Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	12 maart 2024
Portefeuille(s)	Grond & Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, E. Nieuwenhuis; e.nieuwenhuis@amsterdam.nl
Onderwerp	Matigen van de canonindexering 2023 voor verhuurde erfpachtrechten met woonbestemming onder de AB2000

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met de brieven van 16 mei 2023[1] en 3 oktober 2023[2] bent u geïnformeerd over een interpretatieverschil dat is ontstaan met enkele woningbeleggers over de uitleg van artikel 7 lid 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (AB2000).

In dit artikel, dat gaat over de canonindexering van de jaarlijks geïndexeerde canon, 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"*

Mede omdat de AB2000-canonindexering niet met de volle, maar met de gematigde inflatie plaatsvindt, is er tot en met het jaar 2020 geen sprake geweest van een situatie zoals artikel 7 lid 6 bedoelt.

Achtergrond

Voor huurwoningen bestaan al jarenlang wettelijke begrenzingen van de toegestane huurverhogingen, maar die zijn tot en met 2020 nooit lager uitgevallen dan de inflatie en de canonindexering.
In 2023 gold echter een wettelijke maximale huurstijging voor huurwoningen die lager was dan de AB2000-canonindexering. Voor niet-woonbestemmingen gold geen wettelijke maximering van de huurstijging.

Ook in 2021 was dit het geval voor sociaal verhuurde woningen (alle woningen die onder de huurgrens worden verhuurd). De huren voor deze woningen mochten in 2021 niet stijgen, terwijl de AB2000-canon toen met 0,6% is gestegen door de canonindexering.

---

[1] In deze brief heb ik een vraag beantwoord van voormalig raadslid Boomsma (CDA) over de maximering van de indexering voor verhuurde woningen op grond van de Algemene Bepalingen (AB). Deze brief is voor kennisgeving aangenomen in de commissie RO van 14 juni 2023.

[2] De raadsinformatiebrief aan de commissie-RO van 3 oktober 2023 over de canonindexering in 2023. Deze brief is voor kennisgeving aangenomen in de commissie RO van 31 oktober 2023.

Toen heeft geen enkele erfpachter-verhuurder van sociale huurwoningen een beroep gedaan op artikel 7.6. Daarom was de gemeente zich in 2021 niet bewust van het zich voordoen van de situatie bedoeld in artikel 7.6 van de AB2000.
In 2022 konden de huren weer hoger stijgen dan de AB2000-canonindexering.

In 2023 gold er een maximering van de huurstijging voor (vrijwel) alle huurwoningen. Op de site van de rijksoverheid staat: "*In 2023 mag de huur voor een sociale huurwoning omhoog. Voor vrijesectorwoningen mag de huur in 2023 met maximaal 4,1% omhoog*"[3]
Hierbij geldt als rijksbeleid voor woningen:
Vrije sector = woning met aanvangshuur boven de huurgrens (€ 808,06 in 2023)

- *Huur mag in 2023 max. 4,1% stijgen*

Sociaal verhuurd = woning met aanvangshuur onder de huurgrens (€ 808,06 in 2023)

- *Huur mag in 2023 max. 3,1% stijgen, behalve bij:*
    - *Huur lager dan € 300/maand: huur mag met € 25/maand stijgen (ook wanneer dit > 3,1% betekent)*
    - *Hogere inkomens: huur mag met € 50/maand of € 100/maand stijgen (ook wanneer dit > 3,1% betekent)*

De maximering van de huurstijging in 2023 door de Rijksoverheid betekent dus:

- Voor niet-woonbestemmingen is er geen begrenzing van de huurstijging
- Voor woningen met aanvangshuur boven de huurgrens → 4,1%
- Voor woningen met aanvangshuur onder de huurgrens → vaak 3,1%, maar hoger bij lage huren en/of hogere inkomens

Om te beoordelen of sprake moet zijn van matiging van de canonindexering ingevolge artikel 7 lid 6 AB2000 is daarom maatwerk nodig.

De maximale huurstijging in 2024 bedraagt 5,5% à 5,8% volgens de site van het ministerie[4]. De AB2000-canonindexering in 2024 bedraagt 4,7% en blijft daarmee onder die maximale huurstijging.

Inmiddels hebben meerdere beleggers bij de gemeente geïnformeerd naar een canonmatiging op grond van artikel 7.6 van de AB2000.
De gemeente heeft toen het standpunt ingenomen dat er op grond van deze bepaling slechts in uitzonderlijke gevallen een noodzaak tot matiging is. Juridisch ging het vooral om de interpretatie van het woord "*huurverhogingen"* en de woorden "*geldende canon*" in artikel 7.6.

Na ontvangst van een dagvaarding en aanvullende argumenten van een erfpachter heeft de gemeente haar onderbouwing nader overwogen.

---

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

[4] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurverhoging-in-2024: *Voor vrijesectorwoningen mag de huur vanaf 1 januari 2024 met maximaal 5,5% omhoog. In 2024 mag de huur voor een sociale huurwoning omhoog. Vanaf 1 juli 2024 mag uw verhuurder de huur verhogen met maximaal 5,8% als de (kale) huur € 300 of meer per maand is (dit is gelijk aan de gemiddelde loonontwikkeling).*

Als gevolg daarvan heeft de gemeente aan de eiser meegedeeld dat de gemeente geen verweer zal voeren over de interpretatie van het begrip 'geldende canon', en zal overgaan tot canonverlaging aan woningverhurende erfpachters met een AB2000 indexcanon.

