meer kosten zijn dan bij het kopen van een vergelijkbare woning (zie bijlage 4).

In deze paragraaf wordt de vraag behandeld wie de doelgroep is en waar deze mensen wonen in de deelgemeente.

Starters

De starters zijn hier gedefinieerd als 1- of 2-persoonshuishoudens zonder kinderen en met een leeftijd tussen de 18 en 34 jaar. Deze starters zijn dus niet noodzakelijkerwijs ook starters op de woningmarkt, ze kunnen al enkele keren als hoofdbewoner verhuisd zijn. De wensen van sociale stijgers – waaronder ook starters vallen – zijn volgens de Grote Woontest 2008 groter wonen, meer luxe, een eigen tuin, een nette en schone buurt en een eengezinswoning (The SmartAgent Company, 2008, p. 12). Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat de starters zijn vooral te vinden in de wijk Bergpolder en in het noorden van Blijdorp (zie kaart 5.1).

Jonge gezinnen

Jonge gezinnen zijn hier gedefinieerd als mensen tussen de 18-34 jaar, die geregistreerd staan als gehuwd of ongehuwd (ook 1-oudergezinnen) en kinderen hebben. De jonge gezinnen blijken vooral in het Oude Noorden te wonen (zie kaart 5.2).

Draagkracht

Met een inkomen van € 25.900 hebben de inwoners van Blijdorp het hoogste gemiddeld besteedbaar huishoudeninkomen van de deelgemeente, gevolgd door de inwoners van Liskwartier met een gemiddeld besteedbaar inkomen van € 22.100 (zie kaart 6.1). Het gemiddeld besteedbare inkomen van heel Rotterdam ligt bij € 21.700. Aangezien vooral Blijdorp ruim boven het stedelijke gemiddelde ligt, wordt verwacht dat hier de meeste draagkracht voor het samenvoegen is.

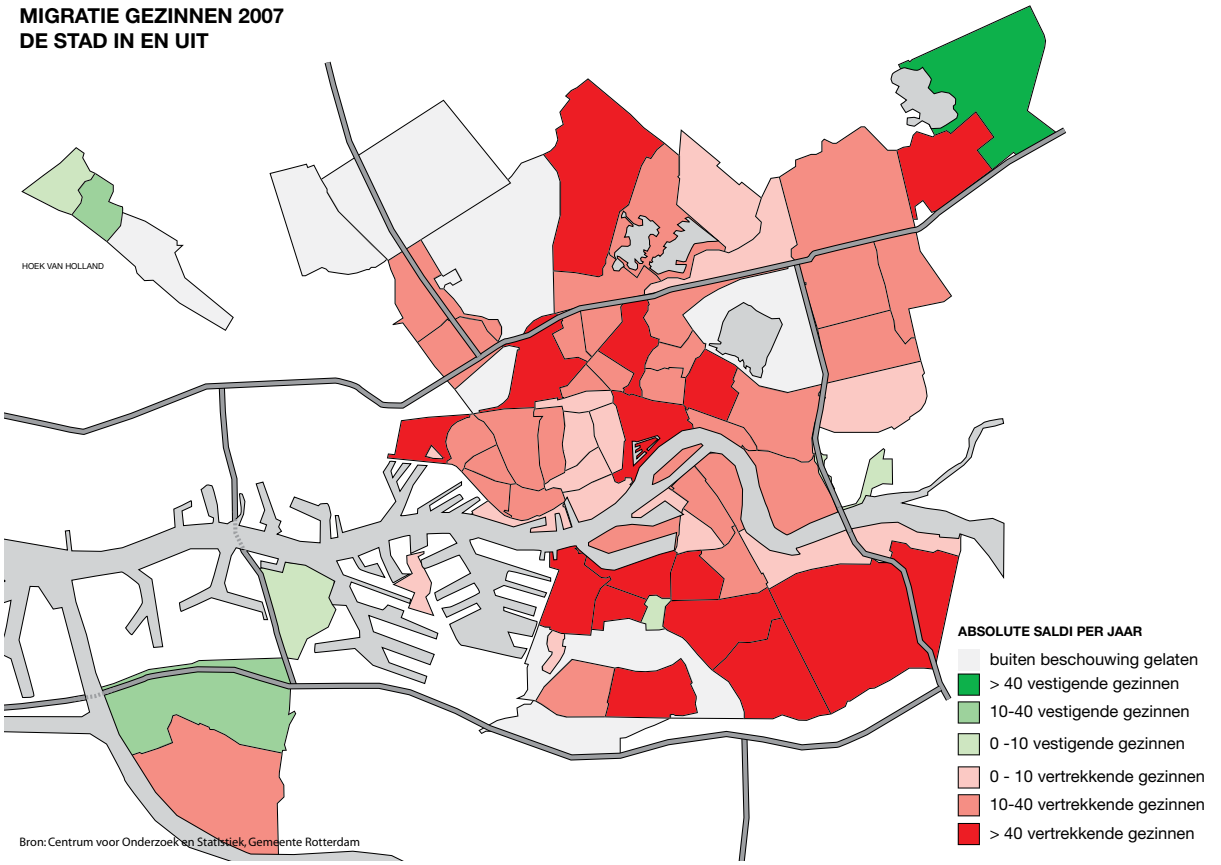
Migratie

Het zijn vooral gezinnen die verhuizen naar de omliggende gemeentes van Rotterdam (zie ook onderstaande figuur). Zij geven als voornaamste reden aan dat de huidige woning te klein is (Durjardin & Van der Zanden, 2012, pp. 53-54), maar ook dat aan de rand van de stad meer ruimte en rust is en de publieke voorzieningen in hun huidige wijk niet zijn ingespeeld op demografische veranderingen in de wijk (Constansia, 2012, p. 8). Publieke voorzieningen die gezinnen nodig hebben, zijn bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid, voldoende scholen en voldoende speelgelegenheden voor kinderen en jongeren.

Oppervlakte

De gemiddelde oppervlakte van alle woningen in de deelgemeente is 79 m2 (zie kaart 8.1). Er zijn echter ook veel kleine woningen. In Rotterdam Noord zijn 18% van de koopwoningen kleiner dan 60m^2 (gemeente Rotterdam, 2010b). Deze kleine koopwoningen zijn voornamelijk in het noordelijke deel van Blijdorp en in Bergpolder te vinden (zie kaart 8.2). Wanneer deze woningen samengevoegd worden, ontstaan woningen tot 120m^2, die beter geschikt zijn voor jonge gezinnen. Deze twee wijken bieden voor dit aspect dan ook de meeste potentie om het samenvoegen van woningen te stimuleren om jonge gezinnen in de wijk te houden. Kleine huurwoningen zijn vooral in het Oude Noorden te vinden (zie kaart 8.3). Omdat in het Oude Noorden veel corporaties actief zijn (zie kaart 7.3), is het van belang dat de deelgemeente hier samenwerkt met de corporaties om jonge gezinnen in de wijk te houden door middel van het samenvoegen van huurwoningen.

Samenvattend kan gesteld worden, dat niet alleen jonge gezinnen, maar ook gezinnen zonder kinderen bij de doelgroep horen, dit zijn de starters. Om te zorgen dat jonge gezinnen en starters in de wijken willen blijven, moet er een diverser woningaanbod komen en moet er worden onderzocht welke publieke voorzieningen ze missen in de wijken. Naast particulier samenvoegen stimuleren, kan de deelgemeente ook met corporaties samenwerken.



Migratie gezinnen (Durjardin & Van der Zanden, 2012, pp. 53-54)

KANSRIJKE WIJKEN 3.3

Samenvoegen moet de doelgroep niet alleen willen, dit moet ook mogelijk zijn in de wijken in Noord. Het woningaanbod moet aansluiten bij de woonwensen van de doelgroep. In deze paragraaf wordt de vraag gesteld welke gebieden het kansrijkste zijn voor het stimuleren van samenvoegen van woningen. Hierbij wordt verondersteld, dat kleine VvE's het proces kunnen vereenvoudigen en dat de leefbaarheid van een wijk een reden is voor bewoners om er te blijven wonen.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Een factor die een kansrijk gebied voor het samenvoegen bepaald, is de grootte van de VvE's in dat gebied. De reden hiervan is dat een grootte VvE met veel leden voor veel vertraging in het proces kan zorgen, of zelfs dat het samenvoegen niet mogelijk is, zoals in paragraaf 2.3 is besproken. Kleine VvE's zorgen voor een gunstiger proces van het samenvoegen van woningen. Op kaart 9.2 (zie bijlage 5) is te zien dat de kleine VvE's in heel Rotterdam Noord voorkomen. De kleine VvE's zijn vooral in Liskwartier, in het oostelijk gedeelte van Bergpolder ten opzichte van de Schieweg, rond de Spoor- en Proveniersingel en rond het Pijnackerplein te vinden. Deze gebieden komen echter nauwelijks met de gebieden overeen waar de doelgroep leeft. Zoals ook tijdens de expertbijeenkomsten aangeraden werd, kan een oplossing hiervoor zijn om de grote VvE's te stimuleren op het reglement van 2006 over te stappen.

Leefbaarheid

Zoals eerder gezegd, is er behoefte bij de doelgroep aan een veilige en rustige wijk. De Veiligheidsindex (gemeente Rotterdam, 2012b) geeft aan dat alle wijken in Noord veilig zijn. In sociaal opzicht kan de deelgemeente nog wel verbeteren, in Noord is er onvoldoende taalbeheersing, onvoldoende inkomen en onvoldoende binding met de wijken (gemeente Rotterdam, 2012a).

Voor gezinnen is een kindvriendelijke wijk echter ook belangrijk. Wat een wijk een kindvriendelijk wijk maakt, wordt omschreven in de 'Kindvriendelijke Wijken Monitor' (Oudijk & Ouweneel, 2010). De beleidsthema's zijn: veiligheid in het verkeer en bij spelen, jeugdvoorzieningen, omgevingsfactoren, wonen, sociale binding en imago. Daarnaast zijn ook goede infrastructuur en groenvoorzieningen, een ruim winkelaanbod een welzijnsvoorzieningen belangrijk, die allemaal voldoende aanwezig zijn in de wijken (zie kaarten 1 t/m 4 van bijlage 5).

Voor het Liskwartier is door de Monitor onderzoek gedaan. In 2010 is het Liskwartier als één van de meer kindvriendelijke pilotwijken naar voren gekomen. Hier zijn dus maar weinig maatregelen nodig om gezinnen te houden. De overige wijken in de deelgemeente Noord zijn in deze pilot niet opgenomen en er zijn dus ook geen gegevens over de kindervriendelijkheid beschikbaar. Aanbevolen wordt dit onderzoek ook in de overige wijken te verrichten.

3.4 GEKOZEN WIJKEN DOOR DE DEELGEMEENTE

Het door de deelgemeente aangewezen gebied voor de subsidieregeling betreft de wijken Blijdorp, Bergpolder en Liskwartier. Hiervoor werd gekozen omdat er vanuit deze wijken signalen van bewoners kwamen, die wel graag in hun bekende omgeving willen blijven wonen maar behoefte aan grotere woningen hebben. Door woningen samen te voegen kan aan de behoefte voldaan worden, doordat er meer diversiteit in het woningaanbod ontstaan.

Zoals eerder beschreven wonen de starters voornamelijk in Bergpolder en in het noorden van Blijdorp. Jonge gezinnen wonen vooral in het Oude Noorden. De starters zijn dus wel in het aangewezen gebied te vinden, de jonge gezinnen zijn ook in de rest van Noord veel aanwezig.

Daarnaast zijn gebieden met veel kleine woningen kansrijk voor het samenvoegen. Kleine koopwoningen zijn vooral te vinden in Blijdorp en Bergpolder, en vallen dus ook in de door de deelgemeente aangewezen gebieden voor een subsidieregeling. Kleine huurwoningen zijn over de hele deelgemeente verspreid. Om deze woningen samen te voegen zou de deelgemeente moeten samenwerken met corporaties en particuliere verhuurders.

De gebieden met kleine VvE's vallen maar gedeeltelijk in de drie gekozen wijken. Hierbij horen het Liskwartier en een deel van Bergpolder.

Over de kindervriendelijkheid zijn alleen gegevens voor het Liskwartier beschikbaar. Deze wijk wordt echter wel als kindvriendelijk beschouwd, zodat de potentie hier groot is dat gezinnen er willen blijven wonen wanneer zij een grotere woning kunnen vinden.

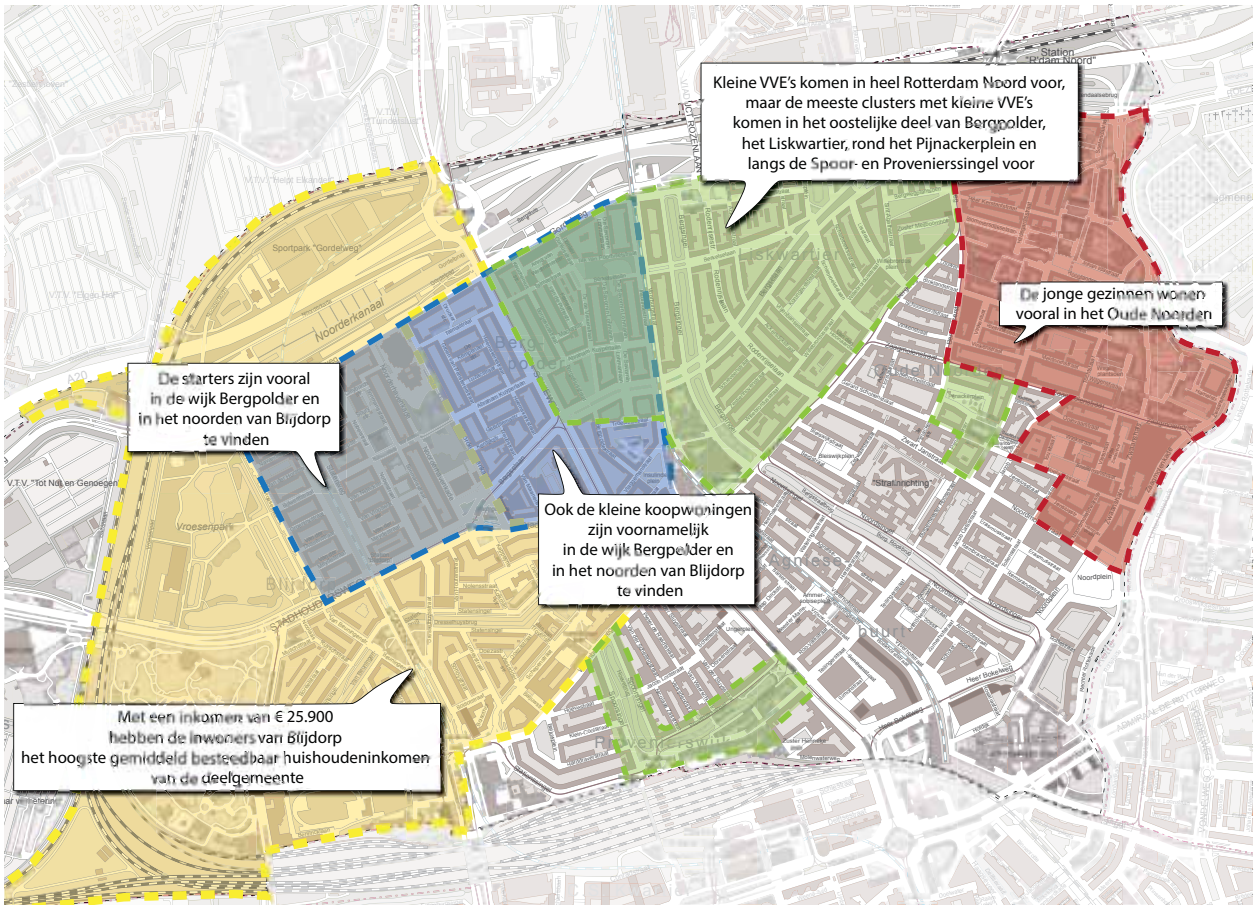
Kansrijke wijken voor samenvoegen van koopwoningen zijn Blijdorp en Bergpolder, omdat hier veel kleine woningen voorkomen. Voor het samenvoegen van huurwoningen is het Oude Noorden het beste geschikt. Hier wonen veel gezinnen met kinderen in kleine woningen. Om de woningen samen te voegen en daardoor de gezinnen te behouden, kan worden samengewerkt met de corporaties. De hier wonende mensen hebben echter een minder hoog inkomen opleidingsniveau als de doelgroep die in Blijdorp, Bergpolder en Liskwartier woont.

