Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	3 oktober 2023
Portefeuille(s)	Grond & Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, E. Nieuwenhuis; e.nieuwenhuis@amsterdam.nl
Onderwerp	Kennisnemen van de voorgenomen canonindexering erfpacht in 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij wil ik u namens het college informeren over de voorgenomen canonindexering erfpacht in 2024.

De canonindexering in 2024

Afhankelijk van de van toepassing zijnde Algemene Bepalingen (AB) worden veel canons jaarlijks of vijfjaarlijks geïndexeerd op basis van de inflatie van juni tot juni over de betreffende periode.

- Voor de AB2016-canon gebeurt de indexering jaarlijks op basis van de inflatie.
- Voor de AB2000-indexcanon gebeurt de indexering jaarlijks op basis van de inflatie, verminderd met één procentpunt.
- Voor de AB1966- en AB1994-canon gebeurt de indexering 5-jaarlijks op basis van de inflatie, verminderd met één procentpunt per jaar.

Inmiddels is de juni-inflatie (het zogenaamde consumentenprijsindex, CPI) voor 2023 door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berekend op 5,7%. Als gevolg hiervan zullen de canons in 2024 als volgt worden geïndexeerd:

- De jaarlijks geïndexeerde AB2016-canon wordt geïndexeerd met 5,7% (dit is de inflatie tussen juni 2022 en juni 2023);
- De jaarlijks geïndexeerde AB2000-canon wordt geïndexeerd met 4,7% (dit is de inflatie tussen juni 2022 en juni 2023, verminderd met één procentpunt);
- De 5-jaarlijks geïndexeerde canon van rechten met de AB1966 en AB1994 wordt geïndexeerd met 16,3% (dit is de inflatie tussen juni 2028 en juni 2023, verminderd met één procentpunt voor ieder jaar).

De inflatie die het CBS tussen juni 2022 en juni 2023 heeft berekend komt met 5,7% relatief hoog uit, maar is wel lager dan de 8,6% inflatie in de periode juni 2021 – juni 2022. Evenals vorig jaar ziet het College van B&W geen urgente redenen voor matiging van de canonindexering. De rijksoverheid heeft diverse compenserende maatregelen genomen om kwetsbare huishoudens te ontzien vanwege de relatief hoge inflatie, die waarschijnlijk ook in 2024 zullen gelden. Het College verwacht dat deze canonindexering voor veruit de meeste Amsterdamse canonbetalende huishoudens en bedrijven niet tot financiële problemen zal leiden.

Wanneer de gemeente desondanks de canonindexering zou matigen, zou dat leiden tot een structureel tekort ten opzichte van de begroting, terwijl die matiging voor het overgrote deel ten goede zou komen aan bewoners en bedrijven voor wie de canonbetaling niet tot financiële problemen leidt.

Alle betreffende erfpachters worden schriftelijk en via de website vooraf over de canonindexering voor 2024 geïnformeerd.

Stand van zaken rond artikel 7.6 van de AB2000 inzake de canonindexering van verhuurde woningen

Met de brief van 16 mei 2023[1] bent u geïnformeerd over een interpretatieverschil dat is ontstaan met enkele woningbeleggers over de uitleg van artikel 7 lid 6 van de voortdurende AB2000[2]. Inmiddels hebben circa. 10 beleggers (van circa. 2.000 huurwoningen) bij de gemeente geïnformeerd naar een canonmatiging op grond van dit artikel. In de brief van 16 mei 2023 is aangegeven dat het gemeentelijk standpunt is dat de uitleg van artikel 7 lid 6 zo is dat er op dit moment geen canonmatiging hoeft plaats te vinden. In geval van een blijvend verschil van mening over de interpretatie van het artikel is het uiteindelijk aan de rechter om hierover te oordelen.

Uit nadere juridische analyse blijkt dat de meest voor de hand liggende interpretatie van artikel 7 lid 6 AB 2000 is, dat met het "*bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing*" wordt gedoeld op de gecumuleerde canonindexeringen o.b.v. artikel 7 AB 2000 "*sinds het tijdstip van de geldende canon*", zijnde de laatstelijk bij canonherziening einde tijdvak (CHET) of wijziging van het recht van erfpacht vastgestelde canon. De daarvan afgeleide procentuele waarde ("*in procenten uitgedrukt*" en "*het percentage van de canon aanpassingen*") kan vervolgens worden afgezet tegen "*het percentage van de bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen*", gedurende dezelfde periode.

Daarom zal de gemeente als gevolg van artikel 7 lid 6 van de AB2000, die verhurende erfpachters compenseren, voor wie de maximale huurstijging gedurende het lopende 50-jarige erfpachttijdvak lager uitkomt dan de canonindexering.

Door de rijksoverheid is de huurstijging in 2023 gemaximeerd op:

- Voor woningen met aanvangshuur boven de huurgrens is de huurstijging begrensd op 4,1%
- Voor woningen met aanvangshuur onder de huurgrens is de huurstijging veelal begrensd op 3,1%, maar deze kan weer hoger bij lage huren en/of hogere inkomens [3]

[1] In deze brief heb ik een vraag beantwoord van raadslid Boomsma over de maximering van de indexering voor verhuurde woningen op grond van de Algemene Bepalingen (AB). Deze brief werd t.k.n. geagendeerd voor de commissie RO van 14 juni 2023.

[2] Artikel 7 lid 6 AB000: *"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"*

[3] Zie: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2023

Voor niet-woonbestemmingen is er geen begrenzing van de huurstijging.
In 2023 was de canonindexering voor veel woonbestemmingen dus hoger dan de maximale huurstijging. In de jaren vóór 2020 was de canonindexering juist beduidend lager dan de maximale huurstijging.
De gemeente schat in dat alleen voor erfpachtrechten waarvan het tijdvak vanaf 2019 is ingegaan, de totale canonstijging gedurende het tijdvak hoger uitvalt dan de totale huurstijgingen.

Daarom kunnen AB2000-canons van verhuurde woningen mogelijk gematigd worden o.b.v. artikel 7 lid 6 van de AB2000, wanneer het lopende tijdvak vanaf 2018 is ingegaan. Dit geldt ook voor canonbetalende erfpachtrechten die zijn overgestapt naar de AB2016 met "canon straks", waarvan de canon nog volgens de AB2000 wordt geïndexeerd tot de einddatum van het oude tijdvak.

Een globale inschatting is, dat deze categorie erfpachtrechten jaarlijks tot circa 2 miljoen aan canonopbrengsten leidt. Matiging van de 2023-indexering van 7,6% naar een (gemiddelde) huurverhoging van 3,1%, zou dan tot een structurele daling van de jaarlijkse canoninkomsten met circa € 0,1 miljoen leiden.

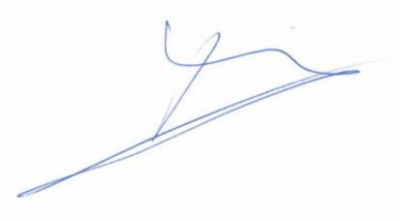
De gemeente zal de komende maanden alle erfpachters van rechten met AB2000-indexcanons (incl. naar AB2016 overgestapte erfpachters) waarvan het 50-jarige tijdvak na 1 januari 2018 is begonnen, informeren over art. 7 lid 6 van de AB2000, en de mogelijkheid dat zij een canonreductie krijgen, wanneer zij aantonen dat de maximale huurstijging van verhuurde woningen gedurende het lopende erfpachttijdvak lager uitkomt dan de canonindexering.

Momenteel wordt uitgezocht hoe dit zo goed mogelijk kan worden uitgevoerd. Mogelijk zal dit gebeuren door de canon van de betreffende verhuurders vanaf 2024 aan te passen. Gezien het feit dat op het moment van canonfacturering voor 2023 de huurverhoging over 2023 nog niet bekend was, heeft de gemeente hier nog niet eerder op kunnen anticiperen.

In de eerstvolgende raadsinformatiebrief erfpachtontwikkelingen (begin 2024) zal ik uw raad nader informeren over het bovenstaande.

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