Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake de ingroeiregeling en de aktekosten bij CHET

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep CHET)
Kopie aan	
Datum	… februari 2016

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennisnemen van het huidige beleid inzake de ingroeiregeling en de aktekosten bij CHET***
2. ***Instemmen dat "tijdvak uitzitten tot CHET" niet méér voordelen moet hebben dan "overstappen naar AB2016"***
3. ***Kennisnemen van de budgettaire effecten van ingroeiregeling en delen aktekosten bij CHET***
4. ***Instemmen met het voorstel dat de ingroeiregeling bij CHET (voor het verschil tussen de huidige en de toekomstige canon) vervalt en wordt gecompenseerd via het beleid voor "delen aktekosten"***
5. ***Instemmen dat de gemeente voortaan 100% van de aktekosten draagt bij CHET en bij overstap naar AB2016, met een maximum van € 1.500 per akte***
6. ***Instemmen dat de gemeente met het notariaat een raamcontract maakt voor de aktekosten na ingang van de VES***
7.

Korte toelichting / samenvatting

Sinds 2000 geldt de zogenaamde "ingroeiregeling" bij CHET. Deze regeling houdt in dat de hogere canon na CHET niet ineens, maar verspreid over drie jaar ingaat.
Het voorstel in deze notitie is, dat er in het vernieuwde stelsel geen ingroeiregeling meer komt,, maar dat de erfpachter die overgaat naar AB2016 op een andere wijze – via de aktekosten – een voordeel krijgt, dat netto ongeveer op hetzelfde bedrag uitkomt.
Hierdoor wordt "tijdvak tot de CHET uitzitten" niet voordeliger dan tussentijds overstappen.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid voor de ingroeiregeling en de aktekosten bij CHET

Sinds 2000 bestaat de "ingroeiregeling" bij CHET: de nieuwe canon gaat niet ineens, maar verspreid over 3 jaar in.
Een voorbeeld: de oude canon was € 100, de nieuwe canon wordt € 1.000. De stijging is dan € 900.
Door de ingroeiregeling wordt de canon:

- in jaar 1 na de CHET € 400 (= € 100 + 1/3 van de stijging)
- in jaar 2 na de CHET € 700 (= € 100 + 2/3 van de stijging)
- in jaar 3 na de CHET € 1.000 (= de nieuwe canon)
- de canonindexering begint pas 3 jaar na de CHET

Deze regeling is destijds ingevoerd om de "schok" voor de erfpachter te verkleinen, en hem de kans te geven, om te wennen aan zijn gewijzigde woonlasten.
Deze regeling geldt voor alle erfpachters, behalve voor corporaties (dus ook voor bedrijven en voor beleggers).
Verder geldt:

- indien het oude tijdvak was afgekocht, wordt de ingroeikorting berekend t.o.v. het canonbedrag, zoals dat was op het moment dat destijds werd afgekocht
- ook bij afkoop in de eerste 2 jaar na CHET, wordt de ingroeikorting in de afkoopsom verwerkt
- bij canondaling a.g.v. CHET geldt – uiteraard – geen ingroei van de gedaalde canon

Recent heeft de ingroeikorting een negatieve invloed gehad op een rechtszaak inzake de CHET (de (10)(2e)). De rechter oordeelde dat de vormgeving van de ingroeikorting zo complex was, dat de CHET-aanbieding (mede daardoor) niet meer transparant was. Vooral wanneer de erfpachter voor afkoop koos, vond de rechter de berekening te complex. Deze uitspraak is een aanvullende reden, om voor de VES te kijken hoe de rekenregels rond CHET transparanter en eenvoudiger kunnen worden uitgevoerd.

De komende jaren zal het bedrag aan ingroeikorting t.o.v. de herziene canon in omvang afnemen, omdat er tot nu toe vooral lage, niet-geïndexeerde canons zijn herzien, en er de komende decennia steeds meer geïndexeerde canons in de CHET komen. Ook komen er relatief meer CHET's in stadsdelen zoals Nieuw-West en Zuidoost, waar de grondwaarde relatief minder sterk is gestegen dan in oudere stadsdelen.

Daarnaast geldt bij CHET het beleid "delen aktekosten": de gemeente en de erfpachter betalen ieder 50% van de kosten van de CHET-akte. Een CHET-akte kost gemiddeld ca. € 800 (excl. BTW), dus de erfpachter betaalt gemiddeld ca. € 500 voor een CHET-akte.
Voor niet-woonbestemmingen kan een CHET-akte beduidend hoger uitvallen, want:

- soms moet, gelijktijdig met de CHET, ook de bestemming (die in de loop van de jaren is "verkleurd" worden aangepast
- sommige bedrijven hebben een relatief dure "huisnotaris"

Daarom kent het beleid delen aktekosten een maximum van € 1.000 als plafond voor de gemeentelijke bijdrage aan de aktekosten.

Ad 2. Instemmen dat "tijdvak uitzitten tot CHET" niet méér voordelen moet hebben dan "overstappen naar AB2016"

Ingeval de Ingroeiregeling CHET blijft bestaan, en er voor de Overstap geen ingroeikorting komt, betekent dit een voordeel voor de tijdvak-uitzittende erfpachter die voor CHET opteert. De erfpachter die kiest voor overstap naar AB2016, zou dit voordeel niet hebben.
Mogelijk zou dit erfpachters stimuleren, om geen gebruik te maken van de overstapregeling.
Geadviseerd wordt, om de CHET en de Overstapregeling zodanig vorm te geven, dat de overstappende erfpachter minstens dezelfde voordelen heeft als de erfpachter die niet voor overstap, maar voor CHET kiest.

Draaiknoppen hiervoor zijn de Ingroeikorting en de Aktekosten.
Opties (binnen bovengenoemde randvoorwaarde) zijn:

a. ingroeikorting bij CHET blijft bestaan – ook bij Overstap ingroeikorting – beleid aktekosten ongewijzigd
b. ingroeikorting vervalt (zowel voor CHET als voor overstap) – beleid aktekosten wordt versoepeld (als compensatie)

Nadeel van optie a. is, dat een ingroeikorting bij Overstap, de overstapregeling complexer wordt. Het GWC-advies heeft bewust gerekend zonder allerlei kortingen. Het introduceren van een ingroeikorting bij de Overstap zou dit compliceren – los van de vraag hoe je een ingroeikorting überhaupt zou moeten berekenen bij "behoud huidige rechten en plichten".

Advies:
- de CHET moet geen extra "voordelen" hebben t.o.v. de Overstapregeling; zulke voordelen zouden de Overstap mogelijk kunnen afremmen
- de ingroeikorting bij de CHET vervalt en het beleid aktekosten wordt versoepeld – zowel voor CHET als voor overstap

Ad 3. Kennisnemen van de budgettaire effecten van ingroeiregeling en delen aktekosten bij CHET
De huidige regeling (de erfpachter betaalt de helft van de aktekosten en krijgt de eerste paar jaar na de CHET een korting op de canon) is in een aantal opzichten niet optimaal:

- de ingroeikorting geldt sterker, naarmate het canonverschil groter is
  - in dure buurten (Zuid, Oud-West) is de korting groter dan in bijv. Noord, Zuidoost of Nieuw-West
  - wanneer de oude canon geïndexeerd was (AB1966), is de korting veel beperkter dan wanneer de oude canon wel was geïndexeerd
  - bij grote bedrijfsmatige rechten kan de korting (als bedrag) vele malen hoger zijn dan bij woningen
- de aktekosten moeten ineens worden betaald (voor een modaal inkomen kan ca. € 500 ineens, een probleem zijn)
- de ingroeikorting werkt maar voor ca. 60/70%, omdat de korting leidt tot een lagere fiscale aftrekbaarheid

Een voorbeeld: de canon gaat van € 100 naar € 1.000. De korting bedraagt in jaar 1: € 600, in jaar 2: € 300. Echter (uitgaande van een belastingvoet van 40%) netto is de korting maar € 360 resp. € 180, omdat de erfpachter minder mag aftrekken.
Aan aktekosten betaalt de erfpachter ca. € 500 (= ca. € 400 + 21% BTW).
Op het eerste gezicht lijkt de korting € 900 (en lijken de aktekosten ca. € 400) maar in werkelijkheid is de korting netto slechts € 540, terwijl de aktekosten niet € 400, maar € 484 bedragen.
Wanneer de oude canon geïndexeerd was, en € 700 bedroeg, zou de bruto-korting € 200 + € 100 bedragen, maar netto slechts € 120 + € 60.

Wanneer de regelingen voor ingroeikorting en aktekosten worden geoptimaliseerd, zou dat als volgt uitvallen:

- de ingroeikorting vervalt na de VES
- de gemeente neemt de aktekosten van CHET en Overstap 100% op zich

Effecten hiervan zijn:

- de regelingen worden eenvoudiger

- in modale wijken is de erfpachter netto goedkoper uit

in beide genoemde voorbeelden (van € 100 naar € 1.000 en van € 700 naar € 1.000) zou dit als volgt uitpakken:

- van € 100 naar € 1.000:
    - erfpachter betaalt € 600 + 300 meer canon (doordat ingroei vervalt)
    - erfpachter mag € 360 meer aftrekken van belasting
    - erfpachter bespaart € 480 aan aktekosten
    - effect erfpachter: -/- 900 + 360 + 480 = -/- 120
        - effect gemeente: + 900 canon -/- 400 aktekosten = + 500
        - effect fiscus: -/- € 380
- van € 700 naar € 1.000:
    - erfpachter betaalt € 200 + 100 meer canon (doordat ingroei vervalt)
    - erfpachter mag € 120 meer aftrekken van belasting
    - erfpachter bespaart € 480 aan aktekosten
    - effect erfpachter: -/- 300 + 120 + 480 = + 300
        - effect gemeente: + 300 canon -/- 400 aktekosten = -/- 100
        - effect fiscus: -/- € 200

De erfpachter met een grote canonsprong (vooral heel dure buurten en niet-woonbetemmingen) is netto ietsje duurder uit. De erfpachter in modale buurten, met een minder sterke canonstijging, is netto aanzienlijk goedkoper uit.

Ad 4. de ingroeiregeling vervalt bij CHET naar eeuwigdurend en wordt gecompenseerd via het beleid "delen aktekosten"

In het nieuwe stelsel gaan erfpachters vrijwillig tussentijdse of bij het einde van hun huidige tijdvak (bij de CHET) over naar de AB2016.
In het huidige stelsel is er, bij de CHET, de ingroeikorting. Mogelijkheden voor de ingroeiregeling wilt zijn:

- handhaven (2 jaar korting)
- beperken (bijv. alleen tot particuliere koopwoningen)
- afschaffen (na CHET wordt meteen de volledige canon in rekening gebracht)

De gemiddelde canonstijging voor een woningrecht bedraagt de komende jaren (heel globaal genomen) ca. € 1.000 per woning buiten Zuidoost. In Zuidoost is er – voor de canonbetalende rechten – veelal sprake van een canondaling.
Dat betekent dat de ingroeikorting in jaar 1 ca. € 600-700 is en in jaar 2 ca. € 300-400. Bij elkaar bruto ca. € 1.000. Omdat de canon fiscaal aftrekbaar is, bedraagt de netto-korting (= ingroeikorting minus gederfde canonaftrek) gemiddeld ca. € 600 per CHET (ervan uitgaande dat de erfpachter de canon fiscaal kan aftrekken; dit kan niet bij een laag inkomen en/of bij een geheel afgeloste hypotheek).
De aktekosten bij CHET bedragen voor woningen ca. € 800 per recht (excl. BTW). Deze worden momenteel 50/50 gedeeld tussen gemeente en erfpachter. De erfpachter betaalt per akte dus gemiddeld ca. € 500 (ca. € 400 + 21% BTW).
Het delen van de aktekosten kost de gemeente relatief veel uitvoeringswerk, omdat iedere rekening voor een akte separaat moet worden betaald en omdat er relatief veel apparaatskosten gemoeid zijn met het aanmanen van erfpachters die hun akte niet willen passeren dan wel niet willen betalen.

Daarnaast gaat het bij de betaling van de aktekosten voor de erfpachter om een éénmalig bedrag, terwijl canonbetaling in de AB2016 mogelijk maandelijks aangeboden gaat worden. Hiermee zijn erfpachters meer geholpen met het betalen van de aktekosten door de gemeente, dan een tegemoetkoming in de (maandelijkse) canonbetalingen.

Wanneer de gemeente de ingroeikorting zou vervangen door zelf 100% van de aktekosten te dragen, betekent dat voor de gemiddelde woningerfpachter – financieel gezien, gemiddeld genomen – nauwelijks een nadeel, maar leidt dat voor de gemeente tot een aanzienlijke besparing op uitvoeringskosten.
Het "wegstrepen" van de ingroeikorting tegen (50% van) de aktekosten bij CHET is voordelig voor:

- woningerfpachters in de minder dure buurten (Noord, Nieuw-West, Zuidoost)

en wellicht nadelig voor:

- woningerfpachters op bovengemiddeld dure percelen (Centrum, Zuid)
- woningerfpachters die de canon niet kunnen aftrekken vanwege:
    - laag inkomen
    - eigen woningforfait bij reeds afgeloste hypotheek
- bedrijfsmatige erfpachters met grote rechten en daardoor relatief hoge canons

De drie genoemde opties zijn: *Ingroeiregeling handhaven op 2 jaar korting*
Argumenten voor

- draagt bij aan acceptatie/draagvlak voor het stelsel
- bestendig beleid: sluit aan bij huidige praktijk
- de regeling is ingevoerd om bij erfpachters de "schok in de portemonnee" te verminderen en om de acceptatie en het draagvlak voor het stelsel te bevorderen

Argumenten tegen

- indien de erfpachter de nieuwe canon eerder weet dan nu (vaak pas 1 jaar voor de CHET), kan hij ook zonder ingroei al aan de nieuwe canon wennen
- je kunt korting ook fiscaal efficiënter geven, door de aktekosten geheel door de gemeente te betalen
- een korting bij CHET, maakt vroegtijdig overstappen naar de AB2016 minder aantrekkelijk t.o.v. "wachten tot de CHET"

Ingroeiregeling beperken tot alleen particuliere koopwoningen
Argumenten voor

- acceptatie / draagvlak speelt vooral voor particuliere bewoners
- van een professionele partij mag je verwachten dat deze rekening houdt met de CHET
- leidt (hopelijk) tot meer acceptatie/draagvlak onder particulieren woning 'eigenaren'

Argumenten tegen

- je wilt alle erfpachters zo gelijk mogelijk behandelen (ook bij bedrijven kan er sprake zijn van budgettaire krapte)
- onderscheid maken tussen wel of niet ingroeien, betekent ICT-aanpassingen in Hermes (dus leidt tot automatiseringskosten)

Afschaffen van de ingroeiregeling en vervangen door 100% dragen aktekosten bij CHET
Argumenten voor

- in de wijken waar straks CHET komt (Noord, Slotervaart), is de canonstijging minder heftig dan in buurten waar tot 2012 CHET was (Zuid, West) – dus korting is relatief beperkt
- het nieuwe stelsel wordt helderder en eenduidiger wanneer er niet allerlei kortingen in zitten
- afschaffen van kortingen bij CHET, maakt vroegtijdig overstappen naar de AB2016 aantrekkelijker
- afschaffen van de ingroei leidt tot een financiële besparing voor de gemeente, die kan worden ingezet om de aktekosten bij overstap (en bij CHET) volledig door de gemeente te dekken
- afschaffen van de ingroei sluit het beste aan bij het advies van de Grondwaardecommissie, die in haar advies geen ingroeikorting berekent)

