De uitbreiding van de Vangnetregeling tbv werkgroep juridische effecten dd 4 april 2017

1. Voorstel voor BT 18 april en college 2 mei

De uitbreiding van de Vangnetregeling hoeft 'pas' gereed te zijn bij de invoering van de Overstapregeling; oktober 2017 of januari 2018. Het beste zou natuurlijk zijn om de Vangnetregeling gelijktijdig met alle andere stukken vast te stellen. Aangezien we krap in de tijd zitten is het voorstel om in de stukken op te nemen dat het college een Vangnetregeling gaat ontwikkelen. We moeten dan wel zeker weten dat dit kan en alvast de kaders aangeven.

Hieronder is een opsomming van het idee van de Vangnetregeling zoals eerder aan het BT voorgelegd en conform besloten (ad 3) en jullie input op de Vangnetregeling (ad 4-7)

Tijdens de werkgroep juridische effecten wil ik graag de kaders van de Vangnetregeling bespreken (ad 2).

2. Kaders voor de Vangnetregeling

Inhoud regeling

- Hoe kunnen we bewerkstelligen dat de erfpachter de financiële afwikkeling met de gemeente regelt bij verkoop? **-> zou het voorstel van** 5.1.2e **(zie hierboven) hiervoor voldoende zijn?**
- Voor wie is de vangnetregeling bedoeld?: is deze alleen bedoeld voor de echt noodlijdende gevallen of is hij voor ene bredere doelgroep bestemd? Hoe ge je de doelgroep die je voor ogen hebt begrenzen?
- Regeling op basis van maatwerk moeten hebben (a la Rotterdam) **-> kent iemand deze regeling?**

Juridische vragen

- Wat zijn de risico's voor de gemeente (b.v. een faillissement?)
- Wat zijn de fiscale gevolgen?
- Wat is het risico als een woning onder water staat?

Uitvoering

- Op welke manier is dit goed uitvoerbaar te maken (administratief/criteria). frequentie en mogelijkheden volledige toets **Wie zou de uitvoering kunnen doen? RVE Wonen net zoals de huidige vangnetregeling?**

Andere regelingen/richtlijnen

- Zit hier het risico aan vast dat de gemeente voor bank gaat spelen?
- aansluiting zoeken bij bancaire richtlijnen en/of NIBUD voor verantwoord lenen
- mogelijkheden en voorwaarden BKR-registratie
- hoe deze regeling zich verhoudt tot het leningenbeleid en als de regeling daarmee zou botsten hoe die dan wel uitgevoerd zou kunnen worden.

3. Met het volgende heeft het BT ingestemd

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 (zoals opgenomen in het aanvullend erfpachtbeleid) geen soelaas biedt. In de afgelopen canonherzieningen zijn er overigens geen voorbeelden van bekend maar de zorg van de erfpachters 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: het mogelijk maken van uitstellen van canonbetaling of het mogelijk maken van vrijstellen van canonbetaling.

BT heeft gekozen voor: uitbreiden vangnetregeling met mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling

In de huidige vangnetregeling zijn de criteria om voor een tegemoetkoming in aanmerking te komen:

- De regeling geldt voor erfpachter-bewoners en erfpachter-particuliere neringdoenden (bijvoorbeeld winkelier of particuliere verhuurder)
- Inkomens-en vermogensgrens; de regeling geldt alleen voor erfpachters, waarvan:
  - het jaarinkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,-
  - het vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-
- De regeling kan alleen aangevraagd worden als er sprake is van een betalingsverplichting van een verhoogde canon wegens CHET of na afloop van een lopend tijdvak bij Overstap.

Onder vermogen wordt ook de waarde van de woning gerekend, als gevolg waarvan veel mensen niet in aanmerking komen voor de vangnetregeling. In die gevallen zou de enige oplossing voor een onbetaalbare canonsprong zijn om de woning te verkopen. De vangnetregeling zou zo kunnen worden uitgebreid dat voor die categorie het vermogen van de woning niet wordt meegerekend voor de bepaling van het vermogen. Erfpachters die weinig inkomen hebben en waarvan het vermogen vast zit 'in stenen' kan de mogelijkheid worden geboden om gebruik te maken van een uitbreiding van de vangnetregeling.
Voor deze mensen kunnen we een oplossing bieden door de betaling van de verschuldigde canon uit te stellen tot het moment waarop de woning wordt verkocht. De erfpachter blijft zolang hij in de woning blijft wonen de nieuwe canon verschuldigd, maar hoeft deze niet te betalen. De niet betaalde canonverhoging wordt omgezet in een schuld, die de erfpachter pas betaalt wanneer de erfpachter de woning verkoopt. Zolang de erfpachter aan de criteria voldoet wordt de schuld van jaar tot jaar verhoogd.

Deze uitbreiding van de vangnetregeling heeft de volgende voordelen:

- de angst dat mensen hun woning moeten verlaten door de CHET of Overstap bij einde tijdvak vervalt
- het kost de gemeente weinig geld, omdat het bedrag alsnog betaald wordt (kan eventueel zonder rente)
- er wordt een probleem opgelost maar er wordt geen gemeenschapsgeld weggegeven zoals dat wel het gevolg is bij de hierna beschreven optie om de canonsprong uit te stellen.

4. Input 5.1.2e

De regeling gaat uit van een open norm "zodanige omstandigheden [..] dat hij niet over de middelen kan beschikken om de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen" waarbij de hoogte van de tegemoetkoming niet is gerelateerd aan de hoogte van de canonverhoging maar uitsluitend aan het belastbaar inkomen. De uitbreiding ziet ① op mensen met een hoger inkomen en/of een hoger vermogen ② wier inkomen desondanks niet toereikend is

om de canonverhoging op te brengen ③ zonder het voor hun inkomen te respecteren vermogen aan te tasten. Doordat gegeven het vermogen dat de woning vertegenwoordigt geen sprake hoeft te zijn van kwijtschelding, maar van een lening/betalingsregeling, moeten meer objectieve criteria worden geformuleerd op basis van ❶ het besteedbaar inkomen uit ① arbeid/uitkering + ② inkomen uit vermogen in relatie tot ❷ de hoogte van canon/canonverhoging. Aspecten die daarbij spelen zijn naast de voorgaande punten:

1. aansluiting zoeken bij bancaire richtlijnen en/of NIBUD voor verantwoord lenen,
2. mogelijkheden en voorwaarden BKR-registratie
3. frequentie en mogelijkheden volledige toets

5. Input 5.1.2e

Vangnetregeling Overstap "Uitgestelde Afkoop"

De huidige werkwijze bij Convenantsplitsen is:

- Op het moment van splitsing wijzigen de AB's van AB1998 naar AB2000
- De bestemming blijft sociale huur
- In de akte staat "notaris, deze woning mag slechts worden overgedragen aan een derde, mits de bestemming wordt gewijzigd, en tegen bijbetaling van een afdracht bestemmingswijziging"
- De gemeente maakt jaarlijks (aan het notariaat) de hoogte en rekenwijze van de afdracht bekend
- Notaris boekt, bij overdracht, het bedrag over aan de gemeente (onder vermelding van de reden: bestemmingswijziging)

Bij "uitgestelde afkoop" zou eenzelfde werkwijze kunnen worden toegepast:
Wanneer iemand bij de Overstap voor canon-straks heeft gekozen, en op het daadwerkelijke CHET-moment nog steeds de erfpachter-bewoner is, en aangeeft, de gestegen canon niet te kunnen betalen, dan wordt ***in de akte*** het volgende vastgelegd:

- De verschuldigde canon is € XXX, en die wordt jaarlijks met de inflatie geïndexeerd
- Tot overdrachtsmoment hoeft echter slechts € XX te worden betaald (bedrag wordt jaarlijks met de inflatie geïndexeerd)
- Per jaar wordt aldus een schuld van € X opgebouwd, die bij de eerstvolgende overdracht aan de gemeente wordt voldaan
- De notaris mag deze woning slechts overdragen aan een derde, mits deze opgebouwde schuld aan de gemeente wordt afgelost, door het bedrag over te maken op giro @@@ onder vermelding van @@@
- Het bedrag wordt berekend door (aantal jaar tussen ingangsdatum canon en overdrachtsmoment) x (bedrag X, vermeerderd met de inflatie)
- Voor de opvolgende koper gaat gewoon de reguliere verschuldigde canon van € XXX (jaarlijks met de inflatie geïndexeerd) gelden

Rekenvoorbeeld:
Stel, overstap in 2017. CHET op 1-9-2030. Overdracht op 1-6-2043 (is 12,75 jaar later).

- Overstapcanon in 2017 wordt € 800 / jaar
- Is door inflatie, in 2030 € 1.000 geworden
- Erfpachter kan in 2030 slechts € 400 / jaar betalen
- Bedrag X wordt dan € 600 (= 1.000 -/- 400)

In 2043 is (door de inflatie) de verschuldigde canon € 1.250 geworden (en wordt € 500 in rekening gebracht).
De schuld (incl. inflatiecorrectie) die de notaris op 1-6-2043 moet aflossen om de woning te kunnen overdragen, is dan:
€ 750 x 12,75 = € 9.562,50.
De notaris kan dit bedrag zelf uitrekenen (evt. met behulp van een rekentool op onze site) zodat wij hieraan geen extra werk hebben.

6. Input 5.1.2e

Wat betreft de vangnetregeling, dit vergt nog wel wat uitzoekwerk waarvan ik denk dat wij één en ander intern kunnen doen maar een deel hebben wij de kennis denk ik niet van in huis maar wellicht zijn er collega's van DJZ die dit wel weten.

7. Input vanuit werkgroep financiële effecten

'Ik heb de aanpassingen in de vangnetregeling besproken in de financiële werkgroep. Was een uitgebreide discussie maar er is niet gelijk een praktische uitkomst uitgekomen.
Allereerst gaf 5.1.2e aan dat hij in het BT aangegeven had dat uitgezocht moest worden hoe deze regeling zich verhoudt tot het leningenbeleid en als de regeling daarmee zou botsten hoed die dan wel uitgevoerd zou kunnen worden. Verder moet duidelijker worden voor wie de vangnetregeling bedoeld is: is deze alleen bedoeld voor de echt noodlijdende gevallen of is hij voor ene bredere doelgroep bestemd? Hoe ge je de doelgroep die je voor ogen hebt begrenzen? De begrenzing die nu op papier staat wordt als best krap gezien en zou die niet ruimer moeten zijn? Of zou je niet een regeling op basis van maatwerk moeten hebben (a la Rotterdam)?
Tot slot zijn er bedenkingen bij de uitvoering van de regeling in de praktijk.

Samen met de door jou gestelde vragen aan het eind van je notitie hebben wij geconcludeerd dat er nog heel veel uitzoekpunten zijn en dat we dat waarschijnlijk niet gaan redden voor het eerstvolgende BT. Wellicht zou er nagedacht moeten worden over ene andere route. Bij vaststelling van de overstapregeling wel melden dat er een vangnetregeling komt en wat de bedoeling daarvan is, maar de uitwerking (en dus ook besluitvorming) ervan pas later ter hand nemen, zodat alles goed uitgezocht kan worden.

Dit is even een snelle terugkoppeling. Als je weer op kantoor bent kan ik het nog even toelichten. '