Nummer VN2024-001323
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 12 maart 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het matigen van de canonindexering 2023 voor verhuurde woonbestemmingen met de AB2000

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van artikel 7.6 van de Algemene bepalingen 2000 voor voortdurende erfpacht (AB2000) inzake de canonindexering van verhuurde objecten, waarin is bepaald dat de canonindexering voor verhuurde objecten wordt gematigd, zodat deze niet hoger uitvalt dan het percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen;
2. In te stemmen met het compenseren (op grond van artikel 7.6 van de AB2000) van woningverhurende erfpachters met een AB2000 indexcanon voor de canonindexering in 2021 en/of 2023, in die gevallen waarin de canon sterker steeg dan de wettelijk toegestane huurverhoging;
3. De directeur G& O te machtigen tot de uitvoering van dit collegebesluit;
4. In te stemmen met bijgaande raadsinformatiebrief, waarmee de raad over dit collegebesluit wordt geïnformeerd.

Kernboodschap

Het college stemt in met 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 wettelijk toegestane huurverhogingen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 september 2022 heeft het college ingestemd met de bestuurlijke reactie op het initiatiefvoorstel van voormalig raadslid Boomsma (CDA) van 30 augustus 2022, getiteld "*Evenwichtige canon-indexatie en goede informatievoorziening over effecten inflatie*". In deze reactie werd aangegeven dat het college geen aanleiding ziet om de canonindexering in 2023 te matigen.

In de commissie RO van 1 februari jl. heeft voormalig raadslid Boomsma (CDA) gevraagd hoe het zit met de maximering van de indexering voor verhuurde woningen op grond van de Algemene Bepalingen (AB). Op 16 mei 2023 heeft wethouder Van Dantzig hierop schriftelijk geantwoord. Deze brief werd voor kennisgeving aangenomen in de commissie RO van 14 juni 2023.

Op 3 oktober 2023 heeft het college de canonindexering voor 2024 vastgesteld (Instemmen met de voorgenomen canonindexering erfpacht in 2024), met een bijbehorende raadsinformatiebrief waarin de gemeenteraad werd geïnformeerd over onder andere art. 7.6 van de AB2000. Deze brief d.d. 3 oktober 2023 werd voor kennisgeving aangenomen in de commissie RO van 31 oktober 2023.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet artikel 160 lid 1 sub a en d: het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren en het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennisnemen van artikel 7.6 van de AB2000 inzake de canonindexering van verhuurde objecten

In artikel 7 lid 6 van de Algemene bepalingen van voortdurende erfpacht 2000 (AB2000) 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 procentpunt.

In de AB2016 voor eeuwigdurende erfpacht is een dergelijke bepaling niet opgenomen.

Artikel 7 lid 6 AB2000 zegt aan erfpachter-verhuurders een beperking van de canonindexering 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 t/m het jaar 2020 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 2020 nooit lager uitgevallen dan de inflatie en de canonindexering.

Inmiddels hebben meerdere beleggers (al dan niet via hun advocaat) met ca. 2.000 huurwoningen bij de gemeente geïnformeerd / gevraagd naar een canonmatiging op grond van artikel 7.6 van de AB2000.

De gemeente heeft in augustus 2023 advies gevraagd aan NautaDutilh (als advocaat van de gemeente). NautaDutilh concludeerde toen dat 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 van de AB2000.

Na ontvangst van een dagvaarding en de argumenten van de eisers hebben de gemeente en NautaDutilh de gemeentelijke onderbouwing nader overwogen. Hieruit bleek dat

(gelet op de formulering van "de geldende canon" in de AB2000 en in andere gemeentelijk erfpachtbeleid) de kans dat de gemeente deze zaak zou winnen, laag werd ingeschat.

Daarom heeft de gemeente aan de wederpartij meegedeeld dat de gemeente geen verweer zal voeren over de interpretatie van het begrip 'geldende canon'. Verder heeft de gemeente aan de wederpartij voorgesteld om de resterende discussie over de exacte berekeningswijze van de canonmatiging in onderling overleg voort te zetten en niet bij de rechtbank.