DEELCONCLUSIE

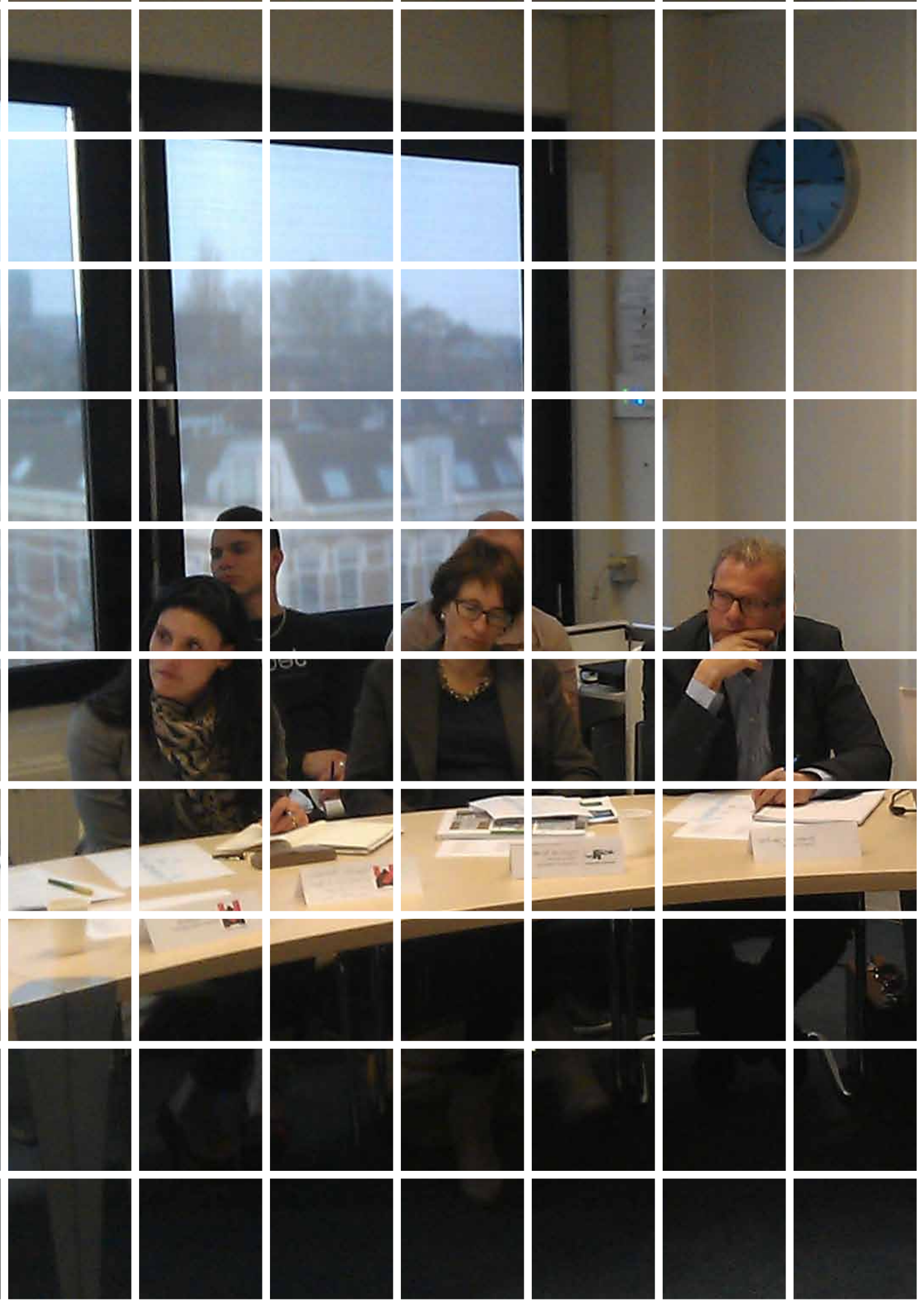
3.5

Concluderend kan gezegd worden, dat de wijken Blijdorp, Bergpolder en Liskwartier kansrijk zijn om het samenvoegen van woningen te stimuleren. Hier woont de doelgroep en er zijn veel kleine woningen die goed samengevoegd kunnen worden. Deze wijken komen ook overeen met de wijken die voor de subsidieregeling gekozen waren.

Eventueel is het Oude Noorden ook kansrijk voor het samenvoegen van woningen. Hier wonen veel jonge gezinnen en er zijn veel kleine huurwoningen, die in samenwerking met de woningbouwcorporaties samengevoegd kunnen worden.



Overzichtkaart met conclusies



CONCLUSIE

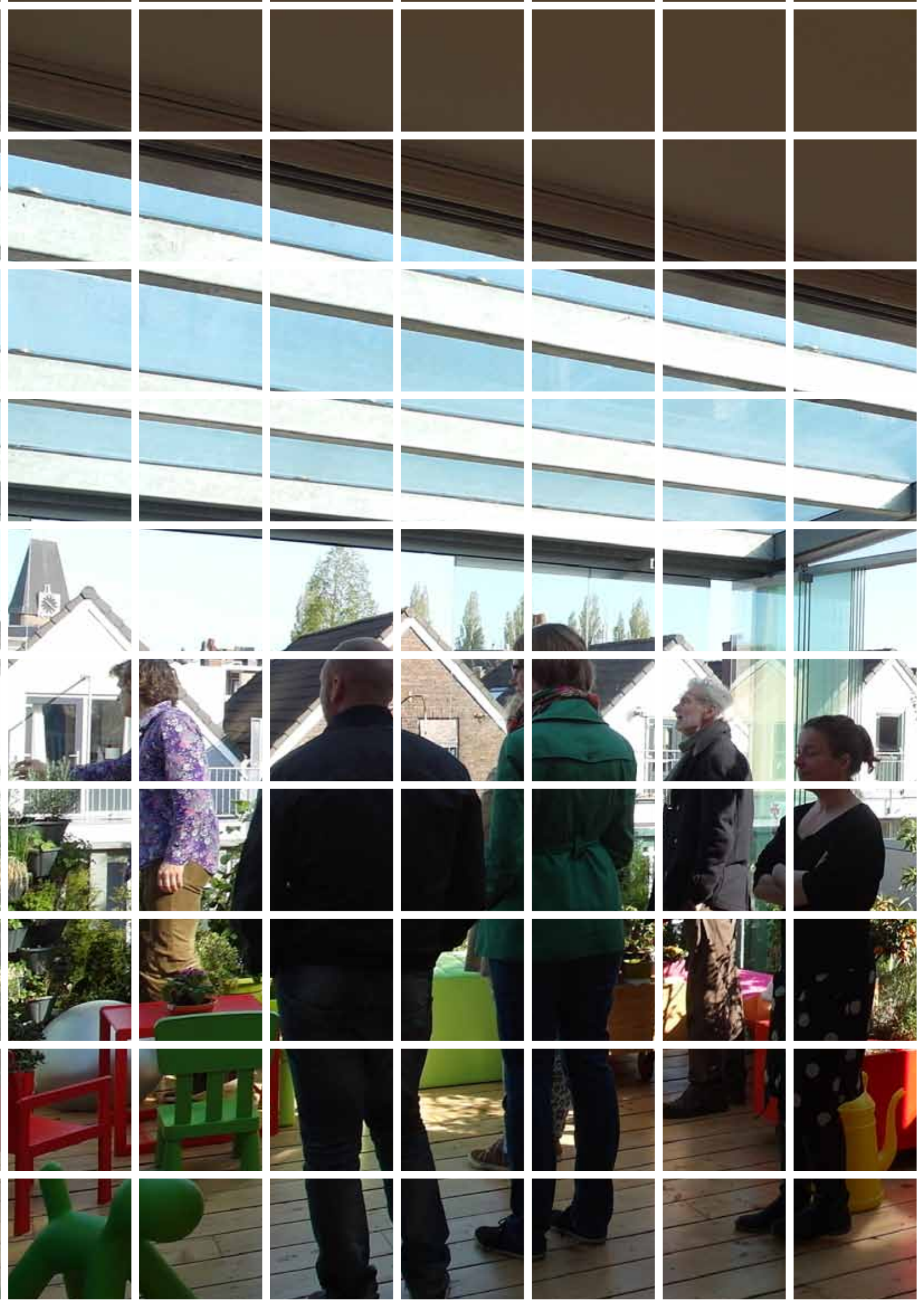
CONCLUSIE

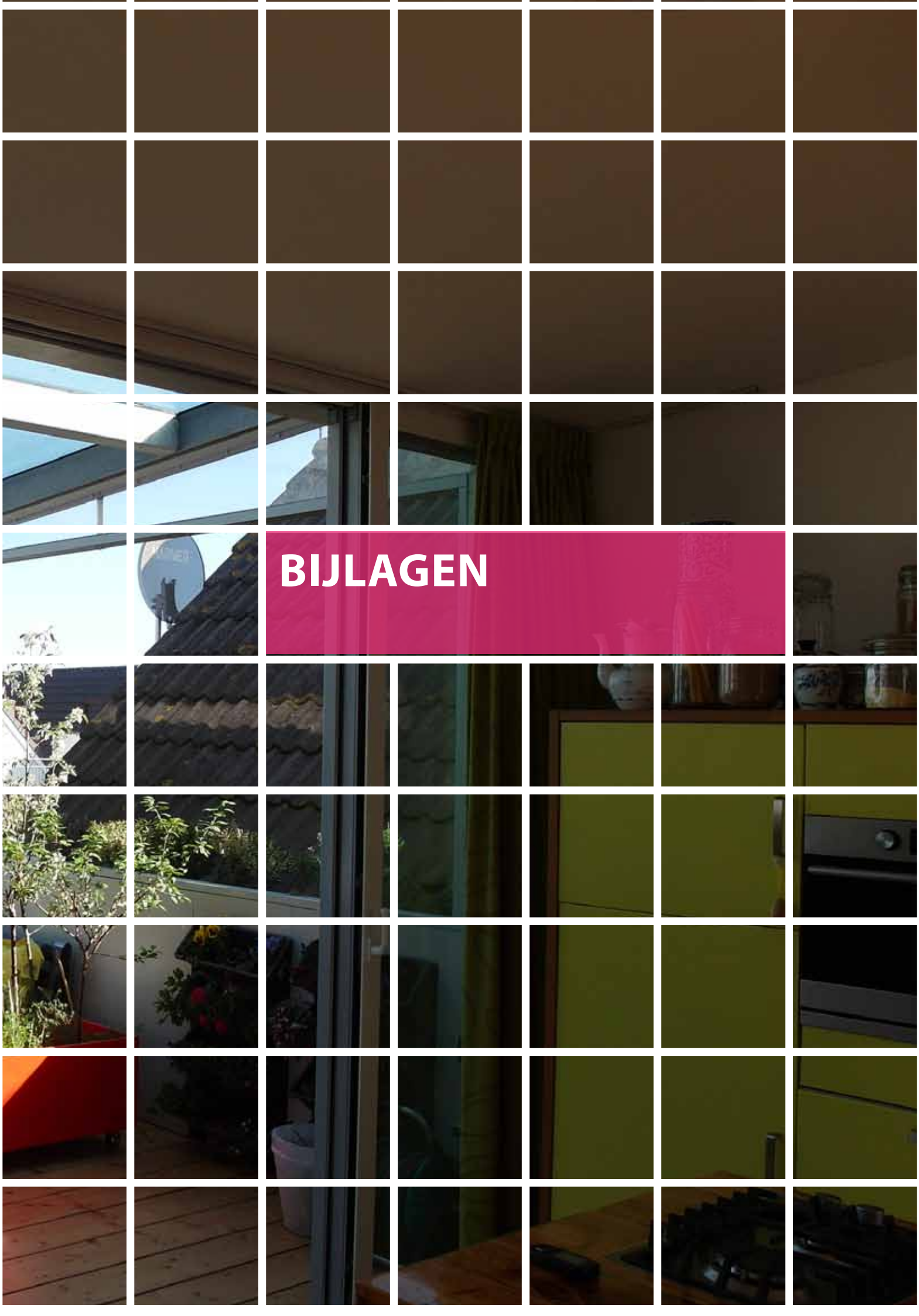
4

Nadat de financiële en juridische aspecten van het samenvoegproces in kaart zijn gebracht kan geconcludeerd worden dat het samenvoegproces een moeizaam en ingewikkeld proces is. Op dit moment is elk samenvoegproject een uitzondering en daarom wilen betrokkenen vaak geen risico's nemen. Omdat het huidige proces veel obstakels bevat is het niet eenvoudig het samenvoegen door middel van subsidies te stimuleren. De financiële middelen van de deelgemeente kunnen beter gebruikt worden voor begeleiding van bewoners of het stroomlijnen van het samenvoegproces.

Daarnaast is geanalyseerd of de door de deelgemeente aangewezen wijken met de gebieden overeenkomen waar de meeste kansen voor het samenvoegen liggen. Het samenvoegen van woningen is het kansrijkste in de wijken Blijdorp, Bergpolder en Liskwartier. Hier woont de doelgroep en er zijn veel kleine woningen. Worden deze samengevoegd ontstaan woningen die een adequate maat voor gezinnen hebben. Dit komt overeen met de door de deelgemeente gekozen gebieden.

Bewoners willen echter samenvoegen vanuit een passie voor de wijk en hun woning, niet vanuit financiële redenen. Dit is niet gebiedsgebonden. Het is daarom niet zinvol om op een aantal wijken te concentreren wanneer het geld niet direct aan mensen wordt gegeven maar het proces wordt gefaciliteerd. Door het gebied uit te breiden kan met dezelfde financiele middelen een veel grotere groep mensen bereikt worden.





BIJLAGEN

I NOTULEN EXPERTBIJEENKOMST 1

Datum: 17 maart 2014
Tijd: 15.00-17.00 uur
Locatie: Kantoor Deelgemeente Noord, Eudokiaplein 35, Rotterdam

Aanwezig:

Naam	*Organisatie*	*Initialen*
Dino Alfons	Het Inspectiehuis	DA
Han van Dam	Deelgemeente Noord	HD
Maurits Hes	VAD Notarissen	MH
Peter Kooijman	Kooijman Lambert Notarissen	PK
Mieke de Leeuw	Deelgemeente Noord	ML
André van Luijk	Woonvisie Hypotheken en Verzekeringen	AL
Roland van der Post	Adriana 123 advies	RP
Mirjam Pronk	Bewoner eigenaar	MP
Ronald van Raaij	Rabobank	RR
Marlies Reinders	Samenvoegcoach	MR
Peter Verheij	Prima Makelaars	PV
Hans van Voorden	VGG bouwkostenadviseurs	HV
Max de la Court	Voorberg Makelaars	MV
Peter Wapenaar	VAD Notarissen	PW
Hans Hazenak	Veldacademie	
Henk van Schagen	Veldacademie	
Sander Smoes	Veldacademie	
Christina Gromöller	Student TU Delft	
Marieke Meyer	Student TU Delft	
Ceciel van Rinsum	Student TU Delft	
Derk Wijtsma	Student TU Delft	

Afwezig: Geen afwezigen
Gespreksleider: Hans Hazenak, Veldacademie
Notulist: Hanneke Stenfert, Veldacademie

AGENDA

1. Opening
2. Introductie van het samenvoegen stappenplan
3. Kadastrale en juridische vragen
4. Financiële vragen
5. Open vragen
6. Afsluiting

OPENING

De bijeenkomst wordt geopend door Sander Smoes van de Veldacademie. Hij geeft het woord aan Mieke de Leeuw (ML) die een korte inleiding geeft over het onderwerp van gesprek: samenvoegen. De Leeuw werkt als regiemedewerker bij deelgemeente Noord en noemt twee redenen waarom de deelgemeente met betrekking tot de woningvoorraad naar het instrument samenvoegen willen kijken. De eerst reden is dat er behoefte blijkt te zijn aan mogelijkheden tot het samenvoegen van twee of meer woningen/ appartementen. De Leeuw heeft regelmatig met bewoners gesproken die aangeven dat ze met plezier in hun wijk wonen, maar dat de woningen te klein zijn. Ze zouden graag in de wijk blijven, maar dat kan niet met de huidige woningvoorraad. De tweede reden voor de verkenning van het instrument samenvoegen is dat uit onderzoek is gebleken dat de vele kleine woningen op dit moment nog redelijk functioneren, maar wel kwetsbaar zijn als de markt weer aan trekt. Ook vanuit dit perspectief is het interessant het samenvoegen in te zetten en uit te zoeken hoe dat zou kunnen werken. Er wordt binnen de gemeente op dit moment onderzoek gedaan naar het starten van een subsidieregeling voor het samenvoegen. De Veldacademie is gevraagd om te kijken hoe de gemeente het zo gemakkelijk mogelijk kan maken voor bewoners die willen samenvoegen. Dit is ook de redenen dat alle aanwezigen vandaag bij elkaar zitten.

Vervolgens neemt gespreksleider Hans Hazenak het woord. Er zijn vragen opgesteld door studenten, die het proces van samenvoegen hebben geanalyseerd. Uit deze analyse zijn verschillende obstakels naar voren gekomen. Het doel van de sessie is deze obstakels met de aanwezige experts te bespreken.

INTRODUCTIE VAN HET SAMENVOEGEN STAPPENPLAN

Ter introductie van de vragen legt Marieke Meyer het door de studenten opgestelde stappenplan uit, dat aan de hand van een concrete samenvoegopgave is opgesteld (zie bijlage). De woning van Mirjam Pronk, ook aanwezig bij het gesprek, bestaat uit drie (bijna) samengevoegde eenheden en is als casestudy gebruikt. Het stappenplan dat hieruit voort is gekomen, beschrijft alle aspecten die in het traject van samenvoegen een rol spelen. Ook staan de mogelijke obstakels in het plan aangegeven. Het doel van de studenten is uiteindelijk een definitief stappenplan op te stellen, dat burgers kunnen gebruiken als handleiding bij het samenvoegen. De aanwezige professionals wordt gevraagd te reageren op het voorgestelde schema.

Peter Kooijman (PK) reageert op het kadastrale aspect in het schema door aan te geven dat er ook opties bestaan om niet tot één kadastraal nummer samen te voegen. Het schema behandelt het scenario dat er tot één kadastraal nummer wordt samengevoegd, maar hij adviseert de probleemstelling uit te breiden met meerdere scenario's. Bijvoorbeeld het scenario waarbij twee appartementsrechten zijn betrokken. In de praktijk zullen deze verschillende scenario's namelijk voorkomen. Per scenario zijn andere strategieën effectief. PK onderscheidt drie mogelijke gevallen:

1. Samenvoegen waarbij het twee losse woningen betreft, naast elkaar op een eigen perceel. In dat geval kun je bij het kadaster er één kadastraal nummer van laten maken.

