

Voorstel GEMEENTERAAD

VII - E

Stuknummer

In te vullen door raadsgriffie.

Programma

Wijkontwikkeling, Zorg & Welzijn

Onderwerp

Terugbetaling meerwaarde na aanbouw aan eigen woning)/ verandering Individuele voorzieningen WMO

Programma

Programma Wijkontwikkeling, Zorg & Welzijn

Corsanummer

1200005793

Enschede

31 januari 2012

Wij stellen u voor te besluiten tot

het opnemen van artikel 4.16 in de Verordening individuele voorzieningen Wmo en de aldus gewijzigde verordening vast te stellen.

Toelichting op het voorstel

1. Relatie met programma/beleidskader/wettelijke taak/bestuurlijke geschiedenis

Bij de vaststelling van de nieuwe Wmo-verordening heeft uw raad een amendement aangenomen waarmee artikel 4.12 uit de concept-verordening werd geschrapt. Uw raad vroeg vervolgens ons college om, na overleg met deskundigen, te onderzoeken of er een objectieve, niet bureaucratische methode gevonden kan worden voor de bepaling van mogelijke meerwaarde bij een aanbouw van een woning. Tevens vroeg uw raad ons om - op basis van dit onderzoek- een nieuw voorstel voor formulering van het artikel aan u voor te leggen.

2. Situatieschets, probleemstelling, doelstelling

Voorgesteld wordt om de meerwaarde als volgt te bepalen:

- Bepaal de directe waardeontwikkeling door een taxatie van de waarde direct voor en direct na de aanbouw door een erkend taxateur;
- Vertaal de directe waardeontwikkeling naar een percentage ten opzichte van de waarde vóór de aanbouw. Als het percentage kleiner is dan 0 (dus waardevermindering) dan wordt het percentage op 0 gesteld;
- Toepassing van dit percentage op de verkoopprijs (binnen 10 jaar) geeft de meerwaarde aan die terugbetaald moet worden.

Deze methodiek is verwerkt in lid 3 van artikel 4.16.

Dit voorstel wordt gedaan nadat wij de volgende deskundigen hebben geraadpleegd:

- Een externe makelaar (Henriëtte van Santen van De Hooge Lutte makelaar):
zij gaf aan dat het stellen van de waardevermeerdering op 60% van de kosten van de kale aanbouw, niet in alle gevallen opgaat. Zeker waar sprake is van een kleine tuin kan de waarde zelfs verminderen. Zij deed de suggestie om voorafgaand aan de aanbouw één taxatie te laten doen van zowel de waarde vóór als ná de aanbouw (op basis van de tekeningen). Wanneer de woning verkocht wordt is de verkoopprijs het derde 'ijkpunt' dat gebruikt kan worden. Daarmee is slechts één taxatie nodig (in de huidige markt: ca € 250).
- Een vertegenwoordiger van de hypoyheekverstrekkers (Sander Heesterbeek van de Rabo-bank):
hij gaf aan dat een waardebeoordeling iets is voor een makelaar/taxateur. Dat de voorgestelde 60%-regeling

een mooie regeling lijkt, maar dat ieder object op zich staat (vergelijkbaar dus met mw. Van Santen). Daarbij wees hij er ook op dat de gemeente zich daarmee ook te kort kan doen, de waardevermeerdering kan ook wel eens groter zijn dan 60%. Hij adviseerde om de waarde te laten bepalen door een taxateur.

- Afdeling Makelaardij & Juridische Zaken van programma Stedelijke Ontwikkeling: gaf aan de mening van Henriette van Santen te delen dat indien je de waardevermeerdering stelt op 60% van de kosten van de kale aanbouw dit niet in alle gevallen opgaat. Dit zal per situatie verschillen. Zij zien 2 mogelijkheden: (1) waardevermeerdering vaststellen aan de hand van een vast percentage (dan lijkt 50 of 60% redelijk). In de meeste gevallen zal het een meerwaarde voor de woning zijn. Hierbij geldt echter dat dit geen zuivere benadering is en kunnen er gevallen tussen zitten waar de waardevermeerdering nihil is. Of (2) Geveltaxaties aan de hand van tekeningen en GIE (Geografisch informatiesysteem Enschede). Als taxateur geniet de laatste optie hun voorkeur (veel zuiverder). Nadeel is dat hier uiteraard kosten aan verbonden zijn en dat daar middelen voor moeten zijn en dat deze kosten in verhouding moeten staan met de opbrengsten. De kosten van een taxatie schatten ze op circa € 100.

Conclusie na deze raadpleging:

de deskundigen vinden de 60% benadering (opgenomen in het geschrapte artikel 4.12) te grofmazig en adviseren een waardebeoordeling door een onafhankelijk taxateur.

Aanvullende informatie:

lid 2 van artikel 4.16 is een zogeheten KAN-bepaling. Dit betekent dat het college een beoordelingsvrijheid heeft en niet verplicht is om een terugbetalingsverplichting op te leggen. Toepassing van de hardheidsclausule is daarom niet aan de orde.

3. Bevindingen uit de interactie met belanghebbenden

n.v.t.

4. Informeren over het vervolg

n.v.t.

5. Financiële informatie

Hoeveel middelen op termijn terugvloeien -op basis van het nieuwe artikel 4.16- kan nu nog niet worden aangegeven.

6. Risicoparagraaf

n.v.t.

7. Overige voor de raad relevante informatie

n.v.t.

8. Bijlagen bij dit raadsvoorstel

Mee te zenden:

- a. Tekst van het nieuwe artikel 4.16 plus toelichting.
- b. amendement

Ter inzage (leeskamer):

N.v.t

Vertrouwelijke bijlagen (bij de griffie):

N.v.t

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de Secretaris, de Burgemeester,

M.J.M. Meijs P.E.J. den Oudsten

Besluit

van de Raad van de gemeente Enschede, gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 januari 2012

tot het opnemen van artikel 4.16 in de Verordening individuele voorzieningen Wmo en de aldus gewijzigde verordening vast te stellen.

vastgesteld in de vergadering van

de Griffier, de Voorzitter,