Argumenten tegen

- leidt mogelijk tot ongenoegen bij erfpachters door het wegnemen van een gunstige regeling
- communicatief is er aandacht voor nodig, dat het vervallen van een korting voor erfpachters wellicht anders "voelt" dan het niet meer dragen van (50% van) de aktekosten

Het financieel effect hiervan is:

- uitgaande van gemiddeld ca. 1.000 CHET's per jaar (waarvan 700 een canonstijging hebben van ca. € 1.000 en 300 rechten een daling) leidt het afschaffen van de ingroei tot een besparing van ca. € 700.000 per jaar
- bij 1.000 CHET-aktes per jaar: extra aktekosten ca. € 400.000 per jaar
- besparing uitvoeringskosten doordat CHET en aktepassering eenvoudiger gaat: ca. € 50.000 per jaar
- 100% betalen door de gemeente van alle overstap-aktes: PM

Advies:

- Bij ingang van de AB2016 de ingroeikorting bij CHET afschaffen.
- Dit nadeel voor de erfpachter wordt gecompenseerd via het aanpassen van het beleid voor "delen aktekosten" ten gunste erfpachter bij CHET en overstap naar de AB2016.

Ad 5. Instemmen dat de gemeente voortaan 100% van de aktekosten draagt bij CHET en bij overstap naar AB2016, met een maximum van € 1.500 per akte

Zie bovenstaande argumentatie inzake de aktekosten. Zie ook onderstaand punt 6.
Wanneer de gemeente zelf de aktekosten 100% draagt, kan zij het proces rond de CHET eenvoudiger vormgeven. Bijvoorbeeld door de aktekosten alleen te dragen, wanneer de erfpachter de notaris vooraf machtigt tot het passeren van de akte. De huidige problemen met aktepasseren (van erfpachters die niet willen meewerken aan de aktepassering) horen dan grotendeels tot het verleden. Bijkomend voordeel is, dat de gemeente de BTW, die zij aan notarissen betaalt, weer mag terugvorderen.
Een bovengrens van € 1.500 per akte garandeert dat de gemeente niet meebetaalt aan complexe aktes voor niet-woonbestemmingen (bijvoorbeeld omdat er in de CHET-akte allerlei wijzigingen moeten worden "gerepareerd").

Ad 6. Instemmen dat de gemeente met het notariaat een raamcontract maakt voor de aktekosten na ingang van de VES

Wanneer de gemeente zelf de aktekosten 100% draagt, kan zij een raamcontract met de Amsterdamse notarissen afsluiten voor CHET- en overstap-aktes. Hierbij kan de gemeente afspraken maken over prijsniveaus en over kwaliteitsniveaus.

Bijvoorbeeld: de gemeente "zet" een bod in de markt, van € 750 per akte (excl. BTW) met bepaalde kwaliteitsafspraken. De Amsterdamse notariskantoren kunnen kiezen of zij hierop inschrijven. Bij herhaald niet-voldoen aan de kwaliteitsafspraken kan een notaris desnoods "uit het contract" worden gezet.
De erfpachter kan dan kiezen uit de notarissen die binnen dit raamcontract akkoord zitten.

Verwacht mag worden, dat deze werkwijze tot een aanzienlijke kostenbesparing leidt t.o.v. de huidige werkwijze.

Advies:
De gemeente sluit met het notariaat een raamcontract af voor alle CHET- en overstap-aktes.

Advies Communicatie:
Mogelijk kan er ongenoegen ontstaan bij erfpachters over het vervallen van de gunstige ingroeiregeling. In de communicatie moet daarom helder uiteengezet worden dat de erfpachter per saldo niet meer gaat betalen omdat de gemeente de aktekosten voor haar rekening neemt. En dat de erfpachter daar bovendien meer mee is geholpen.

Advies Juridische effecten:
...
...