Aan: **MO van BE** **SPOED**
Van: 5.1.2e 5.1.2e
Datum: 12 maart 2012
Betreft: **Overgangsbeleid bestemmingswijziging huur – koop**

Per 14 maart 2012 gaat het nieuwe grondprijsbeleid in. Onderdeel hiervan is, dat de depreciatiefactor wordt afgeschaft bij bestemmingswijzigingen van markthuur naar koop.
Doorgaans betreffen dit geen kleine particulieren, maar vaak betreft dit (kleine) beleggers, (kleine) vastgoedmarktspelers dan wel vermogende particulieren.

Vanuit de MVA is gevraagd naar de achtergronden van deze beleidswijziging en dreigt er enige commotie te ontstaan. Nu heeft BE vrij complexe ervaring met eerdere beleidswijzigingen (zoals met de dakopbouwen).

De vraag is daarom:

- Hoe communiceren we deze beleidswijziging naar buiten toe? Opties:
  - niet actief communiceren
  - alleen op onze website zetten, verder niet
  - op website zetten, plus bericht sturen aan MVA
  - anders, nl …
- Doen we wel of geen overgangsregeling (ofwel: gaat het per 14 maart in, of later, bijv. 1 april of 1 juni 2012); argumenten voor en tegen overgangsregeling:
  - Voor: als gemeente moet je altijd betrouwbaar en berekenbaar zijn, dus je kunt niet zomaar onaangekondigd een berekening wijzigen
  - Voor: hiermee voorkom je mogelijke commotie, die we er nu, met de Beethovenstraat nog vers in het geheugen, er even niet bij kunnen hebben
  - Tegen: je moet als gemeente toch gewoon een keer je beleid kunnen wijzigen…
  - Tegen: het betreft hier geen “zielige particulieren”, maar veelal professionele partijen, die flink kunnen verdienen aan uitponden
  - Het canonpercentage is nu historisch laag (2,5%), dus over een grondwaardestijging met € 20.000 zou de canonstijging zonder depreciatie nu even hoog uitkomen, als twee jaar geleden met depreciatie (want het canonpercentage is nu ong. 40% lager dan het langjarig gemiddelde)

Voorstel

- Alle erfpachters die reeds een bestemmingswijziging huur-koop hebben aangevraagd, nog volgens het oude beleid behandelen
- geen overgangsregeling (of alleen een heel beperkte, slechts tot 31 maart), met als belangrijkste argument, dat ze door het lage canonpercentage, nu even laag uitkomen als destijds met depreciatie
- communicatie:
  - op website zetten
  - MVA informeren