**Notitie afdracht bij huurliberalisatie**
*G&O, 18 december 2015*

De werkgroep Marktconforme Erfpacht heeft op 17 december 2015 o.a. de afdracht bij huurliberalisatie besproken. Voor beide partijen gaat de voorkeur voor afdracht bij huurliberalisatie uit naar de variant:
*De gemeente heft jaarlijks een aanvullende afdracht ("aanvullende canon") over de verhuringen boven de sociale huurgrens.*
Deze canon wordt:

- Niet vastgelegd in het erfpachtcontract
- Wel vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit 2016 (UB2016)
- Gebaseerd op het huurverschil (per woning) tussen de werkelijk geïnde huur (dus niet de maximaal mogelijke huur) en de huurgrens
- Geïnd o.b.v. een jaarlijkse opgave van de corporaties

Deze optie heeft de voorkeur boven andere varianten voor afdracht bij huurliberalisatie. In die varianten zou gelden, dat voor iedere huurliberalisatie:

- Een erfpachtrechtelijke afsplitsing en bestemmingswijziging plaatsvindt (incl. notariële akte)
- Huurliberalisatie meteen per hele bouwblok moet worden doorgevoerd (incl. betaling marktconforme afkoopsom in één keer)
- een volledig marktconforme afkoopsom moet worden betaald (ongeacht of de woning tegen middenhuur of tophuur wordt verhuurd)
- terugkeer naar het sociale erfpachtstelsel (AB1998) niet meer mogelijk is

In de werkgroep van 17 december 2015 kwamen hierbij nog de volgende bespreek / uitzoekpunten:

1. *Huurliberalisatie i.r.t. juridische en administratieve niet-DAEB-splitsing*

De corporaties moeten hun marktactiviteiten afsplitsen, hetzij:

- Administratief → alles blijft bij één Toegelaten Instelling (TI), maar in de jaarrekening worden niet-DAEB-activiteiten apart verantwoord
- Juridisch → marktactiviteiten worden overgedragen aan een BV, die niet meer valt onder de TI

Relevante gegevens voor de huurliberalisatie zijn:

- Een niet-DAEB BV is geen onderdeel meer van de TI, maar kan op termijn worden doorverkocht aan een derde partij
- De corporaties hebben aangegeven, dat ze waarschijnlijk niet zoveel woningen in de BV zullen doen
    - Een deel van de markthuurwoningen wordt niet tegen maximale huur, maar tegen middensegment huur verhuurd (dus nog steeds enigszins marktcontrair)
    - Hooguit enkele duizenden woningen per corporatie gaan in de BV, en dan alleen per gehele bouwblok
- De AB1998 gelden alleen voor TI's

Voorstel voor de erfpacht is daarom:

- ➔ Alleen de TI kan erfpacht onder de AB1998 hebben
- ➔ Een overdracht van woningen aan een niet-DAEB-BV geldt erfpachtrechtelijk als een complexgewijze verkoop aan een niet-TI (waarbij de bestemming "marktwoning" wordt, en ook meteen bij de overdracht moet worden afgerekend)
- ➔ Het dynamisch evenwicht en de ondergrens van 162.000 woningen gelden alleen voor de TI's (woningen in de niet-DAEB-BV tellen hiervoor niet mee)
- ➔ Sociale grondprijzen, alsmede de regeling van de aanvullende canon bij bovenhuurgrensverhuur (i.p.v. de afrekening-vooraf) gelden alleen voor woningen in de TI
- ➔ Voor de niet-DAEB-BV gelden de AB2000 met marktconforme erfpachtvoorwaarden en –tarieven
- ➔ Bij alleen administratieve splitsing vallen de administratieve niet-DAEB-woningen nog gewoon onder de AB1998 (met sociale grondprijzen), waarbij, voor de bovenhuurgrensverhuurde woningen de aanvullende canonregeling (bedoeld in deze notitie) van toepassing is

2. *Voor welke woningen geldt de aanvullende canon voor de bovenhuurgrensverhuurde woningen?*

De corporaties hebben twee soorten woningen die boven de huurgrens zitten:

- Sociaal verhuurde woningen die, door boveninflatoire huurstijging net boven de huurgrens uitkomen

- Huurwoningen die vanaf de ingang van de huidige verhuur, altijd al boven de huurgrens zaten

De corporaties hebben deze twee categorieën in hun administratie gescheiden, mede i.v.m. de DVI-norm.
Voorstel (op verzoek van de corporaties): De aanvullende canon voor de bovenhuurgrensverhuurde woningen geldt alleen voor de huurwoningen die vanaf de ingang van de huidige verhuur, altijd al boven de huurgrens zaten.
De corporaties zullen de gemeente jaarlijks een lijst met deze woningen, incl. de ontvangen huur, overleggen.