Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Bureau Erfpacht

Notitie 7: Tussenstand ingroeiregeling

Aan	Wethouder Grondzaken
Van	Directeur OGA (behandelend ambtenaar: [redacted])
Kopie aan	--
Datum	5 augustus 2013
Kenmerk	--
Onderwerp	7. Tussenstand notitie ingroeiregeling (Motie 587)

Gevraagde beslissingen

1. Wilt u motie nr. 587 uitwerken en de uitwerking ervan ter vaststelling aan het College voorleggen? Op welke termijn en welke manier wilt u de motie beantwoorden?
2. Wilt u de ingroeiregeling voor wonen:
    a. handhaven op 3 jaar?
    b. verlengen naar 6 jaar?
3. Wilt u de ingroeiregeling voor niet-wonen:
    a. Afschaffen?
    b. handhaven op 3 jaar?
    c. verlengen naar 6 jaar?
4. Moet de canon gedurende de (verlengde) ingroeiperiode geïndexeerd worden?
5. Wilt u OGA en DMC opdracht geven, om de door u gekozen richting verder uit te werken?
6. Welke inhoudelijke punten uit deze notitie wilt u communiceren naar wie en wanneer?
7. Wilt u deze notitie agenderen voor het bestuurlijk overleg op 20 augustus 2013?

Bestuurlijke achtergrond
Op 3 juli 2013 heeft de Gemeenteraad motie nr. 587 (van het raadslid Mulder) 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. Achter de gederfde canoninkomsten staat een inschatting van het aantal CHET's per jaar weergegeven.

	Minder inkomsten 6 jaar	Aantal CHET's koopwoningen
2014	+/- € 600.000	+/- 530
2015	+/- € 30.000	+/- 30
2016	+/- € 80.000	+/- 75
2017	+/- € 0	+/- 0
2018	+/- € 90.000	+/- 80
2019	+/- € 260.000	+/- 230
Totaal	+/- **€ 1.060.000**	**+/- 945**

	Minder inkomsten 6 jaar	Aantal CHET's koopwoningen
2020 - 2029	+/- € 2,9 mln	+/- 2.600
2030 - 2039	+/- € 17,6 mln	+/- 14.500
2040 - 2049	+/- € 23,7 mln	+/- 14.000
Totaal	**+/- € 44,2 mln**	+/- **31.100**

De weergegeven bedragen zijn het verschil aan gederfde canoninkomsten tussen een ingroeiregeling van 3 jaar met een ingroeiregeling van 6 jaar. De bedragen hebben betrekking op de erfpachtrechten die dat jaar een CHET-procedure doorgaan. De bedragen moeten bij elkaar opgeteld worden om het totale effect over de periode 2014 tot 2049 te benaderen.
Voor de periode 2014 tot 2049 komen de gederfde inkomsten door het verlengen van de ingroeiregeling van 3 tot 6 jaar dan uit op ongeveer € 45 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-Mulder 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.

Advies betrokken afdelingen:

- DMC: @@
- OGA:
    - BE: indien u de motie wilt uitvoeren: de ingroeiregeling als volgt wijzigen:
        - Voor wonen verlengen naar 6 jaar (beslispunt 2)
        - Voor niet-wonen bij voorkeur afschaffen (en in ieder geval niet verlengen, maar hooguit handhaven op 3 jaar) (beslispunt 3)
        - Tijdens de ingroeiperiode de canon wel indexeren (beslispunt 4)
    - JZ: @@
    - R&A: @@