Dit met de intentie dat de gemeente de canon van AB2000-verhuurders zal compenseren vanwege het betreffende artikel 7.6 van de AB2000.

De wederpartij is hiermee akkoord gegaan.

Geldt dit vraagstuk ook voor andere AB's?

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.

Echter, de kans dat de 5-jaarlijks gematigde canonindexering voor AB1966/1994 hoger uitkomt dan de huurverhogingen over 5 achtereenvolgende jaren, is vrij klein. Temeer omdat de 5-jaarlijkse indexering voor ieder jaar gematigd wordt met 1 procentpunt. En t/m 2020 was de toegestane huurverhoging hoger dan de gematigde inflatie. Deze situatie heeft zich dan ook nog niet voorgedaan voor de AB1966/1994.

Dat neemt niet weg dat deze kwestie in potentie ook kan voorkomen voor 5-jaarlijks geïndexeerde canons met de AB66 en AB1994 is. De meervoudsvorm "*huurverhogingen*" krijgt in de AB66 en AB1994 meer betekenis, omdat die canons per vijf jaar worden geïndexeerd, en daarbij aan de huurverhogingen over meerdere jaren wordt gerefereerd.

Bij erfpachtrechten met oudere AB's dan de AB1966 (AB's van 1915 tot en met de AB1955) is er gedurende het gehele tijdvak sprake van een vaste canon en wordt er niet geïndexeerd. Hier speelt deze problematiek dus niet. Ook bij vaste canonvarianten onder de AB1966/1994 en de AB2000 speelt deze problematiek niet.

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 staat het gehele 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 nog tot de einddatum van het oude tijdvak "*de*

canonbetaling tot de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht plaats blijft vinden conform het regime van het voortdurende erfpachtrecht".

Daarom worden in het vervolg van deze voordracht, waar over aantallen AB2000-canons wordt gesproken, eveneens de reeds naar AB2016 overgestapte rechten meegenomen die nog tot de einddatum van het oude tijdvak een AB2000-canonindexering hebben.

De gemeenteraad en het college zijn al eerder geïnformeerd over artikel 7.6 van de AB2000

In de commissie RO van 1 februari 2023 heeft raadslid Boomsma gevraagd hoe het zit met de maximering van de indexering voor verhuurde woningen op grond van de Algemene Bepalingen (AB).

Op 16 mei 2023 is hierop schriftelijk geantwoord en (samengevat) aangegeven dat het gemeentelijk standpunt is dat de uitleg van artikel 7.6 zo is dat er op dit moment geen canonmatiging hoeft plaats te vinden, maar dat niet uitgesloten is dat er, in geval van een juridisch geschil, hierover door een rechter anders wordt geoordeeld.

Zie de bijlage voor het antwoord van 16 mei 2023.

Op 3 oktober 2023 heeft het college van B&W besloten tot de canonindexering per 1 januari 2024. Hierbij is ook de lopende discussie over de uitleg van artikel 7.6 en het (toenmalige) gemeentelijke standpunt inzake artikel 7.6 genoemd. Hierover is op 3 oktober 2023 een raadsinformatiebrief aan de commissie-RO gestuurd.

Zie de bijlage voor de brief van 3 oktober 2023.

Ad 2. Instemmen met het compenseren (op grond van artikel 7.6 van de AB2000) van woningverhurende erfpachters met een AB2000 indexcanon voor de canonindexering in 2021 en/of 2023

In de jaren t/m 2020 was geen sprake van een wettelijke huurbegrenzing die lager uitviel dan de inflatie.

In 2021 was er een uitzondering voor sociale huurwoningen (alle woningen die onder de huurgrens worden verhuurd). Deze huren mochten in 2021 van de Rijksoverheid niet stijgen, terwijl de AB2000-canon toen met 0,6% is gestegen.

Opvallend genoeg heeft toen geen enkele erfpachter-verhuurder van sociale huurwoningen een beroep gedaan op artikel 7.6 (wellicht omdat het verschil toen slechts 0,6% bedroeg en de huren in de jaren ervoor aanzienlijk hoger stegen). In 2021 was de gemeente zich 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*"[1]. Voor niet-woonbestemmingen geldt geen maximering.

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 betekent dus:

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

Om te beoordelen of sprake moet zijn van matiging is daarom maatwerk nodig.

De maximale huurstijging in 2024 bedraagt 5,5% à 5,8%. Op de site van het ministerie staat (Wat is de maximale huurverhoging in 2024? | Rijksoverheid.nl):

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);

De AB2000-canonindexering in 2024 bedraagt 4,7%. Deze 4,7% blijft onder de maximale huurstijging van 5,5 à 5,8%, dus voor de canonindexering in 2024 is artikel 7.6 van de AB2000 geen issue.

Daarom besluit het college van B&W 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 gefacturerde 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 gemeente weet niet precies, 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. Voor het ene AB2000-recht werd 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.

Dit kan wellicht worden uitgevoerd via een webformulier of webportaal.

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, deels in 2024 en deels in 2025).

Deze financiele effecten worden meegenomen in de Najaarsnota 2024.

Bij het opzetten van het werkproces kunnen nog nadere keuzes worden gemaakt worden over de mate van controle op de door erfpachters aangeleverde stukken. Dit is van invloed op de uitvoering(skosten). Uitgangspunt hierbij is in beginsel dat de gemeente vertrouwt op de juistheid van de door de erfpachter aangeleverde stukken en dat controle slechts steekproefsgewijs plaatsvindt.

Een andere optie zou zijn: een generieke canonverlaging van alle AB2000-indexcanons. Deze optie heeft echter een aantal nadelen:

- structurele canonderving ca. € 3 à 4 mln;
- de eerstvolgende generieke canonindexering start pas vanaf 1-1-2025;
- Tussen 2023 en 2025 zijn er nieuwe AB2000-canons bijgekomen (o.a. door transformatie naar AB2000) deze nieuwe erfpachters "compenseer" je dan voor een nadeel dat ze in 2023 nog niet hadden;
- Tussen 2023 en 2025 zijn er AB2000-canonbetalende rechten aan derden overgedragen .

Om deze redenen wordt deze optie niet voorgesteld.

Ad 3. De directeur G& O machtigen tot de uitvoering hiervan

G& O onderzoekt momenteel op welke wijze dit besluit het beste kan worden uitgevoerd. Daarom wordt de directeur G& O gemachtigd om keuzes te maken ten behoeve van een efficiënte uitvoering.

Ad 4. Raadsinformatiebrief

De raad zal worden geïnformeerd via bijgaande raadsinformatiebrief.

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

Participatie

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De aanpassing van AB2000-canons die in aanmerking komen voor canonmatiging o.b.v. artikel 7.6 van de AB2000 leidt tot een structurele derving van het erfpachtresultaat van ca. € 0,7 miljoen en tot éénmalige uitvoeringskosten van ca. € 0,8 mln (€ 0,4 mln in 2024 en € 0,4 mln in 2025).

Deze financiële effecten worden onderdeel gemaakt van de integrale besluitvorming bij de Voorjaarsnota 2024.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente

De gemeente zal de betreffende verhurende erfpachters met een jaarlijks geïndexeerde canon onder de AB2000 informeren.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-009781	2023-05-16 Antwoord raadsvragen canon verhuurders.pdf (pdf)
AD2024-009780	2023-10-03 raadsinfobrief_indexering.pdf (pdf)
AD2024-011091	2024-03 raadsinfobrief indexering verhuurders.docx (msw12)
AD2024-010005	2024-03-10 Cie-RO canonindexering verhuurders.pdf (pdf)
AD2024-011093	Advies (pdf)
AD2024-013062	B - 09 Getekende brief VN2024-001323.pdf (pdf)
AD2024-005386	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten