

Vergaderjaar 2018–2019

35 036

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)

Nr. 11

AMENDEMENT VAN DE LEDEN KOERHUIS EN RONNES

Ontvangen 27 maart 2019

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In artikel II wordt na onderdeel B een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ba

Na artikel 44c wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 44d

1. Indien een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap die grond in eeuwigdurende erfpacht heeft van de gemeente, de bestemming van die grond wil wijzigen in bestemd voor huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, kan de gemeente aan de toestemming, bedoeld in artikel 89 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, niet de voorwaarde verbinden dat de canon wordt verhoogd. Een andersluidend beding in de akte van vestiging is vernietigbaar.

2. Indien een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap als gevolg van toepassing van het eerste lid een financieel voordeel heeft ten opzichte van andere marktpartijen, komt dit voordeel ten goede aan de uitvoering van de diensten van algemeen economisch belang, die aan haar of de samenwerkingsvennootschap zijn opgedragen. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven over de wijze waarop dit voordeel wordt bepaald.

Toelichting

Als corporaties middenhuurwoningen verhuren op eigen grond, hoeven ze van gemeenten grondkortingen niet terug te betalen, zolang opbrengsten in hun sociale tak blijven. Als corporaties dat echter doen op eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond, zien we dat gemeenten van

corporaties eisen dat ze grondkortingen wel terugbetalen vanwege staatssteunregels. Dit terwijl eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond in economisch opzicht hetzelfde is als eigen grond. Het argument dat gebruikt wordt, staatssteunregels, is geen geldig argument aangezien staatssteunregels draaien om economische structuren. Staatssteunregels draaien namelijk om het creëren van een economisch gelijk speelveld en kijken door juridische structuren heen.

Dit belemmert de ontwikkeling van middenhuurwoningen op erfpachtgrond en beperkt ook de investeringsruimte van woningcorporaties. Dit amendement stelt daarom voor om gemeenten niet langer toe te staan om van woningcorporaties te vragen om grondkortingen van middenhuurwoningen op eeuwigdurend afgekocht erfpachtgrond terug te betalen, zolang opbrengsten in hun sociale tak blijven.

Koerhuis
Rennes