01164

From: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
Sent: Wed 11/2/2016 3:11:28 PM
Subject: Ingroeiregeling/aktekosten
Received: Wed 11/2/2016 3:11:29 PM

Hoi [redacted],

Zoals gisteren afgesproken zou ik jou de tekst over de ingroeiregeling toesturen. Ik heb deze deels aangepast, nu we weten dat er bij inspraak nog niets gezegd kan worden over de vergoeding aktekosten bij overstap:

a) *Voorgesteld wordt om de ingroeiregeling in te trekken en daarvoor in de plaats de volledige kosten van de CHET-akte als gemeente te betalen. Dit geeft een vereenvoudiging van het beleid, en hierdoor kan de erfpachter een betere vergelijking maken van de canons (eeuwigdurend en voortdurend) die hij bij CHET in een aanbieding toegestuurd krijgt.*

De ingroeiregeling betreft een korting op de canonstijging om de erfpachter de eerste twee jaar na ingang van het nieuwe tijdvak te laten wennen aan de nieuwe (hogere) canon.

De huidige ingroeiregeling houdt het volgende in:

- ∀ *Het eerste jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus een derde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon.*
- ∀ *Het tweede jaar betaalt de erfpachter de oude canon plus twee derde van het verschil tussen de oude en de nieuwe canon.*

In samenhang met het intrekken van de ingroeiregeling wordt voorgesteld om de aktekosten voor het vastleggen van de wijzigingen naar aanleiding van de canonherziening einde tijdvak volledig door de gemeente te laten betalen. In het huidige beleid worden de aktekosten bij CHET gedeeld door de gemeente en de erfpachter. De erfpachter wordt dan via de aktekosten (deels) "gecompenseerd" voor het vervallen van de ingroeiregeling.

Hier zijn de volgende bedragen bij van belang:

a. *Een CHET-akte kost gemiddeld ca. € 1.000 (incl. BTW). Voor een gemiddelde woning-CHET betaalt de erfpachter nu (bij 50/50 deling) gemiddeld ca. € 500 aan aktekosten.*
b. *De ingroeikorting bedraagt (opgeteld over 2 jaar) de totale canonstijging; de ingroeikorting heeft een negatieve fiscale hefboom: stel dat de ingroeikorting €bedraagt, dan profiteert de erfpachter hiervan slechts voor netto € 400 (omdat hij ca. € 200 belastingaftrek misloopt door de canonkorting).*
c. *De verwachte canonstijgingen voor woningen lopen uiteen. Ter illustratie hieronder een aantal indicatieve bedragen:*

i. *Nihil in Zuidoost (die erfpachters profiteren dus niet van de huidige ingroeikorting, maar wel van de voorgestelde aktekostenregeling)*
ii. *Ca. € 300-600 in delen van Noord en Nieuw-West (die erfpachters profiteren dus beperkt van de ingroeikorting).*
iii. *Meer dan € 2.000 in de duurste buurten (die erfpachters profiteren fors van de ingroeikorting).*

Waarbij opgemerkt moet worden dat de voorbeelden onder i. en ii. de komende jaren voornamelijk voor zullen komen en het voorbeeld onder iii. steeds minder.

d. *Daarnaast geldt de huidige ingroeikorting ook voor niet-woonbestemmingen. Bij de CHET van een groot kantoor, waarbij de canon stijgt met € 30.000, bedraagt de ingroeikorting dus € 20.000 in het eerste, en € 10.000 in het tweede jaar.*
e. *Fiscaal is het gunstig (zowel voor de gemeente als voor erfpachters; zie onderstaande voorbeelden) om de ingroeikorting te vervangen door het volledig vergoeden van de aktekosten: de erfpachter betaalt in jaar 1 en 2 weliswaar meer canon, maar mag daardoor ook meer fiscaal aftrekken. Voor de BTW op aktekosten geldt, dat de erfpachter-bewoner deze niet mag compenseren, maar de gemeente wel (via het BTW compensatiefonds).*

In de bijlage 'Rekenvoorbeelden', opgenomen aan het eind van deze notitie, zijn vier rekenvoorbeelden te vinden van de gevolgen van het aanpassen van de ingroeiregeling en het invoeren van een tegemoetkoming in de aktekosten. Hieruit blijkt dat het opheffen van de ingroeikorting, in combinatie met het volledig door de gemeente vergoeden van aktekosten bij CHET, tot de volgende effecten leidt:

- ∀ *Erfpachters in goedkope buurten besparen aanzienlijk (het merendeel van de CHET's in het komende decennium is in Noord en Zuidoost, waardoor de rekenvoorbeelden 1 en 2 steeds minder voorkomen en de de rekenvoorbeelden 3 en 4 steeds meer).*
- ∀ *Erfpachters in dure buurten betalen meer.*
- ∀ *Voor kleine bedrijven: gemiddeld genomen budgetneutraal.*
- ∀ *Grote bedrijven (beleggers) betalen meer.*
- ∀ *Voor de gemeente budgetneutraal.*

Bijkomende voordelen zijn:

- ∀ *Erfpachtstelsel wordt eenvoudiger (ook qua berekeningen, bijv. bij afkoop)*
- ∀ *Bij CHET geen extra voordeel (ingroeikorting) ten opzichte van de Overstap*
- ∀ *Wanneer de gemeente de aktekosten 100% op zich neemt, kan zij (desgewenst) meer voorwaarden aan het notariaat stellen (kwaliteit, doorlooptijd, tarief, enz.).*

In de notitie die afgelopen keer in het BT lag stond bij de ingroeiregeling de zin **"Indien er besloten wordt tot een wijziging in he** 474936
Overstapbeleid, bijvoorbeeld het vergoeden van de aktekosten, zal dit beslispunt nogmaals worden voorgelegd."
Eerst twijfelden we nog, maar hieruit blijkt m.i. wel dat we het BT hierin nog even mee moeten nemen. Jij verwerkt dit in een soort oplegnotitie bij de voordracht (i.c.m. de meetkosten) toch? Of heb ik dat verkeerd onthouden... In ieder geval, als ik nog kan helpen met

tekst voor de ingroeiregeling, hoor ik het graag!
Met vriendelijke groet,

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Vernieuwing erfpachtstelsel
De gemeente Amsterdam is het erfpachtstelsel aan het vernieuwen. In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016) ingevoerd. Vooralsnog geldt eeuwigdurende erfpacht alleenvoor nieuwe uitgiften: grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken (toekomstige nieuwbouw en zelfbouw). Voor bestaande erfpachters blijven de gemaakte afspraken van kracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een Overstapregeling. In het najaar van 2016 heeft u de mogelijkheid uw mening te geven over deze regeling tijdens een inspraakperiode. Definitieve besluitvorming over de regeling staat gepland voor maart 2017. Overstappen is altijd vrijwillig. Meer informatie vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich hier ook abonneren op onze nieuwsbrief.