Gemeente Amsterdam

10. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

Onderwerp

Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

De gemeenteraad stemt in met het navolgende besluit van het college van burgemeester en wethouders dd 9 mei 2017:

I. In te trekken per 1 januari 2018

1. Subsidieregeling in verband met verhoging erfpacht en wijziging Verordening op de stadsdelen, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, nr. 914);
2. Beleidsregel in het kader van de subsidieregeling in verband met de verhoging van erfpacht, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, nr. 7);

II. Vast te stellen per 28 juni 2017 en in te laten gaan per 1 januari 2018 het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak:

A. Algemeen

Artikel 1 Definities

1. In dit beleid wordt verstaan onder:
   a. **canon:**
   het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd, als vergoeding voor het erfpachtrecht;
   b. **canonherziening einde tijdvak:**
   aanpassing van de canon bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht. Hierbij wordt de canon herzien op basis van de op het erfpachtrecht toepasselijke algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en het dan geldende gemeentelijk beleid;
   c. **canonherziening overstap einde tijdvak:**
   aanpassing van de canon bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht;
   d. **canonverhoging:**
   het verschil tussen de verschuldigde jaarcanon in het jaar voorafgaand aan de verhoging van de canon door canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap einde tijdvak en de nieuwe canon die na deze herziening verschuldigd is. Als de canon in het oude tijdvak bij vooruitbetaling was voldaan, dan geldt voor de hoogte van de oude canon het canonbedrag dat met toepassing van de oude algemene bepalingen zou hebben gegolden als de canon niet was vooruitbetaald;

e. **eeuwigdurende erfpacht:**
een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, waarbij sprake is van een eeuwigdurend tijdvak en op welk recht de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn;

f. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;

g. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

h. **erfpachter -bewoner:**
erfpachter die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht dat volgens de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen' en volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van deze woning staat ingeschreven;

i. **erfpachter -neringdoende:**
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht waar hij zijn bedrijf, zijnde een eenmanszaak, heeft gevestigd en welk bedrijf als zodanig bij de Kamer van Koophandel staat ingeschreven;

j. **erfpachter -verhuurder:**
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een erfpachtrecht dat betrekking heeft op een woning of meer woningen die door hem wordt/worden verhuurd aan één of meer derden die volgens de Basisregistratie Personen op het adres van betreffende woning/woningen staan ingeschreven;

k. **huisgenoot:**
persoon die volgens de Basisregistratie Personen staat ingeschreven op het woonadres van erfpachter-bewoner en deel uitmaakt van het huishouden van de erfpachter-bewoner;

l. **huishouden:** twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en blijk geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszins;

m. **inkomen:**
het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter-bewoner en zijn huisgenoten op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van erfpachtcanon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter-bewoner en/of zijn huisgenoten huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) het perceel, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;

n. **onroerende zaak:**
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige opstallen of het appartementsrecht;

o. **overstap:**
de omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht als bedoeld in de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht;

p. **peiljaar:**
het jaar voorafgaand aan het jaar waarover de tegemoetkoming wordt toegekend;

q. **perceel:**
onroerende zaak die in erfpacht is uitgegeven;

r. **vermogen:**

het gezamenlijk vermogen van de erfpachter-bewoner en zijn huisgenoten als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar;

s. **voortdurende erfpacht:**
een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd, onderverdeeld in tijdvakken van 50 of 75 jaar, op welk recht de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn. Aan het eind van elk tijdvak wordt de canon herzien.

B. Voorwaarden

Artikel 2 Voorwaarden voor tegemoetkoming erfpachtpachter-bewoner

1. De erfpachter-bewoner die uitsluitend als gevolg van verhoging van de canon door:
   a. canonherziening einde tijdvak, of
   b. canonherziening overstap einde tijdvak;
   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor het eerst verschuldigd is, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij niet over de middelen kan beschikken om de kosten voor het behoud van zijn erfpachtrecht te voldoen, kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.
2. De erfpachter-bewoner komt alleen in aanmerking voor deze tegemoetkoming als:
   a. het inkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,- en hij niet kan bijlenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie;
   b. het vermogen niet meer bedraagt dan € 36.398,-;
   c. de canonherziening alsmede het bedrag van de nieuwe canon zijn vastgelegd in een notariele akte en ingeschreven in de openbare registers (het Kadaster);
   d. de erfpachter-bewoner aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het voortdurende erfpachtrecht heeft voldaan.
3. Indien de financiële onmacht om de verhoogde canon te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door andere schulden dan een hypotheekschuld, komt de erfpachter-bewoner niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.

Artikel 3 Voorwaarden met betrekking tot erfpachter-neringdoende en erfpachter- verhuurder.