2. Samenvoegen van twee woningen met appartementsrechten in eigendom. Om die juridisch samen te voegen moet je een wijziging van akte van splitsing regelen. Dit is een uitgebreid en kostbaar traject.

3. Het derde scenario betreft het samenvoegen van twee of meer woningen met appartementsrechten waarbij geen andere eigenaren betrokken zijn. Opheffing van de akte van splitsing is dan voldoende.

PK: De gemeente kan er voor zorgen dat het samenvoegen een minder kostbaar traject wordt, door er bijvoorbeeld voor te zorgen dat er geen 6 a 7 wijzigingen van de splitsingakte nodig zijn, deze wijzigingen kosten veel geld.

Marieke Meyer vraagt om de reactie van de gemeente hierop. Marlies Reinders (MR) geeft aan dat één kadastrale eenheid is geëist omdat men er zo zeker van kan zijn dat het daadwerkelijk één woning is of wordt. PK: Er zijn toch ook andere mogelijkheden waarbij je dezelfde garantie kunt geven? Bijvoorbeeld een boetebeding: het boetebeding kan gekoppeld worden aan de afspraak om twee (of meer) kadastrale nummers als één pand te zien. Een dergelijke regeling levert de garantie dat de woningen niet snel weer worden gesplitst zonder dat de kadastrale nummers samengevoegd hoeven te worden. MR: Maar in de praktijk zijn het vooral kleine VvE's met bijvoorbeeld

twee betrokkenen, dus het probleem van vele wijzigingen in de splitsingsakte komt niet zo veel voor.

Roland van der Post (RP) reageert ook op het geïntroduceerde stappenplan. RP: Subsidie zal steeds minder een stuurmiddel zijn de komende tijd. Hij haalt het voorbeeld van Mirjam Pronk aan, zij heeft zonder subsidie samengevoegd. De beslissing voor bewoners is dus niet afhankelijk van het subsidiegeld, het zou een betere stimuleringsmaatregel zijn om besparingen in de procedure aan te aanbieden. Mirjam Pronk (MP): De procedure is inderdaad complex en prijzig, we waren ons compleet onbewust van de enorme procedure die er bij het samenvoegen kwam kijken. Het is niet door de makelaar gezegd. De bewustwording hiervan zou beter kunnen, dat je als koper weet waar je aan begint. Het nadeel is dat deze duidelijkheid ook af kan schrikken om te kopen.

ML: Wat zijn de extra kosten met betrekking tot de procedure? MP: De aanslagen voor het riool en voor afval zijn erg hoog, zeker met het bedrijfspand dat wij hebben aangekocht. Ik ben een particulier met een bedrijfsruimte, maar deze combinatie bestaat niet in de gemeentelijk administratie. Ik heb geen kvk-nummer, maar dat wordt wel geëist. PK: Het is hierbij het handigst als wordt gezegd dat het één adres is bij de gemeente, er zou bijvoorbeeld via de bouwvergunning ervoor gezorgd kunnen worden dat de woning maar één adres krijgt. MP: dit hebben we voor de twee aangekochte woningen gedaan, maar voor de bedrijfsruimte die we ook hebben gekocht betekende het een bestemmingsplanwijziging. Dit is een erg prijzige aangelegenheid. MR: Een bedrijfsruimte transformeren tot woning is inderdaad erg lastig. PK: Dit verschilt per bestemmingsplan: soms luidt het bestemmingsplan dat er een bedrijfsbestemming MAG zijn, soms luidt het dat er een bedrijfsbestemming MOET zijn. Dit maakt verschil.

De aanwezigen geven aan dat het €7400 kost het om bestemmingsplan te wijzigen. MR: de subsidie is ook een beetje bedoeld om deze kosten te dekken.

Hans Hanzenak geeft aan dat de tweede bijeenkomst dieper ingegaan zal worden op de zaken die gerelateerd zijn aan het bestemmingsplan. Er wordt verder gegaan met kadastrale, juridische en financiële vragen.

KADASTRALE EN JURIDISCHE VRAGEN

Wat zijn de kosten en tijdsindicatie voor het kadastraal samenvoegen?

PK: Dat hangt af met welke van de drie eerder genoemde scenario's je te maken hebt. Twee losse percelen tot één maken kost ongeveer €400 (scenario 1). Als het opheffing van de splitsingsakte betreft: €1000 (scenario 3). Het wijzigen van de splitsingsakte kost zo'n €1500 a €2000, afhankelijk van de hoeveelheid wijzigingen. Dit kan ongeveer binnen twee maanden geregeld zijn, maar bij spoed kan het vaak ook sneller. Let echter op dat een wijziging van de splitsingsakte echt een ander traject is. Als een van de andere betrokkenen het niet wil, dan gaat het niet gebeuren. Dan zijn er in principe ook geen andere mogelijkheden meer om de wijziging toch door te voeren.

ML: Er is wel een aantal grote VvE's in de buurten die we beogen voor subsidie, wijziging van de splitsingsakte zal ik de praktijk dus wel voor kunnen komen. Peter Verheij (PV) haakt hierop in: het probleem bij VvE's is dat je te maken hebt met het samenvoegen van twee appartementsrechten. De VvE is belangrijk bij wel of niet kunnen verkopen van een woning, als de VVE niet op orde is, dan loop je tegen problemen aan. Als je zomaar samenvoegt, dan geef je extra stemrecht aan samenvoegende bewoners doordat ze twee eenheden bezitten. Je moet bij het samenvoegen dus de garantie hebben dat de VvE aan de wet voldoet en voldoende geld heeft om het gebouw te kunnen onderhouden. De overheid heeft geen sancties om dit te controleren. PV geeft aan dat het belangrijk is een momentopname te krijgen van de staat van de VVE alvorens samen te voegen, zodat je weet waar je mee te maken krijgt, niet alleen in theorie, maar ook in de praktijk. Dit aspect met betrekking tot de VvE kan meer in het stappenplan verwerkt worden, PV pleit voor meer aandacht hiervoor. Het is van belang te weten waar een VvE aan moet voldoen. Samenvoegen kan alleen met een goede momentopname van de VvE, VOOR aankoop.

Hans van Voorden (HV): Dit moet inderdaad onderdeel van een checklist zijn voordat je überhaupt gaat samenvoegen. Ook PK bevestigt dit. Wat hij in een aantal steden doet is VvE's groter maken zodat de zaken beter geregeld kunnen worden. Het vergroten van de VvE's, door bijvoorbeeld één overkoepelende VvE voor een straat te realiseren, is

ook in het belang van de gemeente. PV: In de praktijk zien wij vaak één beheerder, die verschillende VvE's beheert. PK: Het voordeel van het overkoepelend maken van een VvE, is dat de financiële lasten beter gespreid kunnen worden. Met elkaar werkt het als een soort verzekering; er is sneller een pot voor grotere uitgaven. De gemeente heeft echter geen mogelijkheden dit af te dwingen. Ze hebben enkel de mogelijkheid om positief te stimuleren. ML zegt dat ze dit inderdaad proberen. Vaak lukt het, maar soms moet er ook actief aangeschreven worden voordat het proces in gang wordt gezet.

Hans Hazenak vraagt of er wel eens nagedacht is over het wijzigen van de wet en de regelgeving om deze problematiek op te lossen? PV: men is hier wel naar opzoek, maar men is terughoudend. De bank zou hierbij betrokken moeten worden. Ronald van Raaij (RR): Er is afgesproken met verschillende banken om op te letten bij VvE's, we hebben hiervoor een convenant getekend waar verschillende partijen bij betrokken waren. Banken zeggen niet zomaar dat er niet gefinancierd wordt als de VvE niet op orde is, maar het is wel onderdeel van gesprek. Als de Rabobank geen enorme risico's loopt ondanks slecht georganiseerde VvE, dan wordt er wel gefinancierd. André van Luijk (AL): De algemene lijn is dat de VvE in de basis actief moet zijn en een meerjaren onderhoudsbegroting moet hebben, tenzij blijkt dat de woningen gewoon in goede staat zijn. Is dit het geval, dan willen de meeste partijen wel financieren. Ze maken een afweging of het risico dat ze met de financiering lopen acceptabel is.

PK: De gemeente moet de kosten voor rekening nemen voor het samenvoegen of op orde krijgen van VvE's, anders gaat het niet gebeuren, niemand is namelijk bereid meer te betalen. RP: VvE 010, daar zou je aansluiting bij kunnen zoeken. Dit initiatief is deels van de gemeente, deels van een corporatie. Ook corporaties zouden zaken rondom het samenvoegen van woningen kunnen regelen, dat zou je als potentiële koper kunnen vragen of afdwingen voor aankoop van een woning. AL: Maar corporaties hebben vaak afspraken die ze niet mogen breken, waardoor het lastig voor ze is deze zaken rondom samenvoegen te regelen. Door verkoop aan particulieren worden deze problemen echter vermeden. De kennis bij een corporatie intern is daarnaast zo versnipperd en wisselt continu. De lage prijs die je betaalt voor een woning van een corporatie is dus een soort compensatie voor het moeizame traject dat daarna zal volgen.

PK: Er kunnen situaties zijn dat procedures bij een grote VvE langer duren dan bij een kleine VvE, maar het grote voordeel van een grote VvE is wanneer één betrokkene weigert medewerking te verlenen, het VvE-bestuur meer slagkracht heeft. Per saldo heeft een grote VvE dus voordeel. Henk van Schagen merkt op dat een splitsingsakte geen ontwikkelingsdocument is, maar juist remmend werkt. VvE's vormen een groot probleem, de gemeente moet hier meer aandacht aan besteden in combinatie met de andere betrokken partijen.

RP gaat in op een ander aspect van het stappenplan. Het valt hem op dat er twee keer 'ontwerp' wordt genoemd. Misschien is het een goed idee dat er bij het kiezen van een object, de eerste stap in het plan, al een voorlopig ontwerp moet zijn. RP: Ik zou het aspect ontwerp eerder toevoegen in het stappenplan, het naar boven verschuiven. As je goed weet wat je met het pand wilt, dan scheelt dat veel moeite in de rest van het traject. Peter Wapenaar (PW): Zo loop je tegen een kip-ei-verhaal aan. De bank vraagt om een splitsingsakte voor als voorwaarde voor financiering, terwijl notarissen deze akte pas maken als er sprake is van een echte opdracht. RR: Je ziet inderdaad een cirkelredenering. Bij het financieren willen we het doel van de financiering weten en de betrokken risico's. Alle banken hebben er baat bij de risico's zo klein mogelijk te houden. Vanuit het oogpunt van de bank wil je van te voren dus kadastrale informatie en een conceptontwerp hebben. HV: maar hoe kom je uit die problematische cirkel? PK: Iemand moet bereid zijn te betalen om de cirkel te doorbreken; niemand wil aan het werk zonder de zekerheid dat het daadwerkelijk doorgaat en wat oplevert. MP: Maar heb je de tijd alle gewenste documenten in orde te maken als je onder de druk staat van het kopen van een woning? Volgens mij heb je de tijd niet om alles van te voren al te regelen. PK: Je zou dan financieringsuitstel kunnen aanvragen om meer tijd te hebben, maar in elk geval moet je van te voren weten wat je ongeveer wilt gaan doen als koper. Het is ook een optie dat de gemeente voorfinanciering doet, zo kun je ook onzekerheden wegnemen voor partijen.

RP stelt een vraag aan RR van de Rabobank: De bank gaat zich niet zomaar binden, welke voorwaarden moeten er zijn dat de bank dat wel doet? RR: Ik kan refereren naar de spelregels die bij kluswoningen worden gehanteerd. Er zijn parallellen te trekken naar het samenvoegen. Als je onzekerheden uit het proces kunt halen en kunt benoemen, dan zou je daar wat mee kunnen winnen. AL: Je zult als bewoner

kosten moeten maken, daar kom je niet onderuit. Je moet de woning laten keuren, de kosten voor samenvoegen moeten duidelijk zijn en je plan van aanpak voor de verbouwing moet duidelijk zijn. Vervolgens vraag je een taxateur op basis van je plan van aanpak een taxatie te doen. Dan ga je bij de gemeente aanvragen of je woningen één nummer mogen worden en vervolgens ga je naar bank voor een financieringsaanvraag. De bank doet uitspraak op basis van een conceptakte die je bij de notaris hebt laten maken. Het omzetten van de conceptakte naar een definitieve akte volgt hierna vrijwel direct. Dit proces lijkt erg op het traject dat voor kluswoningen geldt. AL: Een verzekeringmaatschappij zal dit traject niet snel ondersteunen, banken doen dat eerder. Nederlandse banken zullen het traject vervolgens eerder ondersteunen dan buitenlandse banken die in Nederland opereren. Uiteindelijk blijven er slechts een paar partijen over die willen financieren bij kluswoningen of samenvoegopgaven: de Rabo groep, de ING groep, de ABN groep, Syntrus Achmea en Aegon.

RP: Haal je wat koudwatervrees voor het samenvoegen weg bij de banken als de gemeente het idee ondersteunt? Als er een breder kader is? RR: ik denk het wel. AL: Ik denk dat de banken die het al doen het fijn vinden als het samenvoeginitiatief breder ondersteund wordt, maar ik weet niet of het nieuwe banken overhaalt mee te doen.

Is het mogelijk/handig één hypotheek te krijgen met twee kadastrale nummers?

RR: Goede vraag, hierop kreeg ik geen eenduidig antwoord bij de bank. Het moet in ieder geval duidelijk zijn wat gefinancierd wordt. Een bankier kijkt goed in een gesprek naar de plannen en bedoelingen van mensen. AL: Als duidelijk blijkt dat het om één woning gaat, bijvoorbeeld uit een taxatierapport, dan zullen banken over het algemeen willen meewerken aan de financiering van de plannen. De taxateur kan een waarde geven onder voorbehoud dat er daadwerkelijk samenvoeging plaatsvindt. PK: Voor de bank moet het niet uitmaken of er twee of tien kadastrale nummers zijn, als maar duidelijk blijkt dat het één woning is. PW: Een tweede hypotheek is ook een mogelijkheid, maar heeft als nadeel dat je twee keer inschrijvingskosten hebt en twee leenregimes. PK: Twee leenregimes kan juist ook financieel voordeliger zijn voor de koper.

FINANCIËLE VRAGEN

Zijn er speciale leningen mogelijk om mijn woning samen te voegen?

AL: nee, je krijgt gewoon een reguliere hypotheek. RR: op basis van de taxatiewaarde kun je een lening krijgen, je kunt 104% van de marktwaarde lenen. Het bedrag dat je kunt lenen is dus gekoppeld aan de waarde NA verbouwing.

Is mijn samengevoegde woning evenveel waard als twee losse woningen?

AL: De losse onderdelen zijn vaak meer waard dan het geheel, je doet dus eigenlijk aan kapitaalvernietiging bij samenvoegen. PK: afzonderlijk verkopen van de twee eenheden levert inderdaad vaak meer op, maar bij echt kleine woningen zal dat niet zo zijn. Het antwoord op de vraag hangt dus af van de situatie. AL: Door deze vorm van kapitaalvernietiging is het soms niet haalbaar voor kopers om samen te voegen. MR: Er lijkt wel veel belangstelling te zijn voor samenvoegen, dus kopers hebben het waardeverlies er vaak voor over. Dit heeft ook met gevoel te maken, je kunt dit niet altijd in cijfers vatten.

Concluderend kan gezegd worden dat de eigenaar meestal zelf voor de kosten opdraait van het samenvoegen en de bijkomende kapitaalvernietiging. Het voornemen tot samenvoegen moet dus uit passie voor de woning en de buurt komen. RR: het is de taak van de bank ook eerlijk aan te geven of de eigenaar deze kosten kan dragen of niet.

Mag een hypotheekverstrekker speciale eisen stellen voor het verstrekken van een hypotheek? (Zoals eerst toestemming van de gemeente krijgen of eerst de woningen kadastraal laten samenvoegen)

RR: Iedere bank kan hier iets van vinden, dit kan tot het eerder genoemde kip-ei-verhaal leiden. AL: Een hypotheek moet je zien als een viertrapsraket: er zijn fiscale aspecten en regels, regels van de Autoriteit Financiële Markten (AFM), je hebt de Nationale Hypotheek Garantie en dan nog de spelregels van banken zelf. Elke bank kan eigen beleid hebben met betrekking tot die spelregels. Een stappenplan voor het samenvoegen kan dus helpen om angst en onzekerheden voor banken weg te nemen, zo zal de bank eerder mee gaan in het initiatief tot samenvoegen.

Kan ik bij samenvoeging in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie?

AL: Daar kan ik niet direct antwoord op geven. Ik denk dat het aan de individuele beoordeling van de banken zelf is, omdat het niet vastgelegd is. RP: Dit is een vraag die ook bij de volgende bijeenkomst gesteld kan worden. RR: de NHG zou denk ik mee doen als andere banken er ook achter staan. AL: Een tweede hypotheek bij de NHG kan overigens wel gewoon. De studenten twijfelden hieraan.

Wanneer kan ik het beste een bod uitbrengen op de huizen/ het andere huis? Wanneer is de zekerheid groot genoeg?

PK: Een belangrijkere vraag is, welk bod wil ik uitbrengen? Daarvoor moet je de verdere kosten goed kunnen inschatten. HV: Maar om dat te kunnen doen, moet je alweer verder in het proces zijn, daar heb je geen tijd voor als koper. Je moet in een vroeg stadium de consequenties weten. Je beslissing zit aan het begin van het stappenplan/model, daar zit de crux. Daar moet een oplossing komen, bijvoorbeeld een checklist met punten om te weten wat je risico's als koper zijn. Alle besproken onderwerpen van vandaag kunnen op zo'n checklist staan. Deze checklist kan dienen als start van het traject. MR: Er bestaat niet zo'n soort checklist op dit moment. HV: Door alle belemmeringen wordt het samenvoegen een luxezaak en voor starters haast onmogelijk, dat is geen goede zaak. Voor de luxegroepen is gemeentelijke stimulering niet nodig, die hebben het geld wel. Laten we de starter niet helemaal uitsluiten in dit gesprek. ML: Het is de bedoeling dat mensen wooncarrière kunnen maken in de wijk. Er zijn daarvoor weinig mogelijkheden binnen de huidige woningvoorraad. We willen mensen die zelf ook niet willen vertrekken uit de wijk graag vasthouden.

RP: Even terug naar de vraag, je kunt altijd een bod doen. Maar je kunt ook ontbindende voorwaarden stellen, zodat je toezegging doet onder voorwaarden. MP: Ik had de kosten van het traject graag willen weten van te voren. Misschien is het een idee daar meer professioneel advies over aan te bieden. Nu heb ik alles op online fora moeten vinden. RR: In dit hele proces van het formuleren van een stappenplan moeten we ons ook realiseren dat het kopen van een woning nauwelijks een rationeel proces is. De een heeft voor dezelfde woning meer over dan een ander. Stimuleren van samenvoegen met informatie, begeleiding en subsidie helpt dus, maar het is niet doorslaggevend. Dat maakt het tegelijkertijd lastig om het traject van samenvoegen in procedures te vatten. Je kunt goede keuzes aanbieden, gevolgen aangeven, maar het gevoel speelt ook een rol.

OPEN VRAGEN

Elke aanwezige wordt gevraagd aan te geven wat volgens hem of haar cruciale obstakels in het traject van samenvoegen zijn en welke oplossingsrichtingen daarbij denkbaar zijn.

Welke besparingen in tijd en geld zijn mogelijk? En welke rol kan de aanwezige zelf spelen in het wegnemen van de obstakels?

PW: Misschien is een standaard splitsingsakte een idee, om tijd en geld te besparen. Het zal wel lastig zijn een standaard akte te ontwikkelen, want elke zaak is weer anders. Maar het samenvoegen van ruimtes kan op een beperkt aantal manieren, dit biedt aanknopingspunten voor een model. Met het model van de splitsingsakte kan de koper naar de gemeente en de bank gaan. Het model zou het toekennen van financiering kunnen stimuleren en ook de nodige handelingen bij de gemeente kunnen vergemakkelijken. PK: Wij zouden er mee gebaat zijn als het wijzigen van een splitsingsakte makkelijker te doen is, maar daar moet de wet voor gewijzigd worden. Henk van Schagen: Er zou een hulpmiddel per woningtype gemaakt kunnen worden. Aan de hand van opgestelde prototypes zou je gericht advies kunnen geven. PW vult nog aan dat er voor kluswoningen ook een modelakte bestaat. Maurits Hes van VAD Notarissen bevestigt dit en geeft ook het idee van modelaktes voor alle stappen in het proces. Hij noemt het idee van een draaiboek per woningtype. Dino Alfons oppert het idee van een verkorte bouwkundige rapportage op het gebied van veiligheid, elektra en dergelijk. Dit snellere, verkorte rapport zou vervolgstappen in het voortraject kunnen versnellen en kunnen versoepelen. Het inspectiehuis van Alfons zou dit kunnen uitvoeren. PV: Ik zou voor meer duidelijkheid binnen VvE's pleiten. Stel een minimaal aantal eisen op waar een VVE aan moet voldoen voor het samenvoegen. RR: Essentieel is dat je helder bent over wat lastig is bij het samenvoegen en wat niet, als bank. Ik voel veel voor een standaard set afspraken met betrekking tot financieren, net als bij kluswoningen. PK: Concreet weet ik niet wat wij direct zouden kunnen bijdragen. Wel zou de gemeente informatiebijeenkomsten kunnen organiseren in de wijken waar gestimuleerd

wordt en daar een notaris uitnodigen om duidelijk uit te leggen wat er allemaal bij samenvoegen komt kijken. Ook zou de gemeente naar haar vergunningen kunnen kijken. Bij de gemeente worden een aantal vergunningen soms gebruikt/misbruikt, bijvoorbeeld de bouwvergunning. Het vergunningsproces zou makkelijker kunnen. MP: Ik zit in dubio of ik het samenvoegen van mijn woning met de bedrijfsruimte helemaal af ga maken, want het is erg duur. RP: Ik zou willen pleiten voor het creëren van een gemeenschappelijke terminologie bij de verschillende betrokken partijen. Bijvoorbeeld de begrippen hypotheek en lening worden door elkaar gehaald. Een gemeenschappelijk taal kan het proces van samenvoegen versoepelen. Verder vind ik het interessant wat corporaties al zouden kunnen doen om te woningen die zij verkopen gemakkelijker te kunnen samenvoegen. HV: Ik denk dat het belangrijk is om woningkenmerken te benoemen, deze te vertalen naar een typologie en die te koppelen aan kostenfactoren. Daarin zou ik kunnen bijdragen. Dit geeft een snelle eerste indicatie, om al vroeg in het proces de gevolgen inzichtelijk te krijgen. AL: Ik zou de subsidie van de gemeente meer toespitsen op begeleiding. De subsidie geeft op dit moment niet een veel grotere kans op financiering. Begeleiding zou dit wel kunnen bieden. Verder is de kennis bij alle financierders niet altijd goed op het gebied van dit soort initiatieven. Financieringstips zijn handig voor bewoners, zodat mensen zelf al weten waar de oplossingsrichtingen liggen en daarmee naar een financierder kunnen gaan. Het gaat dan wel om globale tips, op hoofdthema's, want anders zijn de tips over een half jaar alweer achterhaald.

ML: Ik zou graag een oproep willen doen of de aanwezigen hier aan tafel als denktank willen fungeren om een checklist te maken voor het proces van samenvoegen.

RR: Ik weet over het ontstaan en het doel van het samenvoegidee, maar hoeveel energie gaat de gemeente er nu werkelijk insteken? Heeft het zin als aanwezigen gas te geven met betrekking tot dit thema? Het heeft weinig zin om er hard mee aan de slag te gaan als de gemeente dat ook niet doet. ML: Tot 2030 is het een belangrijk thema en dus gevat in beleid. Maar de politiek neemt natuurlijk het uiteindelijke besluit. MR: Maar de inzet is er zeker wel. Op Oud-Charlois zijn nu al 35 samengevoegde woningen gerealiseerd.

AFSLUITING

Mieke de Leeuw bedankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en inbreng. Sander Smoes geeft aan dat de aanwezigen op de hoogte worden gehouden van het vervolg van het proces.

NOTULEN EXPERTBIJEENKOMST 2

II

Datum: 27 maart 2014
Tijd: 15.00-17.00 uur
Locatie: Kantoor Deelgemeente Noord, Eudokiaplein 35, Rotterdam

Aanwezig:

Naam	*Organisatie*	*Initialen*
Ingrid de Bond	Stadsontwikkeling, Gemeente Rotterdam, beleidsadviseur wonen, gebiedsadviseur regio Noord	IB
Marco van Cutsen	Stedin, relatiemanager	MC
Martijn van der Steen	Stedin, accountmanager	MS
Jet Derksen	Havensteder, portfolio- en projectmanager regio Noord	JD
Ron van Noort	Havensteder, verkoop vastgoed	RN
Linda Peters	Havensteder, vastgoed en innovatie	LP
Hannah Frederiks	Kenniscentrum Sustainable Solutions, Hogeschool Rotterdam, docent en onderzoeker	HF
Rien Hilhorst	Spin Ontwikkelaars, begeleider van particuliere eigenaren bij samenvoegen en woningverbetering	RH
Frank Leenhoven	Evides	FL
Mieke de Leeuw	Regiemedewerker ruimte en economie, Gemeente Rotterdam	ML
Roland van der Post	Adriana123advies	RP
Marlies Reinders	Samenvoegcoach	MR
Suleika Tjon	Urbannerdam, adviseur voor woningverbetering	ST
Otto Trienekens	Veldacademie, ook bewoner van het Liskwartier	
Hans Hazenak	Veldacademie	
Sander Smoes	Veldacademie	
Jurrian Arnold	Veldacademie	
Christina Gromöller	Student TU Delft	
Marieke Meyer	Student TU Delft	
Ceciel van Rinsum	Student TU Delft	
Derk Wijtsma	Student TU Delft	

Afwezig: A. Kennis, VVE010;
Erik Kan Kleingeld, Gemeente Rotterdam Toezicht Gebouwen;
Henk van Schagen, Veldacademie.
Gespreksleider: Hans Hazenak, Veldacademie
Notulist: Hanneke Stenfert, Veldacademie

AGENDA

1. Opening
2. Introductie van het stappenplan
3. Vragen m.b.t. gas, water en licht
4. Vragen m.b.t. kluswoningen
5. Vragen m.b.t. kadaster
6. Vragen m.b.t. woningbouwcorporaties
7. Vragen m.b.t. de gemeente
8. Open vragen
9. Afsluiting

OPENING

Sander Smoes heet de aanwezigen welkom bij de tweede bijeenkomst over het stimuleren van het samenvoegen van woningen. Mieke de Leeuw (ML) geeft vervolgens een korte inleiding over het onderwerp. De Leeuw is regiemedewerker voor gebied Noord -voorheen Deelgemeente Noord- en legt uit dat de gemeente Rotterdam vanwege twee redenen het samenvoegen van woningen wil stimuleren. Ten eerste ervaart de gemeente dat er behoefte is onder bewoners uit de wijken Blijdorp, Bergpolder en het Liskwartier om groter te gaan wonen binnen de wijk. Met de huidige woningvoorraad is dat echter niet mogelijk. Vanwege de vele kleine woningen kunnen bewoners geen wooncarrière maken binnen de wijk. De tweede reden waarom de gemeente samenvoegen wil stimuleren is dat ze haar woningvoorraad graag toekomstbestendig wil maken, wat betreft onderhoud, duurzaamheid en gebruik. Het samenvoegen zou een goed instrument kunnen zijn om de voorraad ook in de toekomst aan te laten sluiten bij de wensen van bewoners.

De gemeente heeft vervolgens Veldacademie gevraagd te onderzoeken of het geven van subsidies een goede manier is om het samenvoegen te stimuleren. Ook onderzoekt Veldacademie hoe het proces van samenvoegen makkelijker gemaakt kan worden. Studenten –verbonden aan Veldacademie- hebben het proces van samenvoegen geanalyseerd, waaruit verschillende obstakels naar voren zijn gekomen die de studenten met de aanwezige experts willen bespreken. Ze hebben een stappenplan opgesteld met daarin opgenomen alle aspecten die een rol spelen bij het samenvoegen van woningen. Dit stappenplan vormt de basis voor het gesprek. (zie bijlage)

INTRODUCTIE VAN HET STAPPENPLAN

Derk Wijtsma introduceert het stappenplan. Het plan is aan de hand van de uitkomsten van de vorige bijeenkomst al flink aangescherpt, maar er is nog steeds een aantal knelpunten dat onder de loep genomen dient te worden.

Een van deze knelpunten is dat banken vaak pas een hypotheek willen verstrekken als de woningen kadastraal zijn samengevoegd, terwijl kadastraal samenvoegen pas kan na de definitieve koop van het pand. Ron van Noort (RN) van Havensteder herkent dit probleem en legt uit hoe hij het oplost. Hij vraagt voor potentiële kopers toestemming aan de gemeente voor het samenvoegen van de beoogde percelen. Op basis van de toezegging van de gemeente kan vaak wel een hypotheek worden afgesloten, zodat de potentiële kopers over kunnen gaan tot definitieve koop.

Frank Leenhoven (FL) geeft aan dat hij het huisnummerbesluit –niet de kadastrale, maar de juridische samenvoeging- mist in het schema. Deze huisnummerbesluiten zijn voor Evides leidend. Het bedrijf wil pas stappen ondernemen als de huisnummers zijn samengevoegd. Marlies Reinders (MR) geeft aan dat dit huisnummerbesluit onder de woonruimteontrekkingsvergunning valt. Deze vergunning is wel onderdeel van het gemaakte stappenplan.

VRAGEN M.B.T. GAS, WATER EN LICHT

Wat zijn de kosten en tijdsindicatie voor het omzetten van G/W/L voorzieningen? Hoe zijn de kosten samengesteld?

FL van Evides geeft aan dat het bij het samenvoegen in de meeste gevallen om een wijziging van de bestaande watervoorziening zal gaan. Evides vraagt haar klanten deze wijziging aan te vragen via de website aansluitingen.nl. Deze website functioneert als één centrale, landelijke ingang met betrekking tot alle aansluitingen voor elektriciteit, gas, warmte, water, media en communicatie. Vanuit deze landelijke ingang acteert Evides. Het tarief voor wijzigingen is in de meeste gevallen €565. Voor het verwijderen van wateraansluitingen zijn de kosten afhankelijk van de situatie. Wanneer het om twee onafhankelijke woningen naast elkaar gaat, dan brengt Evides geen kosten in rekening. Wanneer het echter om portiekwoningen gaat, dan zijn er wel kosten aan

verbonden. Portiekwoningen delen meestal één hoofdleiding, waardoor het eigenlijk om een wijziging gaat. Hiervoor wordt dan ook €565 in rekening gebracht.

Martijn van der Spek (MS) antwoordt namens Stedin en geeft aan dat het bedrijf gas- en elektriciteitsmeters eveneens kosteloos verwijdert. Belangrijk detail dat naar voren komt in het gesprek is dat onderscheid wordt gemaakt tussen meters en aansluitingen, dit zijn twee verschillende onderdelen van de gas- en elektriciteitsinfrastructuur in een woning. Marco van Cutsen (MC) –eveneens van Stedin- legt uit dat de Nederlandse wet stelt dat er maar één aansluiting per woning mag zijn. Bij samenvoegen moet een tweede aansluiting dus worden verwijderd. Het verwijderen van de aansluiting –waarmee o.a. het leidingwerk wordt bedoeld- is niet kosteloos, zowel voor de gasaansluiting als voor de elektriciteitsaansluiting moet €200 a €300 voor verwijdering worden betaald. MS: Deze verwijdering kan plaatsvinden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning, dan is het mogelijk één van de twee aansluitingen op te zeggen. De aanvraag voor verwijdering verloopt eveneens via aansluitingen.nl.

De studenten geven aan dat Mirjam Pronk –een bewoner die woningen heeft samengevoegd- €2500 heeft betaald voor het verwijderen van de gas-, water- en lichtaansluitingen, ze vragen zich af hoe dit mogelijk is. MC vermoedt dat het om zowel het verwijderen van een oude aansluiting gaat als het aanleggen van een nieuwe meterkast inclusief aansluitingen. Deze werkzaamheden kunnen gezamenlijk tot het genoemde bedrag oplopen.

MS: De termijn waarin wijzigingen in gas- en elektriciteitsaansluitingen kunnen worden geregeld, is ongeveer 6 tot 14 weken, afhankelijk van de vraag of er vergunningen moeten worden aangevraagd of niet. FL geeft aan dat de tijdsduur erg afhankelijk is van de kwaliteit en volledigheid van de aanvraag via aansluitingen.nl. FL hoort regelmatig dat het voor klanten lastig is de aanvraag goed in te vullen, er worden relatief specialistische gegevens gevraagd. Hierdoor is een aanvraag vaak niet goed ingevuld, waardoor het soms weken duurt voordat de aanvraag daadwerkelijk bij de uitvoerder terecht komt. FL: Ook daarom ben ik blij dat deze bijeenkomst is georganiseerd. Het proces verloopt nu nog vaak moeizaam, wat klanten afschrikt. Het zou gemakkelijker kunnen.

Mag de eigenaar de meters ook zelf verplaatsen en later laten goedkeuren?

Evides hanteert de begrippen binnen- en buiteninstallatie, waarbij de hoofdkraan de scheiding vormt. Alles voor de hoofdkraan wordt gezien als buiteninstallatie, alles achter de hoofdkraan als binneninstallatie. Aan de binneninstallatie mogen bewoners klussen, aan de buiteninstallatie zeker niet. Idealiter informeren bewoners Evides ook als ze wat aan de binneninstallatie willen doen, maar dat gebeurt vaak niet. Nu veroorzaken particuliere klussers regelmatig problemen, omdat ze aan een hoofdkraan draaien die meerdere adressen van water voorziet, wat erg vervelend is voor zowel Evides als omwonenden.

MC van Stedin geeft aan dat het niet is toegestaan dat bewoners zelf aan hun installaties klussen. Bewoners hebben er bij samenvoegen bovendien ook geen voordeel van, want voor niet-officieel verwijderde aansluitingen moet gewoon betaald worden, aangezien deze officieel nog bestaan. Ook kan de schade die bewoners bij het klussen veroorzaken op hen verhaald worden. Omdat de gas- en elektriciteitsinstallatie aan strenge NEN-normen moet voldoen, is het eigenlijk onmogelijk voor bewoners om het eigenhandig goed te doen.

Waar liggen de verantwoordelijkheden van de eigenaar en van de energiemaatschappij voor het verwijderen/ verplaatsen van een meter?

Het is nu vaak niet duidelijk wat de verantwoordelijkheid van de eigenaar is en wat niet. MC: Stedin is de verantwoordelijke voor de infrastructuur tot in de meterkast. Alle voorzieningen die nodig zijn om de infrastructuur daar te krijgen, zijn de verantwoordelijkheid van de bewoner. Als er bijvoorbeeld leidingen door de gevel moeten, dan moet de bewoner dat zelf regelen en betalen.

De vraag van de studenten is vervolgens of deze verantwoordelijkheden wel duidelijk zijn voor de particuliere bewoner. MC geeft aan dat dit inderdaad niet altijd zo is. Het bedrijf richt zich primair op veiligheid en het beperken van risico's, niet op de particuliere klant. Hierdoor is Stedin niet het meest klantvriendelijke bedrijf voor particulieren. Particuliere bewoners zijn niet op de hoogte van de NEN-normen waaraan voldaan moet worden, vandaar dat Stedin graag wil dat iedereen gebruik maakt van een erkend installatiebedrijf.

Hans Hanzenak vraagt Stedin of ze iets aan deze onduidelijkheid voor particulieren kunnen doen. MC antwoordt dat er op dit moment een nieuw intakeportaal wordt ontwikkeld, dat hopelijk de oplossing gaat bieden voor dit probleem. Het nieuwe portaal moet het proces voor de bewoner versoepelen. Doordat dit portaal in samenwerking met allerlei andere partijen wordt vormgegeven, gaat de ontwikkeling ervan niet enorm snel. Het portaal zou volgend jaar operationeel moeten zijn, geeft MC aan.

MR vraagt of bewoners alleen via internet contact op kunnen nemen of dat ze ook kunnen bellen met een vraag? MC: Stedin heeft een telefonische klantenservice, maar deze service geeft enkel antwoorden op standaardvragen. Vragen over samenvoegen zijn per definitie niet standaard, dus de klantenservice zal ze niet kunnen beantwoorden. ML: Maar is er naast een front office ook een back office voor de complexere vragen? MS geeft aan dat vragen die de klantenservice niet kan beantwoorden, inderdaad terecht komen bij een back office. De klantenservice zal de complexere vragen hier neerleggen. De klant krijgt vervolgens binnen 3 werkdagen antwoord. ML vraagt als reactie hierop of het een goed idee zou zijn om één persoon aan te stellen voor het behandelen van vragen met betrekking tot samenvoegen. MS antwoordt dat hier bewust niet voor gekozen is. Als deze persoon niet aanwezig is, kunnen er ook geen vragen beantwoord worden. MR geeft aan dat het in de praktijk erg lastig blijkt te zijn om contact te krijgen met Stedin voor de complexere vragen met betrekking tot samenvoegen. MS adviseert MR om dit soort vragen specifiek bij hem te melden, zodat hij ze bij de goede personen binnen Stedin neer kan leggen.

Ook Evides blijft telefonisch bereikbaar, maar FL geeft aan dat via internet de voorkeur heeft. Het nieuwe intakeportaal vraagt enige energie van de klant, maar deze is vervolgens wel verzekerd van hulp. De vraag staat geregistreerd, waardoor relevante instanties worden geactiveerd. FL: Er wordt gesproken over onduidelijkheden, maar ik nodig jullie allen uit de aansluitvoorwaarden van Evides door te nemen en terug te koppelen of er dan nog onduidelijkheden zijn. We doen dit ook regelmatig met klantenpanels, maar ik maak ook graag gebruik van dit medium hiervoor.

FL zou graag willen dat elke bewoner uit zijn afzetgebied bij samenvoegen een pakketje krijgt met lijst met aspecten waar ze rekening mee moeten houden. Als de studenten meer informatie nodig hebben om zo'n lijst samen te stellen, kunnen ze later nog contact opnemen met FL.

Bij het opstellen van een dergelijke lijst, is het belangrijk dat alle partijen dezelfde begrippen gebruiken, adviseert Roland van der Post (RP). Al eerder kwam het verschil tussen de begrippen meter en aansluiting aan bod. Eén aansluiting kan meerdere meters hebben. In een flat hebben bewoners bijvoorbeeld wel een eigen meter, maar geen aansluiting. De VvE is over het algemeen in dergelijke gevallen eigenaar van de aansluiting.

Een ander verschil dat belangrijk is bij het opstellen van een lijst met aandachtspunten voor samenvoegen, is wat van wie is. Bedrijven hanteren verschillende constructies hiervoor. Stedin heeft bijvoorbeeld alles tot aan de meter in eigendom. Bij Evides is dit anders, het bedrijf heeft enkel de meters in eigendom.

Om 16.00 uur verlaten de aanwezigen van Evides en Stedin de bijeenkomst.

VRAGEN M.B.T. KLUSWONINGEN

Bij de vorige bijeenkomst werd voorgesteld een label aan samenvoegwoningen te koppelen, vergelijkbaar met het bestaande label voor kluswoningen. Zou dit kunnen helpen bij de financiering van samenvoegprojecten?

Suleika Tjon (ST) van Urbannerdam antwoordt dat dit zeker zou kunnen. Een label –inclusief begeleiding van professionals- geeft banken meer zekerheid, waardoor ze sneller geneigd zijn financiering te geven. Ook zouden er bij het samenvoegen, net als bij kluswoningen, voorwaarden bij de koop kunnen worden geformuleerd. Bijvoorbeeld dat er een programma van eisen moet zijn dat aan het bouwbesluit voldoet of een verplichting tot verbouwen en samenvoegen.

Rien Hilhorst (RH): Een dergelijk label zou relatief gemakkelijk aan de brief gekoppeld kunnen worden die RN aan het begin van de bijeenkomst noemde, de brief waarbij de gemeente toestemming geeft tot samenvoegen. Ingrid de Bond (IB) van Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam geeft aan dat het haar een goed plan lijkt, maar dat ze er weinig ervaring mee heeft. Ze neemt de vraag mee om na te denken hoe de gemeente dit zou kunnen faciliteren.

ST: Het concept van kluswoningen is succesvol, mede vanwege de begeleiding die geboden wordt. Deze begeleiding heb je bij samenvoegen ook nodig. ML: De bank zoekt naar risicoafdekking. Als de gemeente aangeeft samenvoegen te ondersteunen en begeleiding aanbiedt, dan geeft dat banken meer zekerheid. RP: Zorg ervoor dat de procedure voor het samenvoegen heel helder wordt en dat vervolgens alle stappen nauwkeurig worden doorlopen door bewoners. De procedure kan samengevat worden in een soort checklist, dit geeft duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Welke WOZ-waarde van woningen is het meest geschikt voor samenvoegen? Goedkope woningen zullen interessant zijn, maar over welke range gaat het?

ST: Volgens mij is dat al eens doorberekend door de gemeente. IB: Het is zeer afhankelijk van de buurt en de soort woning. In een duurdere buurt kun je tot een hogere prijs gaan dan in een goedkopere wijk. Het is moeilijk hier een richtlijn voor te geven. RH: Bij kluswoningen voeg je meestal waarde toe, maar bij samenvoegen niet. Mensen die dit willen doen, moeten deze waarde er dus voor over hebben. RP: De vastgoedwereld gaat er van uit dat samenvoegen niets oplevert, maar in een bepaalde markt zou het misschien wel wat kunnen opleveren.

Hans Hazenak merkt op dat de gemeente ook zou kunnen bijdragen door andere investeringen in de wijken te doen, waardoor de waarde van het gebied zal gaan stijgen. Samenvoegen zou hierdoor meer kunnen opleveren. IB merkt hierbij op dat er niet zomaar meerdere samenvoegopgaven in één straat zullen zijn. Havensteder kijkt echter wel naar deze mogelijkheid. Linda Peters (LP) van Havensteder geeft aan dat het zou helpen als de gemeente het samenvoegen zou stimuleren, door ook in de omgeving te investeren.

Hannah Frederiks (HF) van de Hogeschool Rotterdam geeft aan dat er recentelijk een student is afgestudeerd op de vraag welke woningen het meest geschikt zijn voor samenvoegen. Dit document wil ze ter beschikking stellen.

VRAGEN M.B.T. HET KADASTER

Wat zijn de kosten en tijdsindicatie voor het kadastraal samenvoegen?

De aanwezigen concluderen dat deze vraag beter door een notaris kan worden beantwoord.

Wat zijn de voor- en nadelen van het kadastraal samenvoegen (behalve de subsidies en het eenvoudiger kunnen splitsen/ gedeeltelijk verkopen)

MR: Wij vragen een kadastrale samenvoeging als subsidievoorwaarde omdat de bewoners op deze manier de woningen minder gemakkelijk weer als twee aparte woningen kunnen verkopen. De voorwaarde functioneert als een check voor de gemeente, zodat we zeker weten dat de woningen samengevoegd blijven. Zowel RN als ML vragen of er geen andere instrumenten mogelijk zijn als controle hierop. Het kadastraal samenvoegen lijkt het proces nu enkel omslachtiger te maken. MR geeft aan dat het kadastraal samenvoegen nog invloed kan hebben op eventuele uitbreidingen en nieuwe bouwwerken op het perceel. Maar voor bewoners is het voornamelijk relevant voor het verkrijgen van subsidie. Er wordt geconcludeerd dat het belangrijk is dat de studenten spreken met iemand van het kadaster, om dit knelpunt nader te onderzoeken.

VRAGEN M.B.T. WONINGBOUWCORPORATIES

Is het voor woningbouwcorporaties interessant om woningen samen te voegen?

LP: Als je deze vraag bekijkt vanuit het oogpunt van een verhuurder van woningen, dan is samenvoegen niet interessant. Twee kleine huurwoningen leveren namelijk meer inkomsten op dan één grotere woning. Voor de verkoopopgave die we onszelf als woningcorporatie hebben gesteld, zou het echter wel interessant kunnen zijn. Een samengevoegde woning is gemakkelijker te verkopen. Als Havensteder willen we het samenvoegen daarom graag onderzoeken en er zo nodig beleidsmatig op inzetten. Het is de vraag hoe we dit zouden kunnen doen; wat wij kunnen doen als woningcorporatie of hoe we de koper zouden kunnen helpen. Jet Derksen (JD) –eveneens van Havensteder- beschrijft een case uit haar praktijk waarbij een bewoner zelf in gesprek is gegaan met de bovenburen, om te bespreken of deze eventueel zouden willen verhuizen. In gevallen van sloop of renovatie keert de corporatie verhuispremies uit, maar dit doen ze niet in dergelijke gevallen van verkoop. JD: Hier zouden we wel over na kunnen denken. RP vraagt vervolgens aan Havensteder waarom het (juridisch en kadastraal) samenvoegen een probleem van de koper is. Waarom is dit niet het probleem van de verkoper? Beide partijen zullen zich ervoor in moeten zetten.

LP: We willen niet alles zelf regelen als corporatie, omdat we hopen de verkoopkans te verhogen door de koper meer invloed over de woning te geven. De bewoner kan zelf bepalen hoe de samengevoegde woning eruit gaan zien. Daarom willen wij niet alles al regelen. ST: Dit geeft een probleem aan in het stimuleren van samenvoegen. Het samenvoegen zal altijd een spontaan karakter behouden, omdat je pas wat kunt gaan regelen als twee woningen naast of boven elkaar leeg staan. JD: In de praktijk komt verkoop voor samenvoegen eigenlijk alleen voor bij woningen in slechte staat. Deze woningen stonden vaak op een slooplijst, stonden al leeg, maar worden uiteindelijk toch niet gesloopt. Deze woningen worden vaak voor het samenvoegen verkocht. RN geeft aan dat Havensteder graag wil meedenken over het stappenplan voor samenvoegen, de corporatie is ook op zoek naar antwoorden op de vragen die de studenten aan de orde stellen.

RP suggereert dat corporaties als Havensteder zeer alert kunnen zijn op de situaties van VvE's, splitsingsaktes etc. Omdat de corporatie meer gaat verkopen, zullen ze ook meer te maken krijgen met VvE's. Als beheerder van de VvE kan de corporatie een begeleidende rol vervullen. RN geeft aan dat Havensteder dat eigenlijk al doet, bijvoorbeeld in een project in Schiebroek.

VRAGEN M.B.T. DE GEMEENTE

Waarom koopt de gemeente niet zelf woningen op en voegt deze samen om ze dan weer te verkopen?

MR legt uit dat daar is geen geld voor. Er is in 2008 een dergelijk initiatief geweest, maar dit is niet tot uitvoering gekomen. IB: De gemeente krijgt steeds meer een faciliterende rol in plaats van een uitvoerende rol. De uitvoerende rol kost te veel tijd en geld, dit zal de markt op moeten pakken.

Hoeveel tijd kost het om een subsidie aan te vragen?

MR: Het kost een maand of 2, van aanvraag totdat de subsidie op je rekening staat. In specifieke gevallen kan er vooraf uitgekeerd worden, maar dat heeft niet de voorkeur.

Er komen in Noord slechts 10 subsidies vrij, moet je er snel bij zijn?

MR: Het ligt nog niet helemaal vast hoeveel er vrij komt. ML: Dit zijn politieke keuzes, als de politiek het samenvoegen als een succesvolle strategie ziet, dan kan er meer geld vrijkomen.

Welke andere subsidies zijn er nog?

MR: In bepaalde aangewezen gebieden zijn subsidies mogelijk voor onderhoud (maximaal € 3000) en voor duurzaamheid (maximaal €1200). Ook is er in Rotterdam een aparte subsidie voor het aanleggen van groene daken. Al deze subsidies gelden voor specifieke gebieden, de huisnummers die er aanspraak op kunnen maken zijn te vinden via de website van de gemeente. In gebied Noord geldt overigens geen duurzaamheidsubsidie.

Wat is de precieze beweegreden om samenvoegen te stimuleren?

ML: Deze drie wijken –Blijdorp, Bergpolder en Liskwartier- zijn de wijken waar we als gemeente Rotterdam bewoners met middeninkomens en hogere inkomens graag willen vasthouden. De huidige woningvoorraad voorziet echter niet aan de behoeften van deze mensen. Er zijn meerdere instrumenten om dit te realiseren, we onderzoeken nu het instrument samenvoegen.

Een specifieke vraag voor Suleika Tjon, van Urbannerdam: Urbannerdam heeft eerder aangegeven dat subsidie geen zin heeft, wat vindt u?

ST antwoordt dat het instrument samenvoegen zin heeft in haar ogen, vooral in de woningvoorraad waar we het nu over hebben. Er bestaat in deze wijken een grote behoefte aan grotere woningen. Verder ziet ze echter weinig behoefte aan het samenvoegen van woningen. Urbannerdam heeft geprobeerd om in Bergpolder kleinere VvE's te overkoepelen, zodat er grotere VvE's ontstaan. Deze grotere VvE's hebben meer draagvlak, waardoor het beter mogelijk is gehele bouwblokken goed te onderhouden. Er was wel wat animo voor deze overkoepeling, maar woningeigenaren vonden het uiteindelijk te veel gedoe. Ze hebben vaak slechts een korte termijn belang, aangezien ze er voor korte tijd wonen.

Otto Trienekens (OT) geeft aan dat er in het Liskwartier al veel is samengevoegd. Bewoners worden volgens Trienekens niet door subsidie gestimuleerd. Goede begeleiding en het versoepelen van het juridische traject kunnen wel een stimulans vormen. ML zegt dat de subsidieregeling nog bespreekbaar is, misschien dat andere maatregelen beter werken. Hans Hazenak

concludeert dat procesbegeleiding en financiële tegemoetkoming van de proceskosten de beste stimulansen lijken te vormen. Ook wordt nog eens het belang van verdere (gemeentelijke) investeringen in de betreffende wijken genoemd, zodat bewoners langer in de wijken willen blijven wonen. Dit verhoogt hun bereidheid tot investeren. Als aandachtspunt wordt onder andere (fiets)parkeren genoemd.

OPEN VRAGEN

Elke aanwezige wordt gevraagd aan te geven wat volgens hem of haar cruciale obstakels in het traject van samenvoegen zijn en welke rol hij/zij zou kunnen spelen in het oplossen ervan.

JD: We zouden als Havensteder kopers kunnen helpen bij het samenvoegen en daarin een faciliterende rol kunnen innemen. LP: Ik pleit voor een integrale aanpak, er moet ook in buitenruimtes geïnvesteerd worden. RH: Wat mij betreft is het belangrijk om het proces simpel(er) te maken. Bewoners die echt willen, zullen wel gaan samenvoegen. Ze weten echter zelden hoe dat moet. Een eenvoudiger proces zou bewoners en andere betrokken partijen kunnen helpen. ST: Kijk vooral naar particuliere verhuurders die panden in slechte staat, met een lage boekwaarde in hun bezit hebben. Hier liggen misschien kansen voor het samenvoegen. OT: Er vindt op dit moment veel funderingsherstel plaats in de drie genoemde wijken. De mensen die hier een woning kopen, zitten dus met dubbele problematiek. Combineer het samenvoegen met het funderingsherstel. IB: Ik zou graag zien dat er een heel duidelijk stappenplan voor het samenvoegen komt, dat zou alle betrokkenen verder helpen. HF: Er is nog weinig rondom verduurzaming en kwaliteitsgarantie in de samenvoegopgave verwerkt. Misschien moeten er criteria worden opgesteld voor kwaliteitsbewaking? Dit kan interessant zijn vanwege de mogelijke waardestijging.

AFSLUITING

Mieke de Leeuw bedankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid. Graag doet de gemeente nog eens een beroep op de aanwezigen voor verdere feedback.

III AANBEVELINGEN EXPERTS

Onderstaande adviezen zijn voortgekomen uit het onderzoek naar samenvoegen van woningen en zijn gericht op het stroomlijnen van het proces. De baten zijn met name voor mensen die hun woningen willen samenvoegen. Omdat de deelgemeente samenvoegen wil stimuleren, zal de deelgemeente het moeten bekostigen en het initiatief nemen.

Vereniging van eigenaren

- VvE's stimuleren om over te stappen op het meest recente modelreglement (2006). *Dit reglement staat samenvoegen van woningen toe zonder dat er eerst toestemming nodig is van alle leden.*
- Vorming van overkoepelende VvE's stimuleren. *Overkoepelende VvE's hebben meer macht- en financiële middelen om lastige processen en onderhoud te faciliteren.*
- Een checklist opzetten om een VvE te kunnen beoordelen. *De ervaring leert dat er veel problemen opduiken bij processen waar een slecht georganiseerde VvE bij betrokken is.*
- Sanering van VvE's bekostigen. *Actoren buiten de VvE's om hebben hiervoor niet genoeg motivatie, maar wanneer VvE's de opheffing zelf zouden kunnen regelen, dan zouden ze niet gesaneerd hoeven te worden.*
- Samenwerkingsverband opstellen met VvE 010 om de VvE's in Rotterdam op orde te krijgen. *VvE 010 heeft veel ervaring op dit gebied en een samenwerkingsverband zou zeer vruchtbaar kunnen zijn.*
- Splitsingsakte standaardiseren of zelfs afschaffen? *Een splitsingsakte is geen ontwikkelingsdocument, maar werkt juist remmend en er zijn alternatieve oplossingen.*

Advies

- Taxateurs informeren over de meerwaarde van samengevoegde woningen. *Zonder extra informatie over de meerwaarde van samengevoegde woningen, zullen taxateurs over het algemeen twee afzonderlijke woningen een hogere waarde toekennen dan een grotere samengevoegde woning.*
- Verkorte bouwkundige rapportage stimuleren. *Een verkort rapport zou vervolgstappen in het voortraject kunnen versnellen en versoepelen.*
- De aansluitvoorwaarden van GWL aanbieders controleren en probleempunten verbeteren. *Aanbieders proberen om heldere en begrijpelijke aansluitvoorwaarden op te zetten, ondanks dat blijken er toch misverstanden te ontstaan die leiden tot vertraging in het samenvoegproces.*
- Hulp aanbieden voor het aanvragen van wijzigingen in GWL-aansluitingen. *Bij de aanvraag via www.aansluitingen.nl worden relatief specialistische gegevens gevraagd, waardoor deze vaak niet goed worden ingevuld. Hierdoor kan het lang duren voordat de opdracht daadwerkelijk bij de uitvoerder terecht komt en proberen bewoners eerder om zelf aanpassingen te doen met alle gevolgen van dien. Het zou helpen als nutsbedrijven een contactpersoon aanwijzen.*
- Meer begeleiding leveren aan "samenvoegers" (in plaats van subsidie). *Bewoners voegen hun woningen samen vanuit een passie, niet vanuit financiële redenen. Begeleiding vanuit de gemeente geeft financiers ook meer zekerheid.*

Documenten

- Kosteninschattingen opzetten op basis van samenvoeg-modulen. *Hiermee kunnen potentiële samenvoegers een betere begroting maken voor aanvang van het proces.*
- Een lijst opzetten met gemeenschappelijke terminologie. *Gemeenschappelijke terminologie kan veel misverstanden voorkomen die zelfs al tijdens de rondetafelgesprekken opdoken. Voorbeeld is het verschil tussen een meter en een aansluiting.*
- Modelaktes opzetten per type samenvoeging (3 typen). *Modelaktes kunnen het notariële proces vergemakkelijken en goedkoper maken.*
- Standaarddocument "Toezegging samenvoegen" opstellen, die kopers kunnen gebruiken om hun hypotheek rond te krijgen. *Het document zou worden uitgegeven door de gemeente en is bedoeld om banken zekerheid te geven dat de woningen daadwerkelijk samengevoegd gaan worden en dat dit een meerwaarde zal geven aan de woningmarkt.*
- Standaarddocument "Voorwaarden bij de koop", net als bij kluswoningen. *In deze voorwaarden kan bijvoorbeeld een verplichting tot verbouwen en samenvoegen staan.*
- Beschrijving en uitleg van alle punten van het

stappenplan verder ontwikkelen, zodat alle eventueel benodigde achtergrondinformatie beschikbaar is. *Voorbeeld hiervan is een (proces)beschrijving voor het aanvragen van alle benodigde vergunningen.*

- Verantwoordelijkheden van bewoners en aanbieders van GWL ten opzichte van elkaar vastleggen. *Het is nu vaak niet duidelijk wat de verantwoordelijkheid van de eigenaar is en wat niet. Stedin is bijvoorbeeld verantwoordelijk voor de infrastructuur tot in de meterkast, terwijl de voorzieningen die nodig zijn om de infrastructuur bij de meterkast te krijgen, de verantwoordelijkheid van de bewoner zijn. Evides daarentegen heeft enkel de meters in eigendom.*
- Informatiepakket opstellen voor mensen die interesse hebben in samenvoegen. *Een voor de leek begrijpelijk informatiepakket opstellen, zodat potentiële samenvoegers weten waar ze aan beginnen.*
- Criteria opstellen voor kwaliteitsbewaking. *Alhoewel dergelijke criteria de mogelijkheden kunnen beperken, kunnen zij bijdragen aan eventuele waardeontwikkeling.*

Financiën

- Voorfinanciering voor een aankoop leveren door de gemeente, om meer zekerheid te geven en om meer tijd te maken om alle zaken geregeld te krijgen. *Een woning kan slechts voor een beperkte tijd te koop staan. Het samenvoegproces kost echter veel tijd, waardoor een potentiële samenvoeging mis kan lopen, omdat de financiën niet op tijd geregeld konden worden.*
- Verhuispremie voor mensen die bereid zijn plaats te maken voor een samenvoeging. *Op dit moment moeten bewoners die interesse hebben in samenvoegen wachten tot een naastgelegen woning toevallig vrij komt. Met een verhuispremie en/of begeleiding kunnen samenvoegers het heft in eigen handen nemen.*
- Samenvoegprojecten zouden gecombineerd kunnen worden met achterstallig onderhoud, funderingsherstel en/of verduurzaming. *Het is efficiënter om meerdere problemen tegelijk aan te pakken en budgetten kunnen worden gebundeld om een grotere stimulans te vormen.*

Nader onderzoek

- Investeren in de openbare ruimte in de wijken. *Door de kwaliteit van de wijk te verbeteren, zou samenvoegen interessanter kunnen worden voor bewoners.*
- Een uitgebreid literatuuronderzoek doen naar samenvoegen. *Het samenvoegen van woningen is niet uniek aan Rotterdam. Er zijn ervaringen en onderzoeken uit andere steden en landen waaruit waardevolle conclusies getrokken kunnen worden.*
- Uitzoeken wat woningcorporaties kunnen doen inzake samenvoegen. *Corporaties bezitten een groot deel van de woningvoorraad en hoewel het financieel niet aantrekkelijk is om samen te voegen, kan het wel verkoop vergemakkelijken. Woningen zouden als set verkocht kunnen worden. Havensteder heeft al interesse aangetoond.*
- Uitzoeken of er, naast kadastrale samenvoeging, alternatieve instrumenten voor de gemeente zijn om zekerheid te geven dat woningen samengevoegd blijven. *De eis om woningen kadastraal samen te voegen maakt het hele proces omslachtiger.*
- Onderzoeken of het vergunningsproces makkelijker gemaakt kan worden. *Het vergunningsproces is een flinke hindernis voor de meeste mensen.*

IV FINANCIEEL OVERZICHT SAMENVOEGEN

Kosten – indicatie

	Kosten in euro's	*Doorlooptijd*
Ontheffing bestemmingsplan	7400	26 weken
Omgevingsvergunning	>420	8 - 14 weken (24 weken [A])
Woningonttrekkingsvergunning	73 [B]	<12 weken
Kadastraal samenvoegen	400	8 weken
Opheffen splitsingsakte	1000	8 weken
Wijzigen splitsingsakte [C]	>1000 - 2000	>8 weken
Taxatie	300 - 400	1 - 3 weken
Meter verwijderen [D]	0	6 - 14 weken
Water aansluiting verwijderen	0	6 - 14 weken
Gas aansluiting verwijderen	315 - 635 [E]	6 - 14 weken
Elektra aansluiting verwijderen	190 - 660 [E]	6 - 14 weken
Nieuwe meter plaatsen [F]	85 - 130	6 - 14 weken
Nieuwe gas aansluiting	1110 [E]	6 - 14 weken
Nieuwe water aansluiting	565 (1000 [G])	6 - 14 weken
Nieuwe elektra aansluiting	660 [G]	6 - 14 weken

[A] een uitgebreide procedure is alleen noodzakelijk in uitzonderlijke gevallen
[B] per te onttrekken woning
[C] afhankelijk van de organisatie van de VvE en de medewerking van de leden kan het wijzigen van de splitsingsakte zeer kostbaar en tijdrovend zijn
[D] als de overgebleven aansluiting niet verwijderd wordt, dan blijft men daarvoor alsnog betalen
[E] m.b.t. aansluitkabel/ leiding tot 25 meter, exclusief eventuele vergunningen en/of graafmeldingen
[F] een nieuwe aansluiting is ook inclusief nieuwe meter
[G] voor een nieuwe aansluiting vanaf de openbare weg, exclusief eventuele vergunningen en/of graafmeldingen

Beschikbare financiën

	Waarde in euro's	*Doorlooptijd*
Eigen vermogen	...	n.v.t.
Subsidie samenvoegen	5000 per woning tot max. 15000	8 weken
Hypotheek	<104 % marktwaarde pand na samenvoegen	8 weken
Lening SVn	o.b.v. Financiële krediettoets	6 weken
Subsidie onderhoud [H]	<3000	+/-14 weken
Subsidie duurzame maatregelen [I]	<1200	n.v.t

[H] alleen aan te vragen door eigenaren op aangewezen adressen
[I] alleen aan te vragen in combinatie met de "subsidie onderhoud"

< minder of gelijk aan achterstaande waarde
> meer of gelijk aan achterstaand waarde

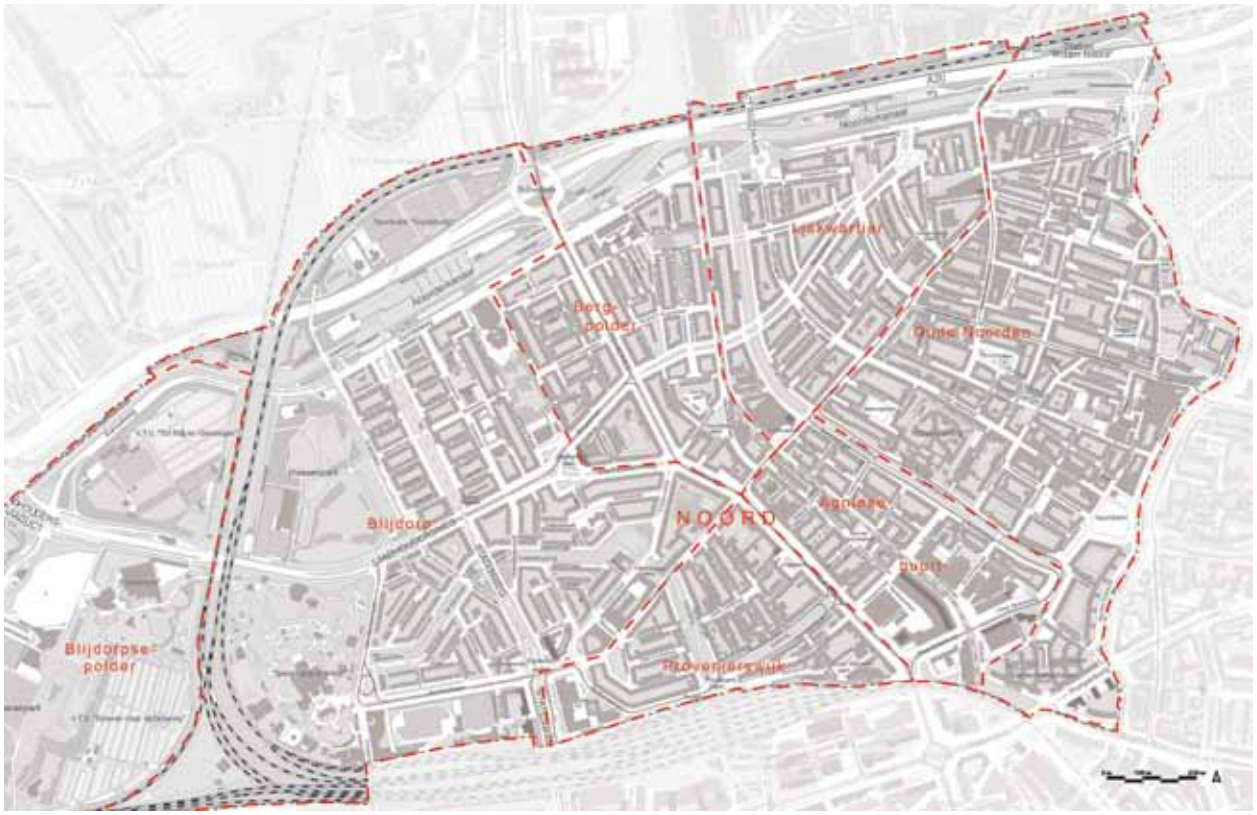
GEBIEDSANALYSE KAARTEN

V

De kleuren op de kaarten zijn gekoppeld aan de waarden van de gegevens. De groene stukken passen het best bij de doelgroep of beïnvloed de kansen voor het samenvoegen het positiefst.

Inhoudsopgave

1. Groen en water
2. Voorzieningen
3. Wegennetwerk
4. Openbaar vervoer
5. Huishoudenstype
6. Inkomen
7. Eigendomsverhoudingen
8. Oppervlakte
9. VvE

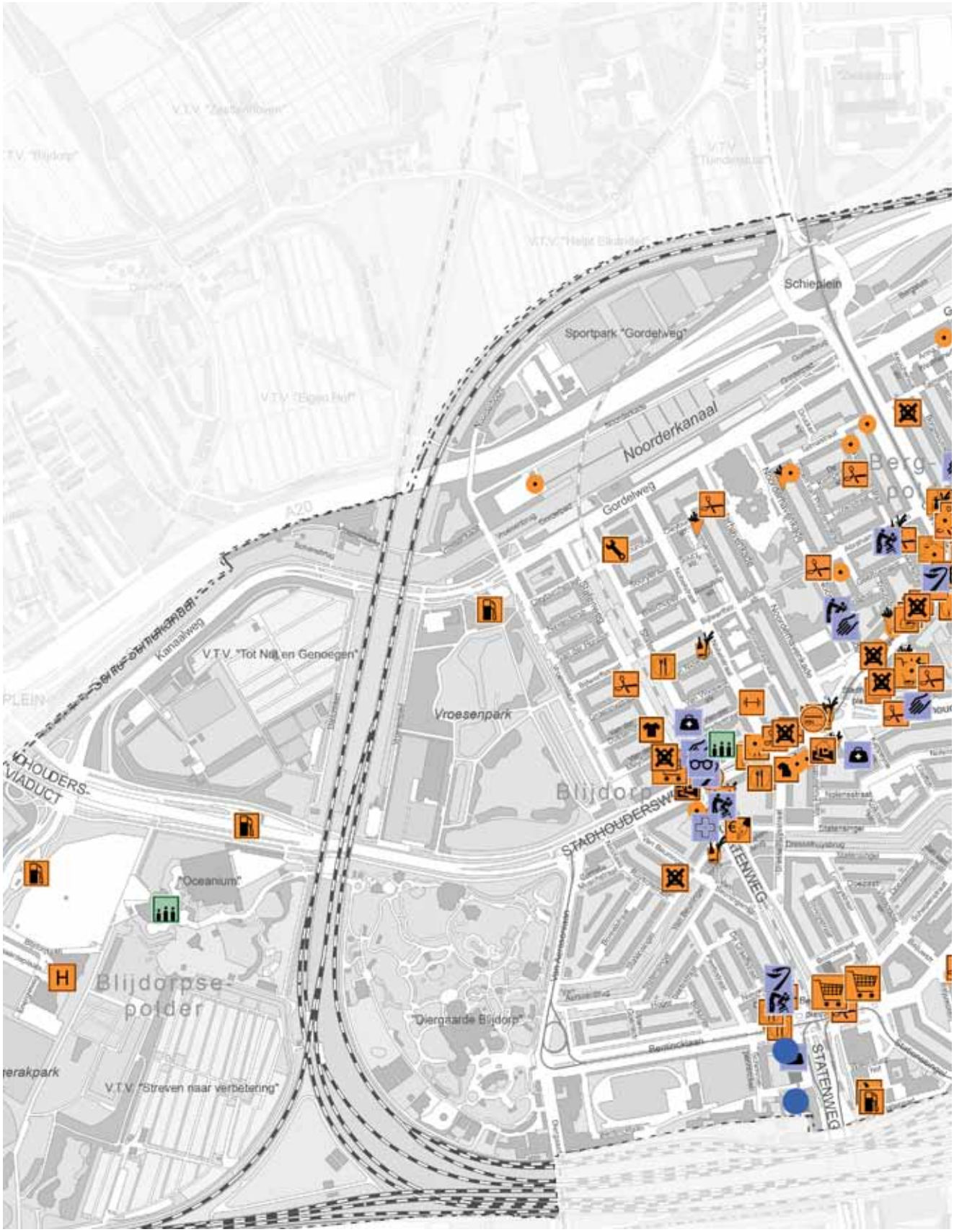


1. GROEN & WATER

Groen

Water

Bron: Eigen observatie

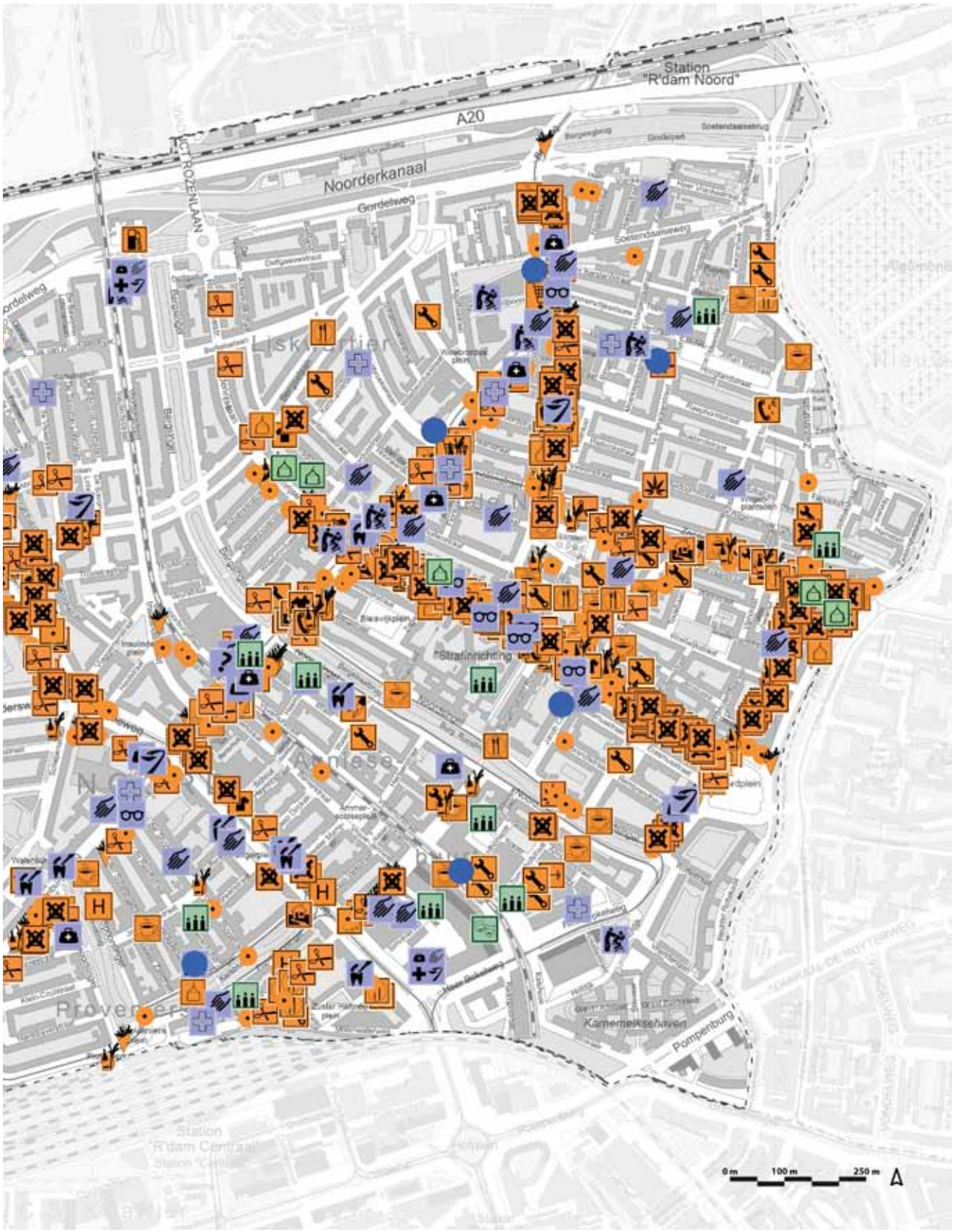


2. VOORZIENINGEN

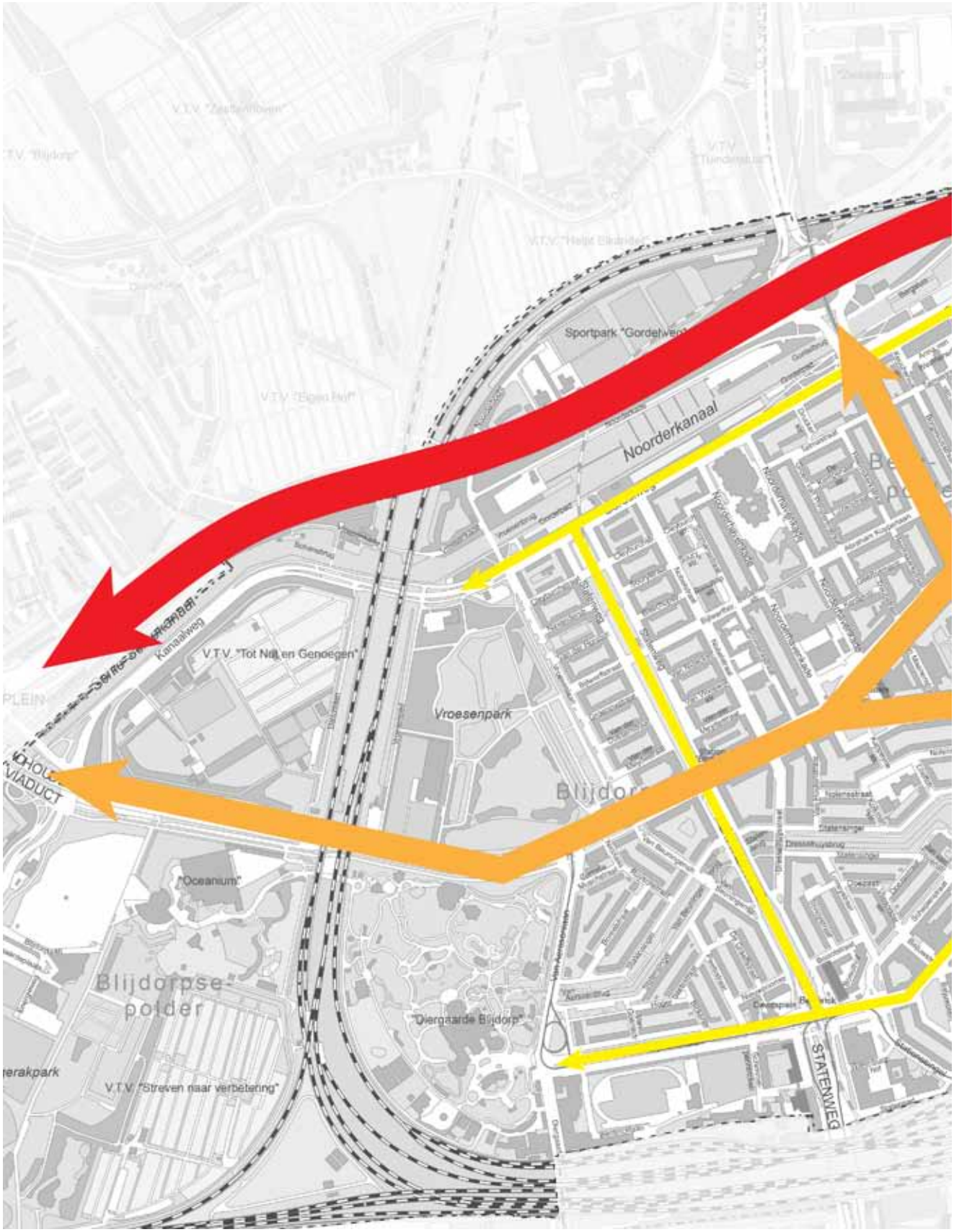
Economie, werk & inkomen

Gezondheid & hulpverlening

Participatie & welzijn



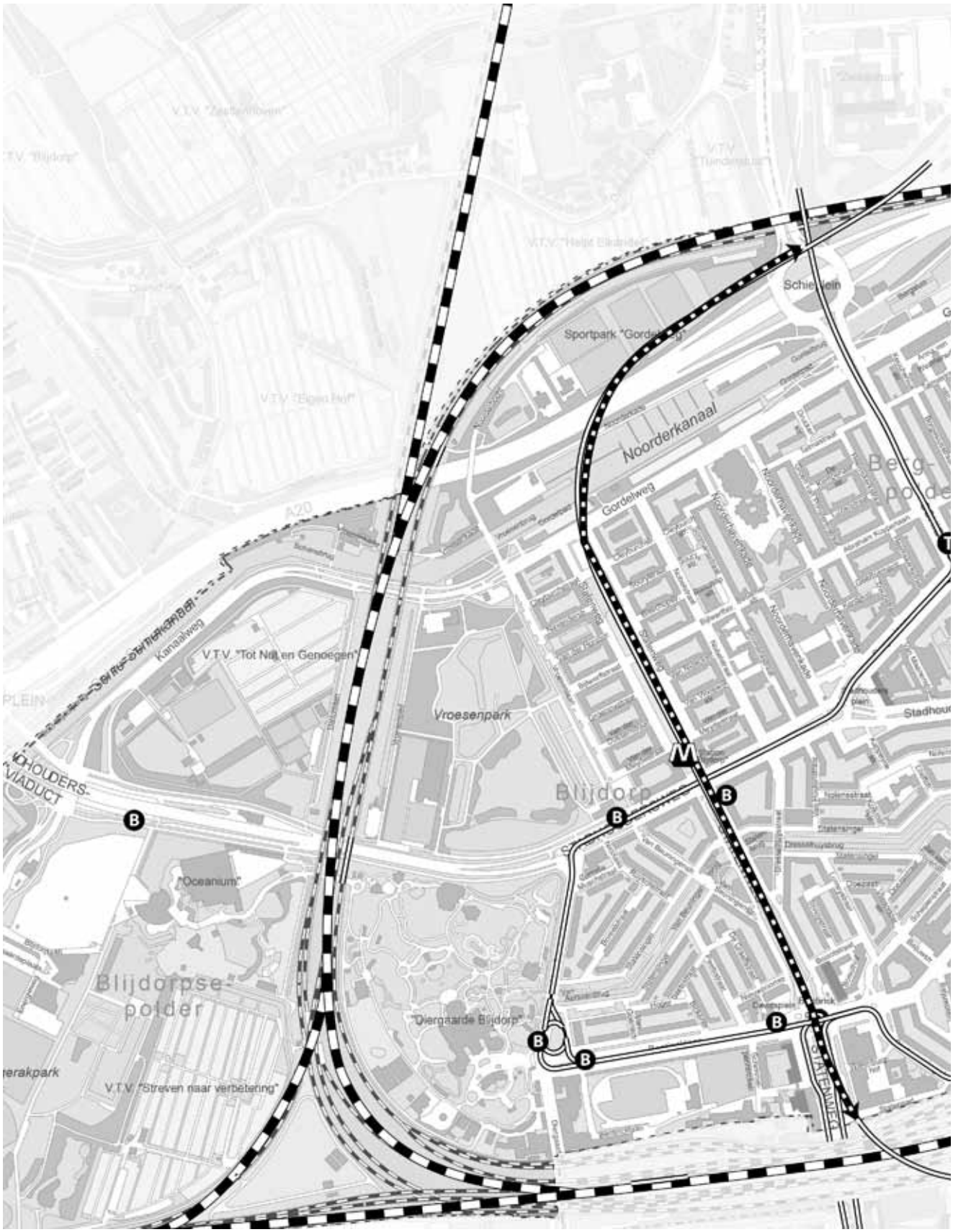
Bron: Gemeente Rotterdam, 2010



3. WEGENNETWERK

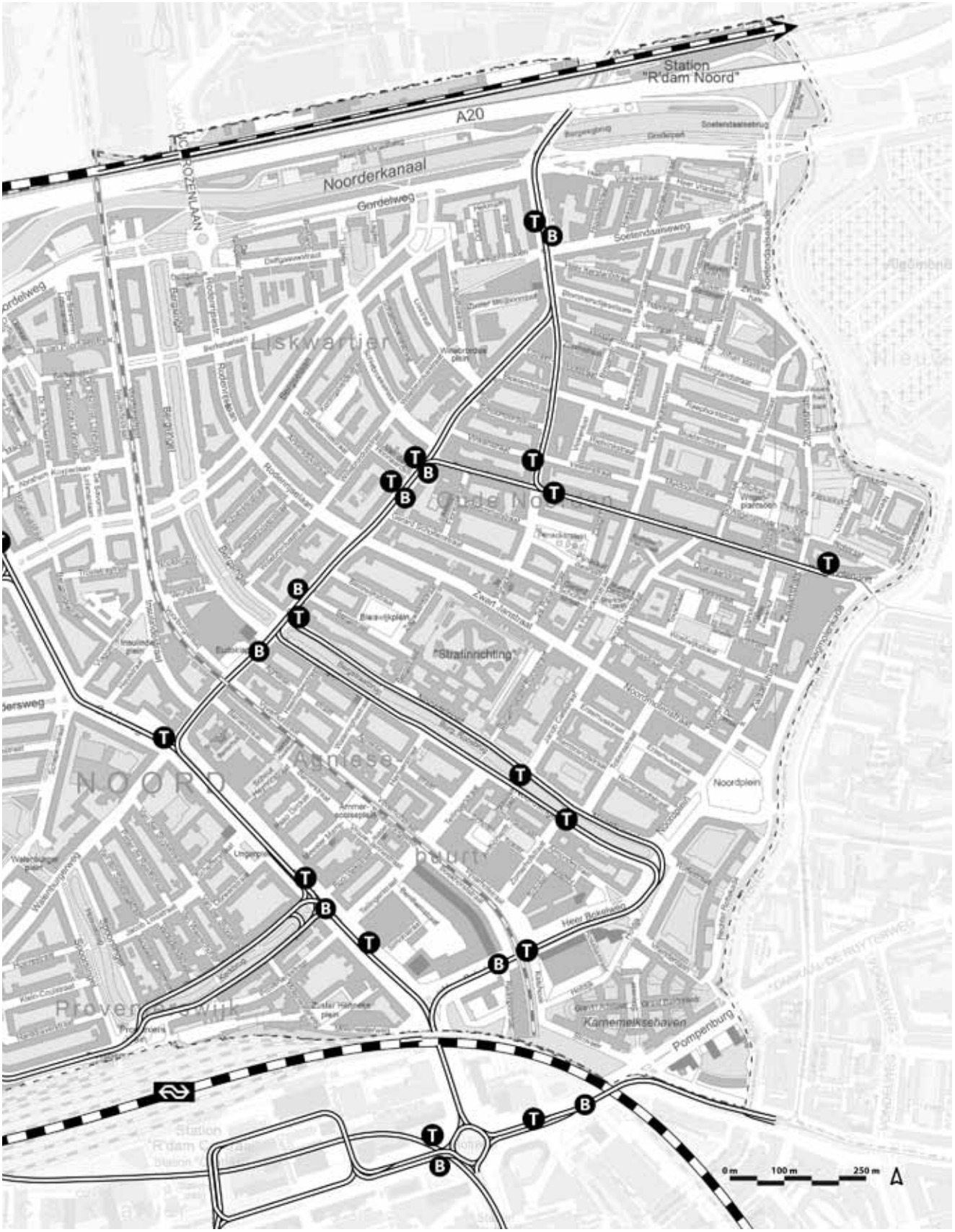
Snelweg Hoofdweg Onsluitingsweg

Bron: Eigen observatie, google maps



4. OPENBAAR VERVOER

Spoorweg trein | Metro | Tram | Bus



Bron: Eigen observatie

5.1 STARTERS *

5,1 - 20,7 % | 20,7 - 32,1 % | 32,1 - 45,5 % | 45,5 - 79,1 %

* 1- of 2-persoonshuishoudens zonder kinderen, 18-34 jaar

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

5.2 JONGE GEZINNEN MET KINDEREN *

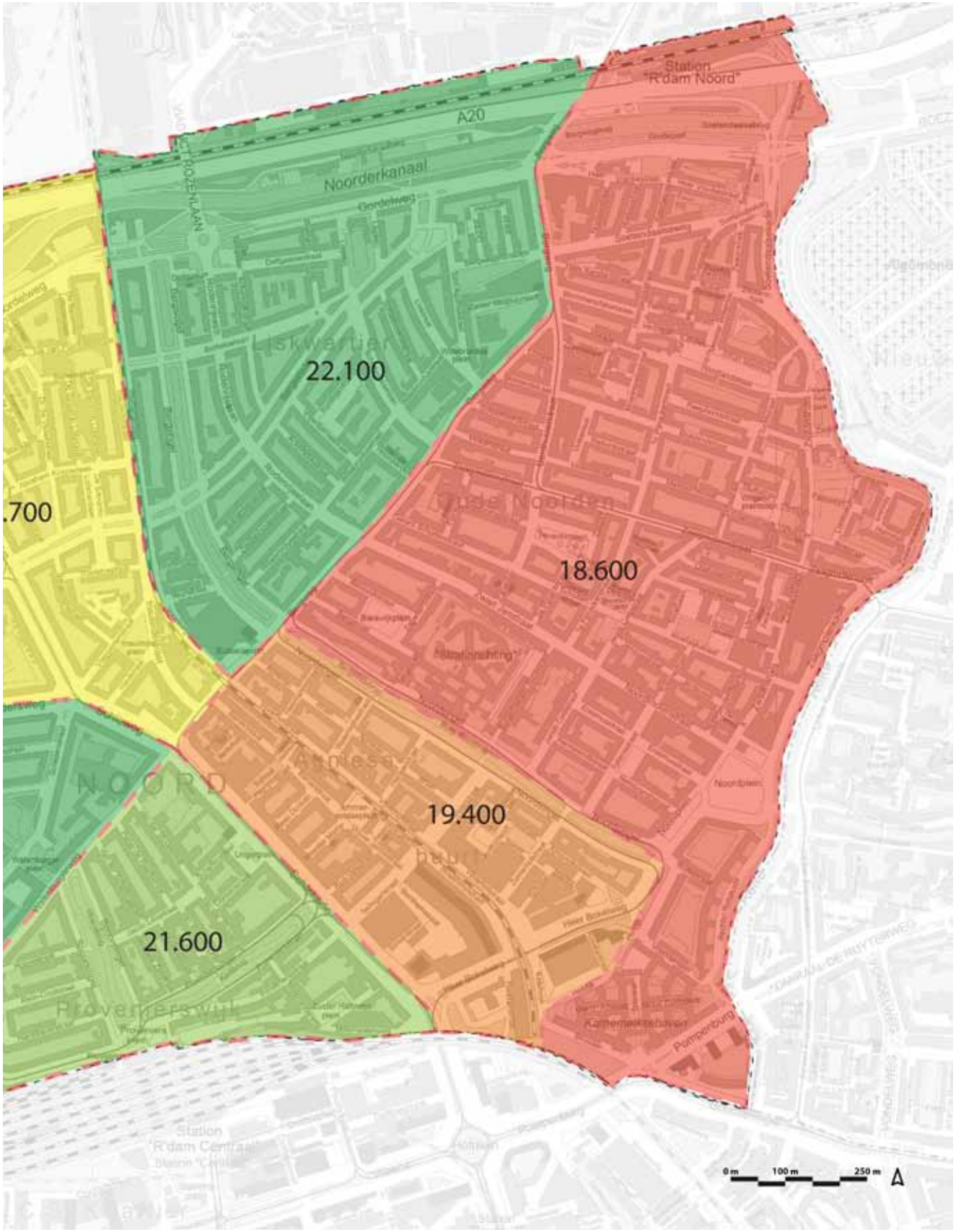
0,6 - 3,7 % 3,7 - 6,7 % 6,7 - 10,7 % 10,7 - 17,8 %

* gehuwd- en ongehuwd met kinderen, 18-34 jaar, ook eenoudergezinnen

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

6.1 GESTAND. GEM. BESTEEDBAAR HUISHOUDENINKOMEN *

< € 19.000	€ 19.000 < € 20.000	€ 20.000 < € 21.000	€ 21.000 < € 22.000	≥ € 22.000



* Percentage huishoudens met een besteedbaar huishoudensinkomen waarmee het tot de 'onderste' 40 % (tot € 16.600) respectievelijk de 'middelste' 40 % (tot € 26.500) respectievelijk de 'bovenste' 20 % (tot € 26.500) van de Nederlandse inkomensverdeling behoort.

Bron: Buurtmonitor, CBS Regionaal inkomensonderzoek, 2011

6.2 GESTAND. BESTEEDBAAR HUISHOUDENINOMEN IN PERCENTAGE *

Laagste 40 % Middelste 40 % Hoogste 20 %

* Gestandaardiseerd: gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden.

Bron: Buurtmonitor, CBS Regionaal inkomensonderzoek, 2011

7.1 EIGENDOMSVERHOUDINGEN

Eigenaar bewoner | Particulier groot | Particulier klein | Corporaties

Gemeente

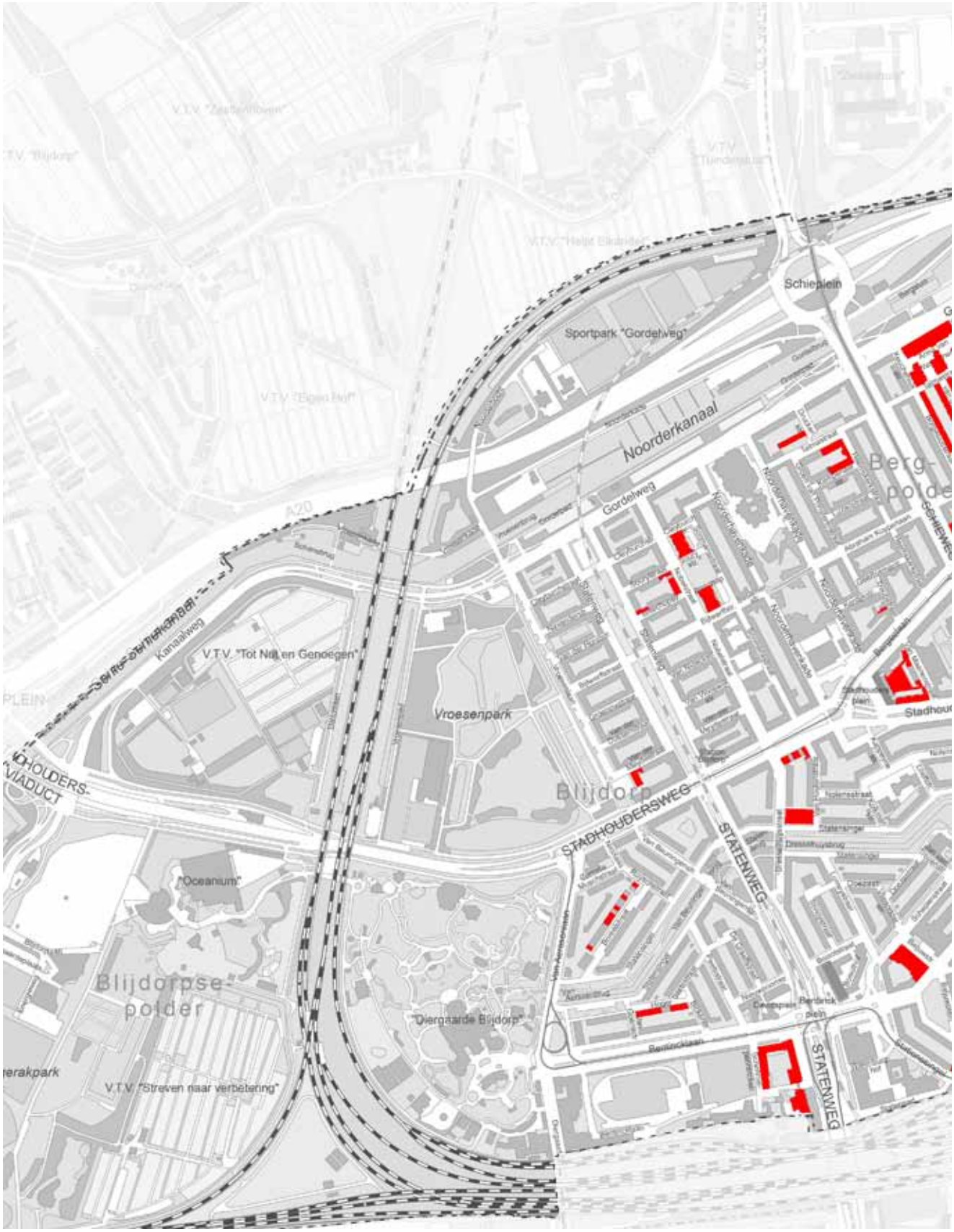
Overig

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

7.2 EIGENDOMSVERHOUDINGEN

Eigenaar bewoner (koopwoningen)

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010



7.3 EIGENDOMSVERHOUDINGEN

Corporaties

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

8.1 OPPERVLAKTE WONINGEN (HUUR EN KOOP)

< 60 m² | 60 tot 79 m² | 79 tot 107 m² | 107 tot 162m² | > 162 m²

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

8.2 OPPERVLAKTE KLEINE KOOPWONINGEN

< 41 m² | 41 tot 50 m² | 50 tot 60 m²

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

8.3 OPPERVLAKTE KLEINE HUURWONINGEN

< 38 m² | 38 tot 50 m² | 50 tot 60 m²

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

9.1 VVE GROOTTE KOOPWONINGEN

1 tot 2 | 3 tot 4 | ≥ 5

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

9.2 VVE GROOTTE KOOPWONINGEN

1 tot 2

3 tot 4

Bron: Gemeente Rotterdam, 2010

VI NOTULEN EINDPRESENTATIE EN DISCUSSIE

Datum: 27 mei 2014
Tijd: 16.00-17.00 uur
Locatie: Veldacademie, Waalhaven Oostzijde 1, Rotterdam

Aanwezig:

Naam	*Organisatie*	*Initialen*
Jet Derksen	Havensteder	JD
Frank Leenhoven	Evides	FL
Suleika Tjon	Urbannerdam	ST
Roland van der Post	Adriana 123 advies	RP
Peter Wapenaar	VAD Notarissen	PW
Han van Dam	Gebied Noord	HD
Andriena Lushtaku	Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam	AL
Marlies Reinders	Samenvoegcoach, Gemeente Rotterdam	MR
Frank de Champs	Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam	FC
Otto Trienekens	Veldacademie	OT
Hans Hazenak	Veldacademie	HH
Henk van Schagen	Veldacademie	HS
Sander Smoes	Veldacademie	SS
Jurrian Arnold	Veldacademie	JA
Pieter Graaff	Veldacademie	PG
Christina Gromöller	Student TU Delft	CG
Marieke Meyer	Student TU Delft	MM
Ceciel van Rinsum	Student TU Delft	CR
Derk Wijtsma	Student TU Delft	DW
Wesley van der Linden	Student Hogeschool Rotterdam	WL
Steven Hoorn	Student Hogeschool Rotterdam	SH

Afwezig: Dino Alfons (Het Inspectiehuis), Maurits Hes (VAD Notarissen), Peter Kooijman (Kooijman Lambert Notarissen), André van Luijk (Woonvisie Hypotheken en Verzekeringen), Mirjam Pronk (bewoner eigenaar), Ronald van Raaij (Raobank), Peter Verheij (Prima Makelaars), Hans van Voorden (VGG Bouwkostenadviseurs), Max de la Court (Voorberg Makelaars), Ingrid de Bond (Gemeente Rotterdam), Marco van Cutsen (Stedin), Martijn van der Steen (Stedin), Ron van Noort (Havensteder), Linda Peters (Havensteder), Hannah Frederiks (Hogeschool Rotterdam), Rien Hilhorst (Spin Ontwikkelaars), Mieke de Leeuw (voorheen Deelgemeente Noord)

Notulist: Hanneke Stenfert, Veldacademie

AGENDA

1. Eindpresentatie Samenvoegen
2. Afsluitende vragen
3. Afsluiting

EINDPRESENTATIE SAMENVOEGEN

Ceciel van Rinsum (CR) heet de aanwezigen welkom en licht de achtergrond van de bijeenkomst kort toe. Het onderzoek dat tijdens de bijeenkomst wordt gepresenteerd, sluit aan op de bestaande toolbox voor samenvoegen die al eerder ontwikkeld is door Veldacademie. Nu zijn ook de financiële en juridische problemen in kaart gebracht. Derk Wijtsma (DW) presenteert de uitkomsten van dit onderzoek naar de juridische en financiële aspecten van samenvoegen.

AFSLUITENDE VRAGEN

Na de presentatie leggen de Marieke Meyer (MM) en Christina Gromöller (CG) drie laatste vragen ter discussie voor aan de aanwezige gasten:

In ons rapport en in de presentatie adviseren wij te stimuleren dat Verenigingen van Eigenaren overstappen op het nieuwste modelreglement, welke het samenvoegen van woningen toelaat zonder toestemming van alle leden. Wie zou dit moeten stimuleren en hoe kan dit het beste gedaan worden?

Suleika Tjon (ST) geeft aan dat het belangrijk is de eigenaren te verleiden om over te stappen. Het blijft echter de vraag hoe dit gedaan zou kunnen worden. Misschien dat het dekken van de kosten voor het wijzigen van de splitsingsakte een goede stimulans is. Eigenaren lopen nu vaak aan tegen de hoge kosten die aan deze wijziging zijn verbonden.

Peter Wapenaar (PW): Een reden waarom eigenaren niet zouden willen overstappen, is het kostenaspect. Door de kosten van een splitsing weg te nemen, bijvoorbeeld door een subsidie, wordt het aantrekkelijker voor eigenaren om over te stappen.

Roland van der Post (RP) noemt het Rotterdamse initiatief VvE010. Misschien dat het mogelijk is aan te sluiten bij de discussies die vanuit dit initiatief gevoerd worden.

Een van onze belangrijkste adviezen is het opstellen van een 'samenvoeglabel', een door de gemeente erkend label dat bijvoorbeeld kluswoningen ook hebben. Wat moet dit label bevatten om zoveel mogelijk risico's uit het proces te halen?

RP: Uit eerdere discussies bleek dat een label wat koudwatervrees bij banken en nutsbedrijven weg zou kunnen halen. Een label moet dus de aspecten bevatten die deze bedrijven graag willen zien.

Frank Leenhoven (FL): Bedrijven als Stedin en Evides hebben er veel baat bij dat het samenvoegen van woningen op een officiële manier gebeurt, zodat de zaken goed geregeld zijn. Op deze manier hoeven wij achteraf geen reparaties en dergelijke uit te voeren. De voorwaarden van Stedin en Evides zouden dus onderdeel kunnen zijn van het label, om problemen achteraf te voorkomen.

ST: Bij kluswoningen wordt ook toegezien op de kwaliteit van de verbouwing. Dit toezicht zou ook bij het samenvoegen van meerwaarde kunnen zijn. Goede begeleiding kan er voor zorgen dat de juiste stappen in de juiste vorm worden gezet gedurende het proces van samenvoegen. Dit geeft enige zekerheid voor banken en nutsbedrijven. Een samenvoegcoach zou deze begeleidende rol kunnen vervullen.

Ten slotte geven wij aan dat de leefbaarheid in de wijken moet worden onderhouden en verbeterd om nog meer buurtbewoners in de wijken te behouden. Welke punten zijn hierbij belangrijk?

ST: Parkeren is een erg belangrijk punt hierbij!

Jet Derksen (JD) noemt dat daarnaast ook groenvoorzieningen, speelplekken en scholen een belangrijke rol spelen.

Frank de Champs (FC) geeft aan dat er ook aandacht aan het sociale aspect besteed moet worden.

JD: Mensen die bereid zijn samen te voegen zijn blij met de wijk waar ze wonen en zullen daardoor ook bereid zijn wat voor deze wijk te doen. Je ziet steeds meer initiatieven waarbij bewoners zelf zich inzetten voor de buitenruimte.

AFSLUITING

Marieke Meyer sluit de bijeenkomst af en geeft aan dat het eindrapport over de juridische en financiële aspecten van samenvoegen op de website van Veldacademie zal komen te staan. Daarnaast zullen de aanwezigen het rapport digitaal toegestuurd krijgen.

BRONVERMELDING

Ben-Zeëv, B. & Smoes, S. (2012). Samenvoegen doe je zelf! Veldacademie. Rotterdam.
Constansia, F. (2012). Binding met Rotterdam, Sociale Wetenschappen, Erasmus Universiteit, Rotterdam.
van Dale woordenboek (2014). van Dale uitgevers.
Durjardin, M. & Van der Zanden, W. (2012). Komen en gaan 2011. Centrum voor Onderzoek en Statistiek (COS). Rotterdam
Gemeente Rotterdam. (2010a). Bouwstenen voor een kindvriendelijk Rotterdam, Stedenbouwkundige visie Rotterdam. Rotterdam
Gemeente Rotterdam. (2010b). Draaitabel woningbestand per deelgemeente. Rotterdam
Gemeente Rotterdam. (2012a). Sociale index Rotterdam. Rotterdam.
Gemeente Rotterdam. (2012b). Veiligheidsindex Rotterdam. Rotterdam
de Leeuw, M. (2014). Persoonlijke communicatie, email
Oudijk, C. & Ouweneel, P. (2010). Kindvriendelijke wijken monitor, eerste voortgangsmeting januari 2010 Rotterdam.
SVn. (2014). SVn producten, onze leningen van www.svn.nl
The SmartAgent Company. (2008). De grote woontest 2008 in de regio Rotterdam. Rotterdam.

Expertbijeenkomsten, aanwezigen zijn opgenomen in de notulen in bijlage 1 en 2.

Gesprekken
- Marlies Reinders, samenvoegcoach gemeente Rotterdam
- Mirjam Pronk, bewoonster van samengevoegde woningen in Rotterdam
- Henk van Schagen, Veldacademie
- Hans Hazenak, Veldacademie
- Roland van der Post, Veldacademie

Mag het ook samen?
Gemeente Rotterdam
Veldacademie

COLOFON

Onderzoek

Het samenvoegen van woningen in Rotterdam Noord
Financiële en juridische aspecten

In opdracht van

Deelgemeente Rotterdam Noord

Team Veldacademie

Christina Gromöller
Marieke Meyer
Ceciel van Rinsum
Derk Wijtsma

Begeleiding Veldacademie

Sander Smoes
Jurrian Arnold

In samenwerking met

Hans Hazenak
Henk van Schagen
Roland van der Post

Uitvoering

Veldacademie
Waalhaven Oostzijde 1, 3087 BM Rotterdam
info@veldacademie.nl | www.veldacademie.nl

Druk

1e druk, juni 2014
Deze eindrapportage is ook te vinden op www.veldacademie.nl.
©2014, Veldacademie

This house is becoming too small for us!
Yes, finally my own room!