00193

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Tue 3/14/2017 10:12:03 AM
Received: Tue 3/14/2017 10:12:04 AM

5.1.2e, lukt het jouw nog om tekst te verzorgen voor de uitbreiding van de vangnetregeling, de tekst die ik nu heb is als volgt:

Ad 6. Versterken van het vangnet voor bestaande erfpachters zodat niemand het huis uit hoeft als gevolg van de canonsprong

In de inspraak is regelmatig te horen: "Als deze plannen doorgaan moet ik straks mijn huis uit, want ik kan die nieuwe canon/afkoopsom niet betalen". Voor mensen is soms de canonsprong het probleem voor acceptatie van de regeling. De canonsprong speelt zowel bij een opvolgend voortdurend als ook bij een opvolgend eeuwigdurend tijdvak. Het is denkbaar dat de canonsprong voor een klein deel van de mensen zo groot is dat zij die financieel niet kunnen overbruggen én dat de vangnetregeling geen soelaas biedt. In de afgelopen canonherzieningen zijn er overigens geen voorbeelden van bekend maar de zorg wordt daarmee niet weggenomen. De vraag is dan ook op welke manier deze zorg kan worden weggenomen zodat schrijnende gevallen worden voorkomen. Er zijn 2 mogelijkheden.

Uitbreiden vangnetregeling

De eerste gedachte is om een soort hardheidsclausule te ontwerpen als uitbreiding van de vangnetregeling op de waar erfpachters een beroep op kunnen doen als ze aan bepaalde criteria voldoen. Denk aan hoogte van de canonsprong, de woonduur, het inkomen. Het nadeel van deze vorm is dat het lastig is om de criteria zo te definiëren dat ze een goede selectie van schrijnende gevallen opleveren.
In de huidige vangnetregeling zijn de criterea:

∀Asdf

∀Asdf

∀asdf

Overwogen zou kunnen worden om de vermogenseis te laten vervallen zoals dat nu ook het geval is bij .....
Dit zou tot een grotere groep leiden die hiervan gebruik kan maken.

5.1.2e

Uitstellen van de canonsprong

Een ander idee is om erfpachters die in 2017 erfpachter zijn hun huidige canonregime te laten houden totdat de woning van eigenaar wisselt. De huidige erfpachters hoeven de financiële gevolgen van een canonherziening of overstap pas te nemen op het moment dat ze de woning verkopen of anderszins geen eigenaar meer zijn. Er zijn 2 variaties:

'de regeling geldt 'voor altijd' of kent een beperkte looptijd van bijvoorbeeld 10 jaar omdat de meeste woningen in die tijd toch al van eigenaar zijn gewisseld.

'De regeling geldt alleen voor erfpachters die zijn overgestapt en waarvan de afspraken omtrent deze regeling dus contractueel zijn vastgelegd.

Voor de verschillende canonregimes zou dat als volgt kunnen worden ingevuld:

•Vaste canon, de vaste canon blijft ook gelden na einde tijdvak.

•Indexcanon, de indexcanon blijft ook gelden na einde tijdvak, verhoogt met de reguliere index

•1.0 jaars en 25 jaars vaste canon, de 10 jaars en 25 jaars vaste canon wordt opnieuw voor 10 of 25 jaar bepaald na einde tijdvak

•Afgekochte rechten, aan het einde van het tijdvak gaat canon lopen op basis van oorspronkelijke af-koopsom + indexering

Deze regeling klinkt royaal, maar bedenk dat het gros van de lopende tijdvakken pas ver in de toekomst aflopen en dat de meeste erfpachters voor die tijd hun woning al verkocht hebben. Zelfs als iedereen voor de regeling in aanmerking komt, zal het feitelijk gebruik dus beperkt zijn. Ook de gederfde inkomsten voor de gemeente zullen dus beperkt zijn.
Erfpachters die hun woning na 2017 verwerven komen niet in aanmerking voor de regeling omdat zij op dat moment weten wat hun canonherziening zal gaan kosten en dus een bewuste keuze maken.

Randvoorwaarden

Een verzoek tot gebruik van de regeling kan alleen worden ingediend in geval:

•De aanvrager in 2017 al erfpachter was van de woning waarop het verzoek wordt ingediend

•De aanvrager ook de eigenaar én de bewoner van de woning is. De woning mag dus niet worden verhuurd. Hiermee

wordt voorkómen dat men de duur van de regeling oprekt door de woning te verhuren (en niet over te dragen) nadat men is verhuisd

Risico's

De risico's van de regeling liggen op het vlak van de ontduiking en handhaving evenals de eerder gerealiseerde CHET's:.

- Het is lastig om te voorkomen dat de overdracht van een woning wordt ontdoken. Het begint al bij de vraag wat precies een "overdracht" us? Een gewone overdracht is duidelijk, maar wat bij een overlijden / scheiding/hertrouwen e.d.? Als we de uitwerking van de overdracht uit het 'moderniseringsvoorstel' van 2013 volgen was canonherziening bij overdracht (CHBO) overdracht gedefinieerd als:

  "Wanneer een woning wordt verkregen of verkocht door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf."

  Echter niet bij alle verkrijgingen van woningen door particulieren zal een CHBO plaats vinden. Bij verkrijgingen krachtens huwelijk, erfrecht of verdeling van huwelijksgemeenschappen zal bijvoorbeeld geen CHBO plaatsvinden. Dat maakt het uiterst lastig om goed te kunnen handhaven en gezien de grote verschillen tussen de te betalen canon en de toekomstige canon wordt ontduiken enorm gestimuleerd.

  Om dit risico te verkleinen zou de regeling kunnen worden begrenst tot overstappers. In dat geval worden de afspraken omtrent deze regeling expliciet in een akte overeen gekomen en dit vergroot de mogelijkheid om naleving van de regeling af te dwingen. Het risico op ontduiking wordt evenwel niet echt weggenomen.

- In de afgelopen jaren zijn er veel CHET's uitgevoerd waar mensen zijn gedwongen om de nieuwe canon te betalen vanaf het moment dat het tijdvak was afgelopen. Een regeling die dit moment uitstelt voor nieuwe CHET's kan worden beschouwd als meten met 2 maten en daardoor ruimte bieden voor rechtzaken op grond van het gelijkheidsbeginsel.

  Het advies is om de vangnetregeling zodanig aan te passen dat mensen die in de problemen komen bij een canonsprong ook echt in aanmerking voor de regeling kunnen komen en dus de optie van een uitgestelde canonsprong niet uit te werken.

5.1 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e