De gemeente gaat verhurende erfpachters compenseren op grond van artikel 7.6 van de AB2000
Naar aanleiding van het bovenstaande heeft het college van B&W op 12 maart besloten tot het compenseren (op grond van artikel 7.6 van de AB2000) van woningverhurende erfpachters met een AB2000 indexcanon, waarvoor de canon in 2021 en/of 2023 sterker steeg dan de maximale huurstijging. Deze compensatie wordt als volgt uitgevoerd:

- De gemeente retourneert de teveel gefactureerde canons voor deze erfpachters.
- De gemeente verlaagt de toekomstige canons voor deze erfpachters.
- De gemeente vergoedt wettelijke rente over de teveel gefactureerde canons.

Voor het jaar 2021 gaat het om een relatief beperkt deel van de verhuurde woningen. Voor het jaar 2023 gaat het om het overgrote deel van de verhuurde woningen.

De erfpachtadministratie houdt niet precies bij, welke erfpachters in 2021 en 2023 woningen verhuurden boven of onder de huurgrens.
Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van één van de volgende situaties:

- Een erfpachtrecht van één woning, die boven de huurgrens wordt verhuurd.
- Een erfpachtrecht van één woning, die onder de huurgrens wordt verhuurd.
- Een erfpachtrecht met meerdere woningen, die deels boven en deels onder de huurgrens worden verhuurd.
- Een erfpachtrecht met een commerciële bestemming op de begane grond, en daarboven meerdere woningen, die deels boven en deels onder de huurgrens worden verhuurd.
- Een erfpachtrecht waarvan de erfpachter een deel zelf bewoont en een deel als woning verhuurt (boven of onder de huurgrens).

Ook heeft de AB2000-canonindexering geen uniforme ingangsdatum: de canonindexering wordt gerekend vanaf de historische uitgiftedatum van het erfpachtrecht. Deze kan op diverse data in een jaar vallen. Voor het ene AB2000-recht wordt de canonindexering gefactureerd vanaf 15-1-2023, maar voor een ander AB2000-recht vanaf 1-7-2023 of 1-12-2023.

Daarom is maatwerk nodig, waarbij woningverhurende erfpachters per erfpachtrecht een opgave doen, hoeveel woningen zij in 2021 en 2023 boven en onder de huurgrens verhuurden, en hoe hoog de maximale huurstijging in die jaren was.

Financiele consequenties
Het financiële effect van deze compensatie wordt geraamd op:

- ca. € 0,7 mln structurele canonvermindering
- ca. € 0,8 mln eenmalig (globale inschatting van de uitvoeringskosten in 2024)

Deze financiële effecten worden onderdeel van de integrale besluitvorming bij de Voorjaarsnota 2024.
Bij het opzetten van het werkproces kunnen nog nadere keuzes worden gemaakt die invloed hebben op de uitvoering(skosten).
Het college onderzoekt momenteel op welke wijze dit besluit het beste kan worden uitgevoerd.

Geldt dit vraagstuk ook voor andere Algemene Bepalingen?
De AB1966 en AB1994 kennen een 5-jaarlijkse-indexcanon. Artikel 8.5 van de AB1994 en artikel 3.14 van de AB1966 hebben een vergelijkbare tekst als artikel 7 lid 6 van de AB2000. In potentie geldt hier dus hetzelfde.
Tot nu toe is de 5-jaarlijks gematigde canonindexering voor AB1966 en AB1994 nog niet hoger uitgekomen dan de maximale huurverhogingen over 5 achtereenvolgende jaren. Want tot en met 2020 was de toegestane huurverhoging hoger dan de gematigde inflatie.

Voor vaste canons (AB1955 en ouder, maar ook de vaste canonvarianten onder de AB1966, AB1994 en de AB2000) speelt deze kwestie niet.
In de AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht is een dergelijke bepaling niet opgenomen.

Geldt dit vraagstuk ook voor naar AB2016 overgestapte AB2000-rechten?
De afgelopen jaren zijn veel (verhuurde) AB2000-rechten overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, met behoud van hun huidige canon tot de oude einddatum van hun tijdvak.
In de Overstapregeling (artikel 13.1) staat:

> "*Voor een erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht*".
> Hierbij wordt artikel 7 van de AB2000 expliciet benoemd in artikel 10.3a van de Overstapregeling. Artikel 7.6 van de AB2000 geldt daarom ook voor naar AB2016 overgestapte AB2000-rechten waarvan de canon nog geldt tot de einddatum van het oude tijdvak[5].

Daarom zal de gemeente ook woningverhurende erfpachters compenseren met naar de AB2016 overgestapte rechten die nog tot de einddatum van het oude tijdvak een AB2000-canonindexering hebben.
In de halfjaarlijkse raadsinformatiebrief Erfpachtontwikkelingen wordt u nader geïnformeerd over de uitvoering hiervan.

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

[5] op basis van artikel 10.3a van de Overstapregeling: "*de canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht"*