Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke keuzes inzake de ingroeiregeling 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	23 april 2015

Gevraagde beslissingen:

1. ***Kennisnemen van het huidige beleid inzake de ingroeiregeling bij CHET***
2. ***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"***
3. ***Instemmen met het voorstel dat er bij vroegtijdige overstap naar eeuwigdurend erfpacht geen ingroeiregeling komt voor het verschil tussen de huidige en de toekomstige canon***

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 AB2015 op een andere wijze – via de aktekosten – een voordeel krijgt, dat netto ongeveer op hetzelfde bedrag uitkomt.

Ad 1. Kennis te nemen van het huidige beleid voor de ingroei 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

Ad 2. de ingroeiregeling vervalt bij CHET naar eeuwigdurend en wordt gecompenseerd via het beleid "delen aktekosten"

In het nieuwe stelsel gaan erfpachters ofwel vrijwillig (tussentijdse overstap), ofwel bij het einde van hun huidige tijdvak (bij de CHET) over naar de AB2015. 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. 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 hoog bedrag, terwijl canonbetaling mogelijk maandelijks aangeboden gaat worden. Voor veel erfpachters is het lastiger om éénmalig een hoog bedrag te dragen, dan een maandelijkse uitgave. 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 – nauwelijks een nadeel, maar leidt dat voor de gemeente tot een aanzienlijke besparing op uitvoeringskosten.
Het voorgestelde beleid voor "delen aktekosten" wordt u gelijktijdig in een andere notitie voorgelegd.
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

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 anders geven, bijv. door de aktekosten geheel door de gemeente te betalen (zie hiervoor de notitie over beleid aktekosten, die u gelijktijdig ontvangt)
- een korting bij CHET, maakt vroegtijdig overstappen naar de AB2015 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 toekomstige CHET
- leidt (hopelijk) tot meer acceptatie/draagvlak voor het stelsel 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)
- het nieuwe stelsel wordt helderder en eenduidiger wanneer er niet allerlei kortingen in versleuteld zitten
- afschaffen van kortingen bij CHET, maakt vroegtijdig overstappen naar de AB2015 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 (waarschijnlijk) het beste aan bij het advies van de Grondwaardecommissie, die een methode zal opstellen om de nieuwe canon voor in de AB2015 te bepalen (tot nu toe zijn geen signalen ontvangen dat de GWC hierin een ingroeikorting zal berekenen)

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

Advies:
• Bij ingang van de AB2015 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 AB2015.

Ad 3. Geen ingroeiregeling bij vrijwillige overstap
Indien u kiest voor handhaven (of uitbreiden) van de ingroeiregeling bij CHET, wordt vroegtijdig overstappen naar de AB2015 minder aantrekkelijk t.o.v. "wachten tot de CHET".
Daarom is het voorstel, om bij overstappen, te kiezen voor eenzelfde regeling als bij CHET's naar de AB2015.
Dit wordt verder uitgewerkt in de WG Overstap.

Advies:
Bij overstappen naar AB2015 eveneens – evenals bij CHET naar AB2015 – geen ingroeikorting berekenen

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:
...
...