1. De erfpachter-neringdoende of erfpachter-verhuurder die uitsluitend als gevolg van verhoging van de canon door:
   a. canonherziening einde tijdvak, of
   b. canonherziening overstap einde tijdvak;
   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor het eerst verschuldigd is, in zodanige omstandigheden verkeert of dreigt te raken dat hij dientengevolge tot verkoop van het erfpachtrecht zou moeten overgaan, waarbij het aannemelijk is dat bij verkoop van het erfpachtrecht de opbrengst lager is dan de hypotheek die er op rust, kan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de canonverhoging.
2. Indien het vermogensverlies als bedoeld in lid 1 het gevolg is van andere schulden dan een hypotheekschuld, komt de erfpachter-neringdoende of erfpachter-verhuurder niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.

3. De artikelen 1, 2 lid 2 en de artikelen 4 tot en met 9 van dit besluit zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in plaats van erfpachter-bewoner, gelezen dient te worden erfpachter-verhuurder of erfpachter-neringdoende al naar gelang de toepasselijke situatie.

C. Financieel

Artikel 4 De hoogte van de tegemoetkoming

1. De tegemoetkoming wordt berekend aan de hand van de canonverhoging.
2. Het bedrag van de tegemoetkoming in een jaar bedraagt een percentage van de in lid 1 bedoelde canonverhoging. Dit percentage is afhankelijk van de hoogte van het inkomen van erfpachter-bewoner en bedraagt op basis van de volgende tabel:

Inkomen in euro's prijspeil 2015	tegemoetkoming als percentage van de canonverhoging
€ 0 tot € 19.508,--	100%
€19.509,- tot € 29.264,--	75%
€ 29.265,- tot € 39.018,---	50%
€ 39.019,-- tot 53.152,-	25%

3. Wanneer erfpachter-bewoner het erfpachtrecht in het jaar dat de tegemoetkoming is toegekend, overdraagt, wordt de tegemoetkoming berekend naar rato over het gedeelte van het jaar, waarvoor de erfpachter-bewoner voor de tegemoetkoming in aanmerking komt.

Artikel 5 Aanpassing bedragen

De bedragen in de artikelen 2 en 4 van dit besluit zijn weergegeven op basis van het prijspeil 2015. De gemeente kan deze bedragen jaarlijks aanpassen aan de ontwikkeling van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

D. Aanvraag en uitvoering van de tegemoetkoming

Artikel 6 Aanvraag

1. De tegemoetkoming wordt steeds toegekend voor één jaar en dient ieder jaar opnieuw te worden aangevraagd door middel van een door de gemeente vastgesteld formulier.
2. Een eerste aanvraag voor de tegemoetkoming kan alleen worden ingediend binnen zes maanden na de datum met ingang waarvan de nieuwe canon door de canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap einde tijdvak voor het eerst verschuldigd is.

3. De vervolgaanvraag dient steeds te worden ingediend binnen zes maanden na de eerstvolgende vervaldatum van de canon van ieder jaar volgend op het jaar waarover de tegemoetkoming is toegekend.

Artikel 7 Opschorting, herziening en terugvordering

1. De gemeente kan de uitbetaling van de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk opschorten als redelijkerwijs wordt vermoed dat de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk ten onrechte is toegekend.
2. Als de tegemoetkoming ten onrechte is toegekend, kan de toekenning geheel of gedeeltelijk worden herzien.
3. De gemeente kan in het geval als bedoeld in lid 2 de tegemoetkoming geheel of gedeeltelijk terugvorderen.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van de gemeente de toepassing van dit besluit onevenredig bezwarend is voor de erfpachter-bewoner, kan de gemeente, ten gunste van de erfpachter-bewoner, afwijken van het bepaalde in dit besluit.

Artikel 9 Uitvoering van de tegemoetkoming

De gemeente stelt nadere regels vast omtrent de uitbetaling van de tegemoetkoming.

III. Vast te stellen de mogelijkheid tot uitgestelde betaling bij canonherziening einde tijdvak of overstap einde tijdvak

Artikel 1 principe van de mogelijkheid tot uitgestelde betaling

1. Voor erfpachters met een woonbestemming die aan het einde van het tijdvak niet in staat zijn de canonverhoging te financieren, anders dan wanneer zij hun erfpachtrecht zouden moeten verkopen gaat de gemeente de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling aanbieden. Hiervoor gelden strikte voorwaarden waaruit moet blijken dat de canonverhoging daadwerkelijk niet kan worden gefinancierd.
2. Op het moment dat het erfpachtrecht van eigenaar wisselt zal de uitgestelde canon alsnog, vermeerderd met de wettelijke rente, moeten worden voldaan.
3. Voor de gevallen genoemd onder lid 1 gelden in ieder geval dezelfde voorwaarden als genoemd onder ad II van dit besluit. Uitzondering hierop is dat het vermogen zoals genoemd onder artikel 2 lid 2 sub b niet wordt meegenomen in de vermogenstoets bij de uitgestelde betaling.

Artikel 2 uitwerking van de regeling

De regeling evenals de nadere voorwaarden zullen binnen de strekking van deze uitgangspunten nader worden uitgewerkt en worden na uitwerking ter besluitvorming voorgelegd, voordat erfpachters kunnen overstappen op basis van de Overstapregeling (1januari 2018).