Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Bureau Erfpacht

Notitie 06: Verlenging ingroeiregeling

Aan	Wethouders [redacted], [redacted] en [redacted]
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	--
Datum	15 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	06. Tussenstand notitie ingroeiregeling (Motie 587)

Gevraagde beslissingen

1. Wilt u, naar aanleiding van motie nr. 587, de ingroeiregeling voor wonen:
    a. handhaven op 3 jaar?
    b. verlengen naar 5 jaar?
    c. verlengen naar 6 jaar?
2. Wilt u de ingroeiregeling voor niet-wonen:
    a. Afschaffen?
    b. handhaven op 3 jaar?
3. Moet de canon gedurende de (verlengde) ingroeiperiode geïndexeerd worden?
4. OGA en DMC opdracht geven, om de gekozen richting verder uit te werken

Bestuurlijke achtergrond
Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 587 (van het raadslid [redacted]) aangenomen, waarin het College wordt verzocht om de ingroeiregeling na canon herziening einde tijdvak (CHET) uit te breiden naar minimaal 6 jaar.
Letterlijk verzoekt de gemeenteraad in de motie het College:

- *De in ingroeiregeling ruimhartiger op te stellen en te verlengen tot bij voorkeur minimaal 6 jaar;*
- *Dit te verwerken in de nadere uitwerking van de nieuwe erfpachtsystematiek die dit najaar ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd; en*
- *Te onderzoeken hoe de ingroeiregeling de overstap naar AB2013 kan versnellen.*

Inhoudelijke achtergrond
De ingroeiregeling na CHET geldt voor alle erfpachtcontracten, dus ook bij bedrijfsmatige erfpachtrechten (slechts corporatierechten zijn uitgezonderd), waar een canonherziening einde tijdvak plaatsvindt, waarbij het nieuwe tijdvak ingaat vanaf 1 januari 1999. Bij het begin van het nieuwe tijdvak wordt een nieuwe canon vastgesteld, meestal door drie deskundigen (taxateurs). Vrijwel altijd is de canon na herziening hoger dan de oude canon (bij

rechten waarvan de canon in het beëindigde tijdvak was afgekocht, wordt gerekend met de canon zoals deze was op het moment dat de afkoop plaatsvond).

De regeling houdt in dat in het eerste jaar van het nieuwe tijdvak een korting wordt gegeven van tweederde van de canonverhoging en in het tweede jaar een korting van eenderde van de canonverhoging. In het derde jaar wordt volledige canon in rekening gebracht. Pas vanaf het derde jaar gaat de canonindexering in.

> Een voorbeeld: Wanneer de canon bij CHET in 2013 verhoogd wordt van € 100 naar € 1.000, dan betaalt de erfpachter het eerste jaar na CHET € 400, het jaar erna € 700 en pas vanaf het derde jaar € 1.000. Pas na het derde jaar wordt de canon voor het eerst geïndexeerd.

De ingroeiregeling is opgenomen in beleid en is bedoeld om de overgang van de oude naar de nieuwe canon bij een CHET-procedure, zoals deze bij de bestaande erfpachtvoorwaarden plaats vindt, te vergemakkelijken. De ingroeiregeling is niet in de Algemene Bepalingen opgenomen en kan derhalve, indien het College dat wenst, worden gewijzigd.

Bij een “canonherziening bij overdracht” (CHBO) in de AB2013 is een ingroeiregeling niet langer nodig, omdat in de voorstellen voor de nieuwe Algemene Bepalingen de canon niet meer wordt herzien tijdens een woonduur. Bij CHBO heeft de koper door het bepalen van de hoogte van de transactieprijs invloed op de hoogte van de canon.
Nog voordat potentiële woningkopers definitief besluiten tot koop is de nieuwe canon bekend. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie waar erfpachters tijdens hun woonduur kunnen worden geconfronteerd met een canon (bij canonherziening einde tijdvak) waarvan de hoogte bij aankoop niet bekend was.

Verruimen van de regeling voor woningen (beslispunt 2)
Ten behoeve van de Raadsvergadering van 3 juli 2013 is onderzocht wat de financiële effecten zijn van het verlengen van de ingroeiperiode van 3 naar 6 jaar. De kosten van het verlengen van de ingroeiregeling hangt af van:

- het aantal toekomstige CHET’s;
- het verschil in hoogte tussen de oude en de nieuwe canon;
- de categorieën erfpachtrechten waarvoor de uitgebreide regeling geldt (alleen wonen, of ook voor niet-wonen);

Bij de gepresenteerde cijfers moet opgemerkt worden dat er de komende jaren relatief weinig CHET’s plaatsvinden. Vanaf 2025 tot en met 2050 vinden er aanzienlijk meer CHET’s plaats (jaarlijks gemiddeld tien keer zoveel).

In onderstaande tabel is weergegeven, wat het verlies van canoninkomsten is door verruiming van de ingroeiregeling. *De gederfde canoninkomsten hebben alleen betrekking op koopwoningen met CHET van oude AB’s naar AB2013*.

