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. Of dit een werkelijk probleem is, is moeilijk in te schatten. In de afgelopen canonherzieningen zijn namelijk geen voorbeelden 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. Dit zou kunnen door het uitbreiden van de Vangnetregeling.

Uitbreiden vangnetregeling

In de huidige vangnetregeling zijn de criteria voor het in aanmerking komen van een tegemoetkoming:

- Het geldt voor bewoner, particuliere neringdoende (bijvoorbeeld winkelier of particuliere verhuurder)
- Inkomens-en vermogensgrens
    - Zijn inkomen niet meer bedraagt dan €53.152,-
    - Zijn vermogen niet meer bedraagt dan €36.398,-
- De regeling kan alleen aangevraagd worden als er sprake is van een nieuwe canon wegens CHET of Overstap einde tijdvak.

Uitstellen van de betaling

Team VES heeft diverse uitbreidingen onderzocht, zoals bijvoorbeeld pas canonherziening bij overdracht, het invoeren van een ingroeiregeling etc. Deze constructies hebben echter teveel nadelen. Team VES is daarom uitgekomen bij het volgende idee 'uitstellen van de betaling tot overdracht'. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst, dat dit nog juridisch uitgezocht moet worden, zo ook de implementatie/handhaving van deze regeling. Dit is slechts een eerste verkenning.

Het BT zou er voor kunnen kiezen de vangnetregeling zo uit te breiden dat deze ook geldt voor erfpachters die weinig inkomen hebben en slechts vermogen hebben 'in stenen'. Onder bepaalde criteria zouden we voor deze mensen, die dreigen hun huis te moeten verkopen door de canonsprong, een oplossing kunnen bieden, namelijk: de erfpachter blijft zolang hij in de woning blijft wonen de nieuwe canon verschuldigd, maar hoeft deze niet te betalen. Pas wanneer de erfpachter de woning verkoopt moet alsnog met terugwerkende kracht de verhoogde canon worden betaald.

De voordelen dat deze constructie zouden zijn:

- 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 evt zonder rente)
- voorkomt het beeld dat de gemeente erfpachters met duurdere huizen subsidie geeft.

Indien het BT met het nader uitwerken van deze constructie instemt, zullen de volgende punten worden onderzocht:

- Wat zijn de risico's voor de gemeente (bijv een faillissement?)
- Hoe kunnen we bewerkstelligen dat de erfpachter de financiële afwikkeling met de gemeente regelt bij verkoop?
- Wat zijn de fiscale gevolgen?
- Wat is het risico als een woning onder water staat?
- Zitten hier het risico aan vast dat de gemeente voor bank gaat spelen?
- Wat zijn de criteria?

Afslag bij huur

'In het voorstel zoals dat nu openbaar is wordt voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% gehanteerd. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden. Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren. Hierbij moet de handhaafbaarheid van deze maatregel nog wel worden onderzocht.'

Vanuit het BT is de vraag gekomen juridisch uit te zoeken of dit mogelijk is.

Juridisch is het mogelijk om dit vast te leggen in de erfpachtakte. Wel zijn er een aantal tegenstrijdigheden met het huidige beleid/ en risico's:

- Als de gemeente deze mogelijkheid bij Overstap zou bieden, zou dat in bepaalde gevallen betekenen dat de gemeente een canonverlaging geeft. Dit is in strijd met huidige beleid: geen canonverlaging bij laagwaardige bestemming.
- Dit is in strijd met het splitsingsbeleid. Daarin is, in het kader van de anti-speculatiemaatregelen opgenomen dat als huurwoningen worden gesplitst de bestemming altijd wordt gewijzigd in koopwoningen, inclusief canonverhoging.
- De gemeente heeft deze bestemming alleen voor WOCO´s, want met de WOCO's zijn aparte afspraken gemaakt. Als de gemeente dit ook bij andere erfpachters toelaat, is de vraag hou zich dat verhoudt tot staatssteun.

Team VES adviseert om dit plan niet verder uit te werken. Mocht dit wel het geval zijn, dan moeten een aantal punten worden uitgewerkt:

- Hoe kan de gemeente de bewijslast bij de erfpachter neerleggen?
- Geen canonstijging zolang het huurcontract voortduurt?
- Hoe zit het met andere bestemmingen? Levert dit geen ongelijkheid op?
- Hoe kunnen we hierop handhaven?
- De bewijslast hiervoor moet bij de erfpachter liggen.

REDELIJKE TOEDELING

We hebben in de werkgroep juridische effecten het punt van de redelijke waardeverdeling besproken. In openbare stukken moeten we hier terughoudend in zijn, aangezien dit juridische risico's met zich meebrengt m.b.t. het voortdurende stelsel. Maw het delen in de waardeontwikkeling hebben we altijd al gedaan. Wat betreft de bouwstenen 7 en 10: 10 zou onderdeel moeten worden van 7. De depreciatie is het verschil tussen vol eigendom en erfpacht, dus inclusief de redelijke toedeling.