Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief
Afdoening toezegging

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	16 mei 2023
Portefeuille(s)	Grond & Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, E. Nieuwenhuis; e.nieuwenhuis@amsterdam.nl
Onderwerp	Afdoen toezegging inzake een nog openstaande vraag uit de commissie RO van 1 februari jl. inzake de canonindexering bij verhurende erfpachters

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de commissie RO van 1 februari jl. zijn door verschillende raadsleden uiteenlopende vragen gesteld over erfpacht. In de raadsinformatiebrieven over erfpacht van 13 februari en 20 maart jl. is het grootste deel van deze vragen reeds beantwoord [1]. De nog openstaande vraag beantwoord ik graag via deze brief.

Raadslid Boomsma heeft gevraagd hoe het zit met de maximering van de indexering voor verhuurde woningen op grond van de Algemene Bepalingen (AB).

Dit betreft artikel 7 lid 6 uit de AB2000. In dit artikel staat:
"Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen."
Dit betreft het artikel over de jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000. Deze canon wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie minus één procent.
De AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht kennen geen indexeringsbeperking die alleen voor verhurende erfpachters geldt.

Dit artikel zegt aan verhuurders een canonmatiging toe, indien de canonindexering hoger uitvalt dan *het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon.*
Mede omdat de AB2000-canonindexering niet met de volle, maar met de gematigde inflatie plaatsvindt, is er tot en met 2022 geen sprake geweest van een situatie zoals artikel 7 lid 6 bedoelt. Voor huurwoningen bestaan al enkele jaren wettelijke begrenzingen van de toegestane huurverhogingen, maar die zijn tot en met 2022 nooit lager uitgevallen dan de inflatie en de canonindexering.

[1] Deze raadsinformatiebrieven zijn ter kennisname aangeleverd voor de commissie RO van 22 maart 2023 en 12 april 2023.

Omdat in artikel 7 lid 6 uit de AB2000 wordt gesproken over *het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon* stelt de gemeente zich op het standpunt, dat hier gedoeld wordt op het totale percentage van de wettelijk toegestane canonverhogingen sinds het begin van het 50-jarige erfpachttijdvak. Dit omdat er expliciet gesproken wordt over *het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen*.
Veruit de meeste verhuurde woningen met canonbetalende AB2000-tijdvakken zijn niet recent, maar meerdere jaren geleden uitgegeven. In de visie van de Gemeente Amsterdam zijn er daarom nagenoeg geen verhuurde erfpachtrechten waarvan het totaal van de jaarlijkse canonaanpassing uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen sinds het begin van het 50-jarige tijdvak.

Overigens laat artikel 7 lid 6 van de AB2000 nog wel enkele zaken open. Zo geeft deze bepaling niet aan of deze bepaling ook geldt voor erfpachtrechten die deels verhuurd worden met een wettelijke huurbegrenzing, en deels verhuurd worden voor functies zonder wettelijke huurbegrenzing. Bijvoorbeeld in geval van een erfpachtrecht met bestemming kantoor op de begane grond, met daarboven drie verhuurde woningen, of wanneer het erfpachtrecht deels verhuurd en deels door de erfpachter zelf gebruikt wordt.

De gemeente is echter benaderd door enkele grote woningbeleggers, dan wel door hun advocaten, die zich op het standpunt stellen dat artikel 7.6 van de AB2000 niet zou zien op een afweging van het *totaal* van de canonindexeringen en het *totaal* van de wettelijk toegestane huurverhogingen sinds het begin van het tijdvak, maar op de canonindexering en de *éénmalige* wettelijk toegestane huurverhogingen in *één* jaar.
Daarom kan niet worden uitgesloten, dat het verschil in interpretatie van artikel 7.6 van de AB2000 uitloopt op een juridische procedure, waarin de rechter uiteindelijk zal bepalen hoe deze bepaling moet worden uitgelegd.
Wanneer dit zich zou voordoen, zal ik u hierover nader informeren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling