Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum	17 mei 2019
Ons kenmerk	2019-3497
Uw kenmerk	--
Behandeld door	mr. [redacted], Grond & Ontwikkeling, r.bax@amsterdam.nl
Kopie aan	--
Bijlagen	Huidig beleid "Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak" Motie 800, aangenomen op 28 juni 2017
Onderwerp	Mogelijke uitbreiding van de Tegemoetkomingsregeling canonverhoging in plaats van het uitwerken van een Vangnetregeling en motie 800

Geachte commissieleden,

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het door het college vastgestelde beleid "Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak". Onder beslispunt III van dit beleid werd besloten dat, in aanvulling op deze Tegemoetkomingsregeling, de mogelijkheid tot uitgestelde betaling bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak nader zal worden uitgewerkt door middel van een zogenaamde Vangnetregeling. Op diezelfde dag heeft de gemeenteraad motie 800 aangenomen. Het college werd verzocht een Vangnetregeling open te stellen voor alle erfpachters die, anders dan door verkoop van de eigen woning, de verhoogde canon niet kunnen betalen. Afgelopen periode is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een dergelijke Vangnetregeling uit te werken en uitvoering te geven aan motie 800. In deze brief wordt de uitkomst van dit onderzoek toegelicht en leest u het voorstel om de erfpachter tegemoet te komen wanneer de canonverhoging niet betaald kan worden.

De huidige Tegemoetkomingsregeling

Op grond van de huidige beleidsregeling "Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak" kunnen erfpachters onder voorwaarden een tegemoetkoming aanvragen in de verhoging van de canon na afloop van het tijdvak bij

voortdurende erfpacht. Ook geldt de regeling voor erfpachters die naar eeuwigdurende erfpacht overstappen en vanaf de einddatum van hun voormalige voortdurende erfpachtrecht een bij overstap bepaalde (verhoogde) canon moeten betalen. De gestelde voorwaarden bij deze regeling hebben vooral betrekking op het bruto jaarinkomen (maximaal € 5.1.2e en het beschikbare vermogen (maximaal € 5.1.2e) van de erfpachter en zijn huisgenoten. Deze regeling komt erop neer dat de erfpachter, die aan de criteria voldoet, jaarlijks een aanvraag kan indienen voor een tegemoetkoming in de verhoging van de canon. De hoogte van de tegemoetkoming wordt vastgesteld op 25%, 50%, 75% of 100% van de canonverhoging.

Voor erfpachters die buiten het toepassingsgebied voor een geldelijke tegemoetkoming vallen, is in het genoemde beleid onder III de nog uit te werken mogelijkheid in het vooruitzicht gesteld van uitgestelde betaling van de verhoogde canonverplichting tot het moment waarop de erfpachter-bewoner zijn erfpachtrecht verkoopt. Dit betreft een aanvulling op de huidige Tegemoetkomingsregeling.

De aangenomen motie nr. 800

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad motie 800 van de leden 5.1.2e 5.1.2e aangenomen. Hierbij werd onder verwijzing naar het beleid "Tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak" onder III, het college verzocht een Vangnetregeling in die variant (betalen na verkoop) open te stellen voor alle erfpachters die, anders dan door verkoop van de eigen woning, de verhoogde canon niet kunnen betalen en hiertoe criteria op te stellen, bijvoorbeeld door aansluiting te zoeken bij de Nibud normen. Deze beoogde Vangnetregeling is dus bedoeld voor erfpachters die boven de inkomens- en/of vermogensgrenzen uit de Tegemoetkomingregeling vallen en desondanks in financiële problemen zouden komen als gevolg van de canonstijging. De motie houdt een uitbreiding in van de onder III voorgestelde Vangnetregeling.

De voorbereiding op het uitwerken van een Vangnetregeling

Er is onderzocht hoe de uitwerking van een Vangnetregeling volgens de door het college vastgestelde principe van uitgestelde betaling vormgegeven kan worden en aanvullend de in de motie gevraagde uitbreiding daarvan. Er is advies gevraagd aan verschillende deskundigen en de gevolgen en risico's zijn onderzocht.

Deskundigenadviezen

Er werd meermaals gesproken met vertegenwoordigers van de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (hierna: SVn). SVn is een organisatie die in samenwerking met gemeenten, provincies of woningcorporaties betaalbare leningen aanbiedt en uitvoert. Het SVn ziet met name op grond van wettelijke beperkingen geen mogelijkheden voor de uitvoering van een Vangnetregeling waarbij een deel van de canonverhoging eerst wordt betaald bij verkoop van de woning.
Verder werd gesproken met vertegenwoordigers van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (hierna: Nibud). Omdat het wettelijk kader rond de verstrekking van leningen er op is gericht overkreditering tegen te gaan, adviseert ook de Nibud om af te zien van de Vangnetregeling. De aan erfpachters geboden mogelijkheid betaling van canonverhoging uit te

stellen, is immers gebaseerd op een aan hen te verstrekken rentedragende lening (zij het met een uitgestelde aflossingsplicht). Verder adviseerden zij, als een ruimere regeling werkelijk een wens is van het Amsterdamse gemeentebestuur, om de huidige Tegemoetkomingregeling te verruimen. Tot slot werd de Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) benaderd met het verzoek of naar hun oordeel het uitgangspunt van de uitgestelde betaling van canonverhoging zich verdraagt met de wettelijke bepalingen. De AFM ziet bij het aanbieden van een betalingsregeling een risico op overkreditering van consumenten. Hoewel een dergelijke regeling strikt genomen niet onder het bereik van de Wet op het financieel toezicht (Wft) valt, staat een dergelijke regeling volgens de AFM op gespannen voet met de intenties van de Wft.

Naast SVn, Nibud en AFM is er ook intern advies gevraagd aan Directie Middelen en Control (hierna: DMC). DMC adviseert om af te zien van de uitwerking van het principe van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak.

Gevolgen en risico's
Op kredietverstrekking in het algemeen is de Wft van toepassing. Deze wet is er vooral op gericht om burgers te beschermen tegen overkreditering. Voor het verstrekken van kredieten als bedoeld in de Wft moet een vergunning van de AFM worden verkregen. Hierop zijn enkele uitzonderingen, zoals het geval waarbij krediet wordt verleend in het algemeen belang. In dat geval moet de bevoegdheid worden gegeven in een wettelijk voorschrift. Om erfpachters in aanmerking te laten komen voor uitgestelde betaling van canon ontbreekt een wettelijk kader.
Strikt genomen is de Wft, nu dit naar het oordeel van de AFM geen krediet in de zin van de Wft is, niet van toepassing op het principe van de uitgestelde betaling van canonverhoging. Wanneer de uitgestelde betaling wel een krediet in de zin van de Wft zou zijn, zou deze voor de Wft niet zijn toegestaan. Zoals door de AFM opgemerkt, ontstaat door de mogelijkheid van uitgestelde betaling wel het risico van overkreditering. Een risico dat de Wft nu juist beoogt tegen te gaan.

In verband met de gebleken belangstelling voor financiële ondersteuning bij verhoging van de canon na verloop van het tijdvak, wordt opgemerkt dat in de jaren 2016 en 2017 slechts twee erfpachters een beroep deden op de Tegemoetkomingsregeling.

Second opinion
In alle ontvangen adviezen wordt het vaststellen van een regeling voor uitgestelde betaling ontraden. Nu het college en - blijkens de raadsbreed ondersteunde motie 800 - de Raad het zeer wenselijk achten om de erfpachter tegemoet te komen wanneer deze zijn canon, anders dan na verkoop van de woning, niet kan betalen bij einde tijdvak of bij overstap einde tijdvak, wordt er een second opinion gevraagd om na te gaan of er écht geen mogelijkheid bestaat om een Vangnetregeling volgens het principe van uitgestelde betaling uit te werken.

Het uitbreiden van de bestaande Tegemoetkomingsregeling
Nu de voorgenomen Vangnetregeling op gespannen voet blijkt te staan met de intenties van de Wft acht het college het wenselijk om te bezien welke mogelijkheden er zijn om de erfpachter alsnog tegemoet te komen wanneer deze erfpachter zijn canon niet kan betalen bij einde tijdvak of bij overstap einde tijdvak. Dit kan wellicht door de vermogens- en/of inkomensgrenzen in de bestaande Tegemoetkomingsregeling uit te breiden, waardoor meer erfpachters in aanmerking

komen voor deze tegemoetkoming. Er zal een voorstel worden uitgewerkt om de bestaande Tegemoetkomingsregeling uit te breiden.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande is er geen ruimte om de voorgenomen Vangnetregeling en de mogelijke uitbreiding daarvan zoals verzocht in motie 800 verder uit te werken. Er zal nog een second opinion plaatsvinden om na te gaan of er écht geen mogelijkheid bestaat om een Vangnetregeling volgens het principe van uitgestelde betaling uit te werken. Wellicht is het mogelijk om de huidige Tegemoetkomingsregeling uit te breiden, waardoor meer erfpachters in aanmerking kunnen komen voor een tegemoetkoming van de gemeente bij canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak. Dit zal nader worden bezien en hiertoe zal een voorstel worden uitgewerkt. Het college zal hier later over besluiten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]msterdam,

5.1.2e

5.1.2e

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid