De Erfpachtsubsidie i.r.t. de VES
11 november 2015

Geschiedenis
Sinds 2001 bestaat de Erfpachtsubsidie bij canonherziening einde tijdvak (CHET). Erfpachters met een laag inkomen en met weinig vermogen kunnen, zolang zij in de betreffende woning blijven wonen, een tegemoetkoming krijgen in de door de CHET gestegen canon. Sinds 2001 is het doel van de regeling, dat erfpachters met lagere inkomens niet gedwongen worden om hun huis te verkopen doordat zij de herziene canon niet meer kunnen betalen.
De regeling is ingesteld op expliciet verzoek van de Gemeenteraad “om de arme erfpachter te beschermen tegen die nare CHET”.

De regeling is sinds 2001 uitgevoerd door Dienst Wonen (later DWZS, nu RVE Wonen), die tot nu toe verschillende subsidieregelingen uitvoert. Medio 2014 droeg DWZS de uitvoering van veel subsidies over aan het Subsidieloket.
Bij de vorming van het subsidieloket is geconcludeerd dat de erfpachtsubsidie feitelijk geen subsidie is, omdat er geen prestatie tegenover staat, maar een tegemoetkoming in de kosten.

Gebruik van de regeling
In de eerste jaren leidde de regeling een min of meer slapend bestaan. De belangrijkste reden was dat tot 2010 de CHET’s vooral plaatsvonden in de duurdere wijken in Zuid. Vrijwel niemand kwam in deze wijken in aanmerking voor de regeling vanwege de de vermogens- en inkomenscriteria (die ontleend waren aan de huursubsidie-regelgeving).

Door de strenge vermogens- en inkomenscriteria in de huidige regeling komen momenteel slechts 3 erfpachters voor de tegemoetkoming in aanmerking. De verwachting was dat dit aantal vanaf 2014 zou nemen doordat veel nieuw vastgestelde canons in Bos en Lommer in 2014 in zijn gaan, terwijl daar veel middeninkomens wonen.
Zeker vanaf 2010 is de regeling actief gecommuniceerd in Bos en Lommer (o.a. standaard meegenomen in de correspondentie rond de CHET).
Desondanks zijn (t/m augustus 2015) vanuit Bos en Lommer geen aanvragen binnengekomen[1].

Relatie met de Erfpachtvernieuwing
In verband met de vorming van het Subsidieloket is geconstateerd dat deze regeling niet zozeer een subsidie is maar een tegemoetkoming. Daarom wordt de regeling – indien deze blijft bestaan – omgevormd naar een Regeling Tegemoetkoming. Tevens moeten enkele condities in de regeling worden geactualiseerd, om deze beter aan te laten sluiten op de praktijk.

De Erfpachtsubsidie (straks: regeling Tegemoetkoming, omdat het geen subsidie meer is) geldt alleen voor rechten waarvan de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien.
Voor rechten met de AB2016 zal canonherziening niet meer voorkomen. Wel blijft deze regeling voorlopig gewenst voor:

- erfpachters die in 2014 of eerder een canonherziening hebben gehad
- erfpachters die tussen nu en de inwerkingtreding van de erfpachtvernieuwing een canonherziening krijgen
- en mogelijk ook voor erfpachters van wie na de erfpachtvernieuwing het tijdvak eindigt, en die dan kiezen voor:
    - gelijktijdig met de CHET over te stappen naar het nieuwe stelsel

[1] Saillant detail is, dat enkele gebruikers in Zuid weliswaar voldeden aan de inkomens- en vermogenscriteria, maar desondanks forse huurinkomsten hadden vanuit hun (zeer royale) woning op erfpachtgrond. Van de enkele gebruikers die er sinds 2001 waren bij deze regeling, behoorde een deel dus ook nog niet tot de doelgroep

- toch nog een nieuw 50-jarig tijdvak (indien die optie juridisch niet kan worden uitgesloten)

De verwachting is dat het aantal canonherzieningen, na afronding van de vernieuwing, geleidelijk aan zal afnemen en dat te zijner tijd deze Regeling Tegemoetkoming niet meer nodig zal zijn.

De komende jaren vinden er relatief veel CHET's plaats in Noord en Zuidoost, wijken met veel lagere inkomens. Tegelijkertijd is de verwachting dat de canonstijgingen daar veel minder spectaculair zullen zijn dan destijds in Zuid en in West, omdat de grondwaarden in Noord en Zuidoost aanzienlijk lager zijn (en de canonpercentages momenteel ook historisch laag zijn). Voor canonbetalende AB1966-rechten is bij CHET zelfs de kans op canondaling aanzienlijk.

Belangrijk aandachtspunt bij het al dan niet laten bestaan van de regeling is:

- indien de regeling bij CHET blijft bestaan, en bij vrijwillige Overstap niet, is dit mogelijk een voordeel voor de "tijdvak-uitzittende" erfpachter t.o.v. de overstappende erfpachter
- uitbreiden van de regeling naar de Overstap, kan mogelijk overstap-bevorderend werken voor erfpachters met lage inkomens

Bestuurlijk

Op de Staf van 24 november 2014 heeft wethouder Van der Burg aangegeven, dat hij deze regeling wil afschaffen.
In het kader van de VES is in oktober 2015 met de wethouder besproken, dat het – publicitair gezien – niet handig is om de regeling nu af te schaffen.

Voorliggende keuze

Het BT wordt geadviseerd, te kiezen uit één van de volgende opties:

1. de Erfpachtsubsidie helemaal afschaffen
2. de Erfpachtsubsidie vervangen door een Regeling Tegemoetkoming, die alleen bij CHET naar AB2016 geldt (dus niet bij CHET naar AB2000)
3. de Erfpachtsubsidie vervangen door een Regeling Tegemoetkoming, die alleen bij CHET naar AB2000 of naar AB2016 geldt
4. de Erfpachtsubsidie vervangen door een Regeling Tegemoetkoming, die zowel bij CHET naar AB2016 geldt, als bij Overstap naar AB2016 (dus niet bij CHET naar de AB2000)

Indien keuze voor het instellen van een Regeling Tegemoetkoming Canonstijging

Indien wordt gekozen voor het instellen van een Regeling Tegemoetkoming Canonstijging, zouden daarbij – indicatief – de volgende aspecten kunnen wijzigen:

- De regeling heet geen "subsidie" meer, maar "tegemoetkoming"
- De inkomensgrenzen worden gewijzigd
  - Tot nu toe was de inkomensgrens € 52.336
  - De inkomensgrens wordt € 50.000 (en wordt jaarlijks geïndexeerd)
  - De inkomensgrenzen van de verschillende tariefgroepen worden iets verruimd
- Ook huurinkomsten tellen mee voor de inkomensgrenzen
  - Eén van de gebruikers de afgelopen jaren had weliswaar weinig belastbaar inkomen, maar leefde van het verhuren van zijn kapitale villa; doordat huurinkomsten in de oude regeling niet meetellen, had deze aanvrager jarenlang recht op tegemoetkoming
- Het vermogenscriterium wordt verruimd
  - Tot nu toe was de vermogensgrens € 36.038
  - De vermogensgrens wordt € 49.123 (en wordt jaarlijks geïndexeerd)
  - Dit bedrag is ontleend aan het hoogste vermogenscriterium dat momenteel geldt voor de huur- en zorgtoeslag

- Toegevoegd worden een minimumgrens (alleen bedragen groter dan € 100 per erfpachter per jaar worden uitgekeerd) en een maximumgrens (per erfpachter wordt niet méér dan € 2.500 per jaar uitgekeerd)
- Toegevoegd wordt dat de verhoogde canon notarieel is vastgelegd (hiermee wordt beoogd, dat de gemeente alleen een tegemoetkoming uitkeert voor canons waarvan zeker is dat deze geïnd kunnen worden)
- Optionele toevoegingen:
    - *De regeling geldt alleen bij CHET naar AB2016, en/of ook bij Overstap naar AB2016*
    - *De regeling geldt niet, indien de erfpachter zich aansluit bij een rechtszaak tegen de gemeente (omdat de gemeente dan het risico loopt, een canon te compenseren die later wordt vernietigd – en terugbetaald)*

Door deze verruiming zullen meer erfpachters met lagere middeninkomens en met een beperkt vermogen in aanmerking komen voor tegemoetkoming dan onder de huidige regeling.

Uitvoeringsaspecten
Omdat RVE-Wonen en het Subsidieloket de regeling niet kunnen / willen uitvoeren, zal afd. Erfpacht & Uitgifte de regeling zelf moeten uitvoeren. Afhankelijk van het gebruik ervan, zal dit structureel kunnen leiden tot een extra inzet van 0,5 fte tot 2 fte. Deze fte's en kosten zijn nu nog niet gedekt.