**Markthuurwoningen i.r.t. het GWC-rapport**
*Versie 10 juli*

De GWC stelt, dat de WOZ-methode zowel voor wonen als voor niet-wonen kan worden gebruikt.

Voor markthuurwoningen ligt hier een complicatie, want de WOZ gaat uit van de fictie van vrije beschikbaarheid. Dit komt er in de praktijk op neer, dat voor huurwoningen eenzelfde WOZ-waardering zou gelden als voor koopwoningen.
De vraag kan echter gesteld worden, of het reëel is om de canon te baseren op een koopbestemming, wanneer erfpachtrechtelijk een huurbestemming is vastgelegd.

De vraag is aan de GWC gesteld, hoe moet worden omgegaan met markthuur i.r.t. de WOZ-methode. Hierop is het volgende antwoord ontvangen:
...
...
...

In deze notitie wordt geïnventariseerd wat de erfpachtbestemming markthuur inhoudt, en wat da betekent i.r.t. het GWC-rapport.

Markthuurwoningen zijn politiek en maatschappelijk gewenst voor de huisvesting van middeninkomens, starters, doorstromers en van huishoudens die niet makkelijk een hypothecaire lening kunnen krijgen. Daarom wordt markthuur als erfpachtcategorie "gestimuleerd" via een lagere grondprijs dan voor koopwoningen. Residueel klopt dit ook: de marktwaarde van een verhuurde woning is doorgaans lager (afhankelijk van locatie en woningeigenschappen ca. 0% tot 15% lager ) dan van een koopwoning.

*Markthuur en nieuwe gronduitgifte*
Bij nieuwe gronduitgifte zijn er twee categorieën markthuur:

a. Woningen die worden uitgegeven tegen de structurele bestemming markthuur
    - Bij uitponden moet een aanvullende grondprijs aan de gemeente worden voldaan
b. Koopwoningen die worden uitgegeven met de verplichting om deze gedurende de eerste 15 jaar te verhuren
    - Na 15 jaar kunnen de woningen zonder bijbetaling worden verkocht

In beide gevallen wordt bij nieuwe uitgifte een lagere grondwaarde gerekend dan voor koopwoningen.

Wanneer bij nieuwe uitgifte alleen nog wordt uitgegeven tegen de grondwaarde voor koopwoningen, zal er bij nieuwe uitgifte alleen nog worden verhuurd, wanneer de ontwikkelaar niet alle woningen verkocht krijgt. Bij selectie op prijs zullen ontwikkelaars van koopwoningen immers een hogere grondwaarde kunnen bieden dan markthuurbeleggers.
Een alternatief is, dat de woningen bij nieuwe uitgifte wel meteen de koopbestemming en de koop-grondwaarde meekrijgen, maar dat desondanks, als onderdeel van de bouwenvelop, wordt voorgeschreven dat een x-percentage van de woningen gedurende de eerste 15 jaar niet mag worden verkocht.

*Te beantwoorden (bestuurlijke) vragen:*

1. Willen we dat er onder de AB2015 expliciet woningen worden uitgegeven tegen de markthuurbestemming, of willen we het aan de markt overlaten, of nieuwbouwwoningen verkocht of verhuurd worden?
2. Willen we, om de bouw van markthuurwoningen te stimuleren, een lagere uitgifte-grondprijs rekenen dan voor koopwoningen – en daarmee van het GWC-advies afwijken?

*Markthuur en CHET / overstap*

Bij CHET / overstap kunnen drie soorten markthuurwoningen voorkomen:

a. Verhuurde woningen die expliciet als "huurwoning" zijn uitgegeven → wanneer deze bestemming gehandhaafd blijft, is het redelijk en billijk om daarmee rekening te houden bij de canonbepaling
b. Verhuurde woningen die als "(koop) woning" zijn uitgegeven → de bestemming blijft (koop)woning; de canon wordt berekend o.b.v. de koopbestemming
c. Verhuurde woningen die als "(koop) woning" zijn uitgegeven, maar waarvan de erfpachter, op het moment van CHET/overstap, met de gemeente een bestemmingswijziging naar "markthuur" overeenkomt → wanneer de gemeente hiermee instemt, is het redelijk en billijk om daarmee rekening te houden bij de canonbepaling