Jaar	**CHET's per jaar**	***kosten Ingroei 3 jaar***	***kosten ingroei 5 jaar***	***kosten ingroei 6 jaar***	**kosten verlenging 5 jaar** *niet index*	**kosten verlenging 6 jaar** *niet index*
2014	530	*€ 278.000*	*€ 344.000*	*€ 363.000*	€ 66.000	€ 85.000

2015	30	*€ 161.000*	*€ 283.000*	*€ 316.000*	€ 122.000	€ 155.000
2016	75	*€ 59.000*	*€ 246.000*	*€ 297.000*	€ 187.000	€ 238.000
2017	0	*€ 33.000*	*€ 151.000*	*€ 217.000*	€ 118.000	€ 184.000
2018	80	*€ 56.000*	*€ 106.000*	*€ 191.000*	€ 50.000	€ 135.000
2019	230	*€ 157.000*	*€ 228.000*	*€ 260.000*	€ 71.000	€ 103.000
2020	15	*€ 87.000*	*€ 180.000*	*€ 218.000*	€ 93.000	€ 131.000
2021-2030	330	*€ 280.000*	*€ 513.000*	*€ 619.000*	€ 233.000	€ 339.000
2031-2040	1.520	*€ 1.398.000*	*€ 2.703.000*	*€ 3.319.000*	€ 1.305.000	€ 1.921.000
2041-2050	1.550	*€ 1.725.000*	*€ 3.383.000*	*€ 4.197.000*	€ 1.658.000	€ 2.472.000
2014-2050	**35.000**	***€ 34,9 mln***	***€ 67,5 mln***	***€ 83,2 mln***	**€ 32,7 mln**	**€ 48,4 mln**

Leeswijzer:
in 2020 zijn er 15 CHET's. De totale ingroeikorting die in 2020 wordt gegeven, is opgebouwd uit een kortingsbedrag van resp. 2/3, 4/5 en 5/6 voor de CHET's in 2020, en voor het proportionele aandeel van de CHET's uit resp. 1, 3 en 4 voorgaande jaren. Indien de ingroei 3 jaar beslaat, bedraagt de totale korting in 2020 € 87.000, bij een ingroei van 6 jaar € 218.000. Verlenging van 3 naar 6 jaar "kost" in 2020 dus € 131.000.
Indien besloten wordt, om (in tegenstelling tot nu) gedurende de ingroeiperiode wel te indexeren, kost verlenging van 3 naar 6 jaar in 2020 geen € 131.000, maar "slechts" € 77.000.
Voor de jaren 2021-2050 is een tienjaarsgemiddelde gegeven. Verlenging van 3 naar 6 jaar kost in een gemiddeld jaar in 2031-2040 dus € 1.921.000 (zonder indexering) dan wel € 1.232.000 (met indexering).
Omwille van de eenvoudigheid is in bovenstaande tabel geen rekening gehouden met verschillende canonstijgingen in verschillende stadsdelen, maar is de canonstijging verondersteld op € 750 voor ieder recht.
Voor de periode 2014 tot 2050 komen de gederfde inkomsten door het verlengen van de ingroeiregeling van 3 tot 6 jaar dan uit op ongeveer € 48 mln indien niet wordt geïndexeerd gedurende de ingroei, en € 25 mln indien wel wordt geïndexeerd gedurende de ingroei. Voor verlenging van 3 naar 5 jaar bedraagt dit resp. € 33 mln en € 14 mln.

Indien de AB2013-erfpachter binnen de ingroeiperiode verhuist, gaat een nieuwe CHBO-canon in; de (dan nog resterende) ingroeikorting (na de CHET naar AB2013) vervalt dan op het transactiemoment. Dit kan mogelijk een matiging betekenen van het bovengenoemde financiële nadeel van de verlenging.

Canonherziening bij overdracht
Bovenstaande analyse geldt alleen voor *koopwoningen met CHET van oude AB's naar AB2013.*
In het kader van de AB2013 is de ingroeiregeling *niet* meer nodig bij:

- CHBO van AB2013 naar AB2013 (want CHBO gebeurt nooit tijdens iemands woonduur, en ingroeikorting bij CHBO zou de werking van de canonformule "vervuilen").
- Conversie van oude AB's naar AB2013 (want dit gebeurt alleen vrijwillig, meestal op een transactiemoment, met bovendien compensatie voor de canonstijging).

In het kader van de AB2013 is de ingroeiregeling nog wel nodig bij:

- CHET woningen van oude AB's naar AB2013 (want deze vindt plaats tijdens een woonduur).
- CHET woningen van AB2013 naar AB2013 na 50 jaar zonder transactie (want deze vindt plaats tijdens een woonduur).

De ingroeiregeling voor niet-wonen (beslispunt 3)
De huidige ingroeiregeling geldt nu voor zowel de bestemming wonen als voor commerciele bestemmingen. De motie [redacted] heeft alleen betrekking op de ingroeiregeling bij woningen.
De vraag is of de verlengde ingroeiregeling ook moet gelden voor commerciële bestemmingen. In de berekening is er van uitgegaan, dat de verlenging alleen geldt voor particuliere koopwoningen. Indien de verlenging ook geldt voor commerciële bestemmingen, komt hier een aanzienlijk bedrag bij. De hoogte hiervan is moeilijk in te schatten, omdat de canonhoogte van grootschalig commercieel vastgoed na herziening op dit moment veel onzekerheden kent. De verwachting is echter dat het, zeker na 2025, om zeer substantiële bedragen zal gaan.

Mocht u overwegen, de ingroeiregeling voor woonbestemmingen uit te breiden van 3 naar 6 jaar, dan heeft u voor commerciële bestemmingen de volgende mogelijkheden:
- de ingroeiregeling op 3 jaar handhaven
- de ingroeiregeling naar 6 jaar verlengen
- de ingroeiregeling afschaffen

Argumenten die hierbij een rol spelen, zijn:
- een CHET voor niet-woonbestemmingen is doorgaans minder "emotioneel" dan een CHET voor een woning
- verlenging van de ingroeiregeling voor niet-wonen naar 6 jaar leidt tot een grote inkomstenderving voor de gemeente
- afschaffen van de ingroeiregeling voor niet-wonen leidt tot een dekking van de inkomstenderving als gevolg van verlenging van de ingroeiregeling voor woningen

Indexering en ingangsmoment (beslispunt 4)
Momenteel wordt de herziene canon gedurende de ingroeiperiode niet geïndexeerd. Dit betekent (bij gemiddeld 2% indexatie per jaar) een canonverlaging van 4% gedurende het gehele nieuwe tijdvak.
Bij verlenging naar 6 jaar zou het niet-indexeren een canonverlaging van 11% gedurende het gehele nieuwe tijdvak betekenen. Dit effect maakt een aanzienlijk deel uit van de miljoenenbedragen in bovenstaande tabellen.

De vraag is, of u in de nieuwe (verlengde) ingroeiregeling eveneens niet wilt indexeren tijdens de ingroeiperiode, of dat u kiest voor een werkwijze waarin de canon, vanaf de CHET, wel wordt geïndexeerd, en waarin de ingroeikorting wordt gepresenteerd als een tijdelijke korting op de geïndexeerde canon. Wanneer u kiest voor indexering gedurende de ingroeiperiode, wordt daardoor een deel van de canonderving als gevolg van de verlenging gecompenseerd.

Om administratieve redenen heeft het de voorkeur, dat onder de AB2013 de nieuwe canon na CHET (dus niet bij CHBO) pas ingaat per 1-1 van het volgende jaar, waarbij de indexatie pas per 1-1 van het tweede jaar ingaat. Dit zou een (beperkte) korting betekenen voor veel CHET-rechten, en kan hen deels compenseren voor het voortaan wel-indexeren tijdens de ingroeiperiode.

Uitstel ingang Bos en Lommer CHET's in 2014
op 8 augustus heeft wethouder Van Poelgeest gevraagd, wat het kost om de ingang van de canonstijging voor de CHET's in 2014 in Bos en Lommer uit te stellen tot de ingangsdatum van de AB2013/2014.
In onderstaande berekening is dit als volgt berekend:

- verondersteld is een uitstel van gemiddeld 6 maanden
- verondersteld is dat het uitstel is vormgegeven als een éénmalige korting op het halfjaarbedrag (en niet als een structureel doorwerkende vertraging van de ingroei)
- gerekend is met 530 rechten en een canonstijging van € 750 per recht, waarvan € 250 in het eerste jaar

Onder deze veronderstellingen kost een éénmalig uitstel van de canonstijging voor de CHET's in 2014 in Bos en Lommer uit te stellen tot de ingangsdatum van de AB2013/2014 ongeveer € 70.000 (uitgaande van gemiddeld één halfjaar uitstel per erfpachtrecht).

Voorkeur Wethouder
Wethouder [redacted] heeft als voorkeur aangegeven:

- verlenging ingroeiregeling voor woningen van 3 naar 5 jaar
- handhaven ingroeiregeling voor niet-wonen op 3 jaar
- de canon gedurende de ingroeiperiode wel indexeren
- de ingang van de nieuwe canon in Bos en Lommer (van rechten met CHET in 2014) middels een eenmalige korting uitstellen tot de ingangsdatum van de AB2013/2014, zodat deze erfpachters de keuze hebben uit:
    - de aangezegde AB2000 met ingroei van 3 jaar
    - de nieuwe AB's met ingroei van 5 jaar

De kosten (gederfde inkomsten) van deze voorkeursvariant bedragen:

2014-2017	ong. € 110.000 per jaar
2018-2024	ong. € 35.000 per jaar
2025-2030	ong. € 190.000 per jaar
vanaf 2031	ong. € 600.000 per jaar

Advies betrokken afdelingen:

- DMC: @@
- OGA:
    - BE: indien u de motie wilt uitvoeren: de ingroeiregeling als volgt wijzigen:
        - Voor wonen verlengen naar 5 jaar (beslispunt 1)
        - Voor niet-wonen bij handhaven op 3 jaar (beslispunt 2)
        - Tijdens de ingroeiperiode de canon wel indexeren (beslispunt 3)
    - JZ: @@

- R&A: @@