**Markthuurwoningen en overstap naar nieuwe stelsel**
*BE, december 2014*

In het huidige stelsel hebben we verschillende bestemmingen voor marktwoningen:
- woning, marktwoning, koopwoning → mag zowel verhuurd als verkocht worden
- markthuur → woning mag alleen verhuurd worden, bij omzetten naar koop → bijbetalen
- woning, moet tot 20xx (meestal 15 jaar na uitgifte) worden verhuurd → bij omzetten binnen deze periode bijbetalen, daarna niet meer

Volgens het huidige beleid moet, bij omzetten van een huurwoning naar (koop)woning, een aanvullende canon/afkoopsom worden berekend, die gebaseerd is op het actuele grondwaarde verschil tussen huur en koop.
In de loop van de tijd is dit verschil nogal eens gewijzigd:
- tot een paar jaar geleden rekenden we 7,5% van de marktwaarde als verschil
- sindsdien rekenen we 15% van de marktwaarde als verschil
- per 1-1-2015 rekenen we 10% van de marktwaarde als verschil

Het kan dus gebeuren, dat een huurwoning, die bij uitgifte in 2005 een korting kreeg van 7,5%, bij omzetting in 2012 geen 7,5%, maar 15% moest bijbetalen. Anderzijds is het mogelijk, dat een huurwoning, die bij uitgifte in 2010 een korting kreeg van 15%, bij omzetting in 2015 geen 15%, maar 10% moet bijbetalen. De belangrijkste reden voor deze verschillen is dat intussentijd ons grondprijsbeleid een paar keer is gewijzigd.

Bij de overstap naar het nieuwe stelsel zullen niet alleen koopwoningen, maar ook markthuurwoningen overstappen. Dit kan tegen de grondwaarde voor koopwoning, maar ook tegen de (aanzienlijk lagere) grondwaarde voor huurwoning.
Opties zijn:
1. Conversie kan alleen als koopwoning, daarna niet meer bijbetalen (erfpachter betaalt bij conversie al meteen de hogere koopprijs)
2. Conversie kan tegen de lagere prijs voor huurwoning, bij omzetting niet meer bijbetalen (de gemeente laat dat voordeel dan bij de uitpondende erfpachter zitten)
3. Conversie kan tegen de lagere prijs voor huurwoning, bij omzetting bijbetalen voor het verschil (dat betekent dat we in het nieuwe stelsel ook bij bestemmingswijziging van huurwoning naar koopwoning terugkomen)

Consequenties van deze opties:
1. Dit maakt conversie onaantrekkelijk voor markthuurwoningen. Ook maakt dit het niet meer mogelijk, om in het nieuwe stelsel woningen als markthuur te bestempelen
2. Dit creëert een speculatieroute (je kunt een koopwoning met korting converteren door hem even voor te doen als huurwoning); dit is oneerlijk tegenover degenen die wel het volle bedrag betalen voor de koopbestemming
3. Dit biedt de erfpachter de keuze om te kiezen voor markthuur, met een lagere grondprijs zolang hij het als markthuur exploiteert

Voorstel: kiezen voor optie 3.

Dan komt de vraag, tegen welk bedrag de (reeds overgestapte) erfpachter moet bijbetalen, indien hij t.z.t. van markthuur naar koop wil overstappen.
Opties voor het uitponden zijn:
a. tegen bijbetaling van het actuele grondwaardeverschil op het moment van uitponden
b. tegen bijbetaling van het geïndexeerde kortingsbedrag (t.o.v. koop) dat de erfpachter kreeg op het moment van conversie

Een uitgangspunt van de VES is dat waardemutaties (niet veroorzaakt door bestemmingswijziging, maar door tijd en/of markt) niet meer naar de gemeente gaan, maar bij de erfpachter blijven. Optie a. conflicteert met dit uitgangspunt; optie b. past binnen dit uitgangspunt.

Bijkomende voordelen van optie b. (t.o.v. de huidige werkwijze) zijn: Als je (al bij de conversie) in de akte expliciet vastlegt, welk bedrag moet worden bijbetaald op het moment van bestemmingswijziging,

- bespaart dat BE werklast (grondprijsadvies, berekening stijging) op het moment van uitponding
- geeft dat de erfpachter vooraf zekerheid over de bijbetaling
- krijg je geen gedoe meer zoals nu met huur-koop (want de erfpachter heeft bij de conversie expliciet ingestemd met de lagere bestemming, en met het bijbetaalbedrag op het moment van uitponden)

Resteert de vraag, hoe we om moeten gaan met de conversie van beleggershuurwoningen die gedurende de eerste 15 jaar niet mogen worden uitgepond, maar daarna wel.
Opties zijn:

1. Conversie is alleen mogelijk tegen de grondprijs voor koopwoning (de verhuurverplichting tot 20xx vervalt dan meteen bij conversie)
2. Conversie is alleen mogelijk tegen de grondprijs voor koopwoning (maar de verhuurverplichting tot 20xx blijft bij conversie wel staan)
3. Bij conversie blijft de verhuurverplichting tot 20xx staan; de erfpachter krijgt, op het moment van conversie, een korting op het conversiebedrag, dat overeenkomt met de NCW van het aantal jaren waarvoor de verhuurverplichting nog geldt

Optie 3 is de meest eerlijke, maar ook de meest bewerkelijke versie. Optie 1 zou de eenvoudigste zijn.

**Voorstel:**

- bovengaande gedachtegang bespreken in de WG *Juridische effecten VES*
- Bovenstaande gedachtegang + voorstel expliciet voorleggen aan het BT (omdat bijbetalen politiek gevoelig kan liggen bij sommige partijen)