

BIJLAGE TAXATEUR Uitleg passieve – actieve verwerving

Na de toepassing van de Wvg (nu: voorkeursrecht onder de Omgevingswet) zijn er woningen aan de Weeskinderendijk-Oost in eigendom gekomen bij de gemeente Dordrecht. Deze aankopen zijn gedaan op basis van de marktwaarde, waaraan een taxatierapport ten grondslag ligt.

De marktwaarde is gebaseerd op recente transacties van vergelijkbare woningen in Dordrecht. Naast de marktwaarde zijn er geen andere (kosten)vergoedingen aan de eigenaren betaald.

Bij actieve verwerving van de woningen, zoals is toegepast bij de Weeskinderendijk-Noord, wordt deze gedaan op basis van volledige schadeloosstelling. In een actieve fase worden de eigenaren rechtstreeks door de gemeente benaderd en worden er schriftelijke biedingen gedaan om tot overeenstemming te komen. Een volledige schadeloosstelling kent een wettelijke grondslag en is in de jurisprudentie doorontwikkeld. Bij een volledige schadeloosstelling dient een eigenaar, als gevolg van een noodzakelijke verhuizing, in dezelfde vermogens- en inkomenspositie te blijven. Dit betekent concreet dat een eigenaar naast de marktwaarde (vermogensschade) ook recht heeft inkomensschade en bijkomende schade. Bij inkomensschade valt hier te denken aan bijvoorbeeld compensatie van hogere maandlasten wanneer een redelijk vervangende woning duurder is dan de huidige woning. De bijkomende schade die voor vergoeding in aanmerking komt zijn o.a. de noodzakelijk te maken transactiekosten (o.a. overdrachtsbelasting, notaris, taxatie, afsluitprovincie financiering, deskundige bijstand) en er is ruimte voor maatwerkvergoedingen. Met dit laatste wordt bedoeld dat wanneer een eigenaar nu bijvoorbeeld gelijkvloerse voorzieningen heeft, er aanpassingskosten voor vergoeding in aanmerking komen om de vervangende woning daarop aan te passen. Dit alles met het uitgangspunt en doel om een eigenaar in gelijke omstandigheden te kunnen houden.

Opgemerkt zij dat een volledige schadeloosstelling door een deskundige wordt begroot, rekening houdend met de bestaande regelgeving, en dat ook rechtmatig kan worden overeengekomen.

Een semi-actieve fase kan een uitkomst bieden voor eigenaren die op basis van marktwaarde niet slagvaardig kunnen zijn op de huidige woningmarkt om een vervangende woning aan te kopen. In deze fase worden de eigenaren niet actief door de gemeente benaderd, maar wanneer eigenaren de woning aan de gemeente aanbieden, zou dan wel een aanbod kunnen volgen op basis van volledige schadeloosstelling. Naar verwachting zullen diverse woningeigenaren eerder en meer concreet op zoek gaan naar een vervangende woning, aangezien zij beter gefaciliteerd worden om redelijkerwijs een vervangende koopwoning te kunnen aankopen.

Onderstaand rekenvoorbeeld komt uit de presentatie van de bewonersbijeenkomst d.d. 4 juli 2024.

Een premie uit handen breken betekent dat je geforceerd (onder enige tijdsdruk) tot aankoop over moet gaan.

Vermogensschade, 267.500 euro is dus gelijk aan de marktwaarde in de huidige fase.

Volledige schadeloosstelling in semi actieve fase zou dus afgerond 335.000 zijn.

Vermogensschade:			
	Woonhuis cum annex	€ 267.500	
	Dordrecht, K, #####		
	waardevermindering overblijvende n.v.t.		
			€ 267.500
Inkomensschade:			
	Aankoop vervangende woning	€ 300.000	
	af: vermogensschade	€ 267.500	
	restoort te financieren	€ 32.500	
	financiering á	4,50%	€ 1.463
	af: nieuw voor oud	15%	€ 250
	resultaat hogere lasten		€ 1.213
	factor (eigenaar)	10	€ 12.125
Bijkomende schade:			
	Overdrachtsbelasting vervangende woning 2%	€ 6.000	
	Kosten notaris / hypotheek	€ 3.000	
	Aankoopmakelaar - taxatie	€ 5.000	
	Bouwkundig onderzoek	€ 1.500	
	Overige onderzoekskosten (bijv. fundering)	€ 1.500	
	Verhuiskosten	€ 5.000	
	Herinrichting vervangende woning	€ 8.000	
	Aanpassingskosten (verschil kwaliteit)	€ 18.500	
	Premie uit handen breken	?	
	Subtotaal bijkomende schade	€ 48.500	
	Deskundigenkosten conform RWS regeling	€ 6.657	
			€ 55.157
Totaal van de schadeloosstelling			€ 334.782