Gevolgen wanneer we overgang naar AB2015 (bij CHET of bij vrijwillige overstap) ook markthuurwoningen o.b.v. de WOZ waarderen (ofwel: de grondwaarde van koopwoningen meegeven):

- Het is niet redelijk en billijk, om dan nog wel de erfpachtbestemming "markthuur" vast te leggen; mogelijk zullen deze erfpachters:
  - niet vrijwillig overstappen
  - bij CHET (naar AB2015) voor taxateurs kiezen, die dan alsnog de markthuursituatie verrekenen
  - indien bij CHET o.b.v. de koopwaarde wordt gewaardeerd, de combinatie van koopwaardering en huurbestemming juridisch aanvechten (vraag aan JZ: hoe groot is dit risico?)
- Wanneer de woningen tegen de koopwaarde worden gewaardeerd (en niet meer de erfpachtbestemming "markthuur" meekrijgen), kan de gemeente niet meer via de erfpacht borgen, dat de woningen voor de huur beschikbaar blijven → dit kan leiden tot een forse afname van het aantal verhuurbare woningen, in tijden dat de koopmarkt "goed" is

*Te beantwoorden (bestuurlijke) vragen:*

3. Willen we dat bij overgang naar de AB2015 van bestaande woningen met de erfpachtbestemming "markthuur", deze bestemming gehandhaafd blijft?
4. Willen we dat bij overgang naar de AB2015 van bestaande woningen met de erfpachtbestemming "markthuur", een aangepaste (dus niet cf. de WOZ-methode) grondwaarde en canon wordt berekend?

*Markthuur in het erfpachtbeheer (anders dan CHET en overstap)*

In het reguliere erfpachtbeheer (gedurende het tijdvak) komt markthuur op de volgende manieren aan de orde:

a. Bij bestemmingswijziging van markthuur naar koop (indien in huidige akte expliciet markthuur is opgenomen)
b. Bij transformatie van bijv. leegstaand kantoor naar markthuur

Indien onverkort het GWC-advies wordt gevolgd, leidt dat ertoe dat de gemeente in situatie a. geen meerwaarde meer in rekening kan brengen (terwijl destijds wel tegen een lagere markthuurprijs is uitgegeven), en in situatie b. geen korting (t.o.v. koop) kan geven.

*Te beantwoorden (bestuurlijke) vragen:*

5. Willen we dat bij omzetting van (tegen huurprijs uitgegeven) huurwoningen naar koopwoningen, zonder bijbetaling kan?
6. Willen we dat de gemeente bij transformatie van niet-wonen (bijv. leegstaande kantoren) naar markthuurwoningen, een aangepaste grondprijs voor markthuur kan berekenen?

*Opties voor de VES m.b.t. markthuur*

De gemeente heeft de volgende opties:

1. Cf. het GWC-advies de categorie "markthuur" afschaffen, met als consequenties:
    a. Bij uitgifte, overstap, CHET en transformatie wordt geen markthuurbestemming meer gegeven
    b. Bij CHET/overstap van markthuurwoningen wordt de bestemming automatisch "wonen"
    c. De gemeente kan via de erfpacht niet meer sturen op (toe- of afname van) het aantal markthuurwoningen
2. In afwijking van het GWC-advies een aparte categorie markthuur handhaven, waarbij de grondwaarde en canon niet o.b.v. de WOZ-methode, maar bijv. door "WOZ-methode voor koopwoning -/- 25%" wordt bepaald; in de akte wordt het bedrag vastgelegd dat (geïndexeerd) moet worden bijbetaald om de bestemming in de toekomst desgewenst om te zetten naar koopwoning.

*Advies*

Gelet op bovenstaande vragen, adviseert G&O, om – in afwijking van het (tot nu toe bekende) advies van de GWC, voor markthuur een aparte categorie handhaven. De grondprijs wordt hierbij vastgesteld op een van de WOZ-formule afgeleide methode. In de akte wordt het bedrag vastgelegd dat (geïndexeerd) moet worden bijbetaald om de bestemming in de toekomst desgewenst om te zetten naar koopwoning.