00455

From: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Tue 3/14/2017 10:17:34 AM
Subject: RE: bouwsteen canonregime behouden
Received: Tue 3/14/2017 10:17:34 AM

5.1.2e ,

Nog even een nabrander.
Wat ook een belangrijk punt in de bespreking gisteren was, was juist die uitvoerbaarheid.
De handhaafbaarheid van de regeling wordt als kwetsbaar gezien vanwege de mogelijkheden tot ontduiking en daardoor is de uitvoerbaarheid kwetsbaar.
Ik zal wat meer aandacht op de uitvoerbaarheid leggen.
Groet,

5.1.2e
5.1.2e | 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e
5 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 10:58
Aan: 5.1.2e | 5.1.2e
Onderwerp: RE: bouwsteen canonregime behouden

Hum
Juridische aspecten wegen weer zwaarder dan uitvoeringsaspecten?
5.1.2e

Van: 5.1.2e | 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 10:50
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: bouwsteen canonregime behouden

5.1.2e ,

Dank.
Gisteren hadden we een inhoudelijk overleg en daarbij kwamen veel juridische bezwaren naar voren. Het advies was om het wel aan het BT voor te leggen maar te adviseren de vangnetregeling aan te passen en niet deze uitgestelde canon als mogelijkheid aan te bieden. De ontduikings en handhavingsrisico's worden te groot gevonden.
De tekst wordt dan iets in deze geest:

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

383646

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 aanmerking voor de regeling kunnen komen en dus de optie van een uitgestelde canonsprong niet uit te werken.

5.1.2e | 5.1.2e

5.1.2e

00455

5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e
5 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 14 maart 2017 10:48
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: bouwsteen canonregime behouden

Hoi 5.1.2e
Ik ben akkoord, ook met de mogelijke uitbreiding naar voortdurende erfpachtrechten.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 13 maart 2017 11:44
Aan: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: bouwsteen canonregime behouden

5.1.2e,
Naar aanleiding van jouw notitie "niemand hoeft het huis uit" heb ik de volgende tekst opgenomen in de notitie voor het BT van 20 maart. De vraag aan het BT is of zij al dan niet deze bouwsteen van de overstapregeling willen gebruiken. Volgens mij ging jouw voorstel alleen over de overstap maar de bedoeling was om de maatregel van toepassing te verklaren voor iedereen die nu erfpachter is.
Kun je je er in vinden?
Groet,
5.1.2e

Ad 6. Erfpachters die in 2017 al erfpachter zijn hun voortdurende canonregime kunnen behouden tot het moment dat de woning van eigenaar wisselt

In de inspraak is regelmatig te horen: "Als deze plannen doorgaan moet ik straks mijn huis uit, want ik kan die nieuwe canon/afkoopsomniet betalen".Voor mensen is soms de canonsprong het probleem voor acceptatie van de regeling. De vangnet-regeling is hiervoor meestal geen oplossing. Slechts enkelen komen hiervoor in aanmerking. Wat wel een oplossing zou kunnen zijn is dat erfpachters die in 2017 erfpachter zijn hun huidige canonregime houden totdat de woning van eigenaar wisselt. Deze optie kan voor 'altijd' gelden of een beperkte looptijd hebben van bijvoorbeeld 10 jaar omdat de meeste woningen in die tijd toch al van eigenaar zijn gewisseld.
Dit bezwaar 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.
Deze zorg kan worden weggeomen door de canonsprong voor bestaande erfpachters uit te stellen tot het moment van verkoop van hun woning.
Hoofdlijn
De eerste gedachte was om een soort hardheidsclausule te ontwerpen waar erfpachters een beroep op kunnen doen als ze aan bepaalde criteria voldoen. Denk aan hoogte van de canonsprong, de hoogte van de afkoopsom, de woonduur, het inkomen, het vermogen, de leeftijd. Maar datbetekent veel nieuwe regels, veel discutabele criteria en veel extra uitvoeringseisen. Deze criteria leveren veel discussie en veel uitvoeringskosten op.
Het kan ook eenvoudiger door een regeling te ontwerpen die voor iedere bestaande erfpachter van toepassing is. Of je tussentijds of aan het einde van het tijdvak nou overstapt naar eeuwigdurende erfpacht of wanneer je aan het einde van je tijdvak kiest voor een opvolgend voortdurend tijdvak. De kern van de regeling is dat de huidige erfpachters de financiële gevolgen van een canonherziening of overstap pas hoeven te nemen op het moment dat ze de woning verkopen of anderszins geen eigenaar meer zijn.
Dit betekent dat erfpachters hun huidige canonregime houden op het moment van een CHET op als erfpachters hebben besloten over te stappen. De volgende regimes komen voor:

∀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

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

∀Afgekochte rechten, aan het einde van het tijdvak gaat canon lopen op basis van oorspronkelijke afkoopsom + indexering

Dit klinkt coulant en duur, 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. Op korte termijn kost het de gemeente zelfs helemaal niks, want het gaat alleen om de gederfde canonsprong vanaf het einde tijdvak (CHET-datum) tot aan de daadwerkelijk transportdatum.
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

Nog uit te werken: financieel

∀Moeten we ondergrenzen stellen aan de nieuwe afkoopsom of het nieuwe canonbedrag om te voorkomen dat men van de regeling gebruikt maakt bij luttele bedragen en onnodige administratieve rompslomp veroorzaakt? (bv . de aanvullende afkoopsom voor eeuwigdurende afkoop groter is dan € 5.000; bv. kan alleen, wanneer de Overstapcanon minimaal € 500 per jaar hoger ligt dan de huidige canon)

∀De canonregimes moeten nog precies worden uitgewerkt:

- oBij een (jaarlijks of 5-jrl) geïndexeerde canon blijft die gewoon doorlopen na de CHET-datum tot de Overdracht.
- oBij een lage vaste canon (AB1937/55)(vaste canon blijft doorlopen of canon wordt al wel geïndexeerd cf. de AB2016)
- oBij een 10/25 jaar vaste canon?
- oWanneer afgekocht: de afkoopcanon (vermeerderd met de indexering sindsdien cf. de oude AB's) gaat na de CHET-datum weer doorlopen

∀De regeling betekent extra uitvoeringskosten: Hermes moet aangepast worden, de regeling moet gecontroleerd en geadministreerd worden,bij overdrachten zijn extra handelingen nodig.

∀Er moeten een aantal scenario berekeningen worden gemaakt, het financieel effect hangt af van het aantal erfpachters dat na de CHET-datum nog in hun woning woont.

Nog uit te werken: juridisch

∀Hoe wordt voorkomen dat de overdracht van een woning wordt ontdoken? Wat is precies een "overdracht"? Een gewone overdracht is duidelijk, maar wat bij een overlijden / scheiding / hertrouwen e.d.? Voorstel is om de uitwerking van de overdracht uit het 'moderniseringsvoorstel' van 2013 te volgen. Daarin 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. Bij verkrijgingen krachtens huwelijk, erfrecht of verdeling van huwelijksgemeenschappen zal bijvoorbeeld geen CHBO plaatsvinden.*

∀Wat is het juridisch risico van deze maatregel in relatie tot eerder uitgevoerde CHET's waarin canonsprongen niet konden worden uitgesteld.

∀Aan het einde van het tijdvak ontstaat er een verschil tussen afgekochte en canonbetalende rechten, levert dit juridische risico's op? Moeten afgekochte rechten een canobedrag krijgen op basis van de oorspronkelijke afkoopsom?

Nog uit te werken: administratief

∀Uiteraard moet er in Hermes een veld toegevoegd worden waarin staat of erhet betreffende erfpachtrecht onder de coulanceregeling valt. En er moet geregistreerd worden wie de erfpachter is op het moment dat de regeling ingaat.

∀In Hermes moet worden "geregeld" dat de huidige canon blijft doorlopen na de CHET-datum, totdat het "vinkje" vervalt

∀Vanaf de oude CHET-datum moet jaarlijks handmatig worden gecheckt of de bewoner nu inderdaad nog dezelfde is als de bewoner in 2017.

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