ron: Raad
Onderwerp: BELEIDSREGEL IN HET KADER VAN DE SUBSIDIEREGELING IN VERBAND MET VERHOGING VAN ERFPACHT.
Datum in werking:28-02-2001

Tekst:

BELEIDSREGEL IN HET KADER VAN DE SUBSIDIEREGELING IN VERBAND MET VERHOGING VAN ERFPACHT.

Preambule.
Deze beleidsregel is een uitwerking van het besluit van de Gemeenteraad van 10 januari 2001, nr. 914 (van 2000) naar aanleiding van de discussie over het amendement, ingekomen onder letteraanduiding C, door de heer Balak ingediend op 10 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 1, nr. 19), tijdens de raadsbehandeling van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht. Deze beleidsregel heeft ten doel uitvoering te geven aan het besluit van de Gemeenteraad, de subsidieregeling eveneens van toepassing te doen zijn voor eigenaar-verhuurders. Tevens vindt in de geest van het besluit uitbreiding plaats met de categorie eigenaar-gebruikers die een bedrijf in hun pand uitoefenen (eigenaar-neringdoende).

Art. 1

1. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
a eigenaar-verhuurder: erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een ander pand dan waarin hij volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven;
b eigenaar-neringdoende: erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een pand waarin hij zijn, als zodanig bij de Kamer voor Koophandel ingeschreven, bedrijf heeft gevestigd;
c vermogen: vermogen als bedoeld in de Wet Vermogensbelasting 1964 dan wel de Wet Inkomstenbelasting 2001, berekend op de peildatum;
d gezamenlijk vermogen: gezamenlijk vermogen van de eigenaar-verhuurder of eigenaar-neringdoende en de huisgenoten.

Art. 2

De eigenaar-verhuurder of eigenaar-neringdoende die, als gevolg van de verhoging van de erfpacht in verband met de vernieuwing van het erfpachtcontract, in zodanige financiële omstandigheden verkeert of dreigt te geraken dat hij dientengevolge tot verkoop van de onroerende zaak zou moeten overgaan, waarbij aannemelijk is dat bij verkoop van de onroerende zaak waarop de erfpacht gevestigd, de opbrengst hiervan lager is dan de hypotheek die erop rust, heeft recht op een bijdrage op basis van deze regeling, tenzij het desbetreffende vermogensverlies het gevolg is van andere schulden en tenzij de verhoging van de erfpacht het gevolg is van bestemmingswijziging.

Art. 3

Voor het overige zijn de bepalingen van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht en wijzigingen overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat in plaats

van eigenaar-bewoner dient te worden gelezen eigenaar-verhuurder of eigenaar-neringdoende, naar gelang de toepasselij- ke situatie.

De Beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht is vastgesteld bij B&W-besluit var 20 februari 2001 (Gemeenteblad 2001, afd. 3, volgn. 7) en in werking getreden op 28 februari 2001.

Toelichting, behorende bij de Beleidsregel in het kader van de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht.

Deze beleidsregel is opgesteld, in aanvulling op de Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht, om eigenaar-verhuurders (en eigenaar-nering-doenden) onder bepaalde voorwaarden in aanmerking te laten komen voor eer bijdrage in verband met verhoging van erfpacht. Dit in die zir dat schrijnende gevallen in de categorie eigenaar-verhuurders-/neringdoenden kunnen worden beoordeeld. De subsidieregeling sec biedt die mogelijkheid voor hen niet. Als gevolg van de raadsbehandeling van het voorstel Subsidieregeling in verband met verhoging van erfpacht (Gemeenteblad 2000, afd. 1, nr. 914), op 10 januari 2001, mede gelet op de discussie in de gemeenteraad van 10 januari 2001 naar aanleiding van het amendement, ingekomen onder letteraanduiding C, van het raadslid Balak (Gemeenteblad 2001, afd. 1, nr. 19), ligt er echter geformuleerd beleid. Aangezien een gemeentelijke bijdrage in verband met verhoging erfpacht eer inkomensafhankelijke bijdrage is, is titel 4.2 (Subsidies) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet van toepassing, wat concreet betekent dit dat het mogelijk is dat door het College van Burgemeester en Wethouders op een andere wijze dan via eer verordening, namelijk op basis van beleidsregels, een bijdrage wordt verstrekt.

De eigenaar-verhuurder en de eigenaar-neringdoende kunnen op grond van dit beleidskader in aanmerking komen voor een bijdrage als de canonverhoging op geen enkele wijze is te financieren en verkoop van de desbetreffende onroerende zaak een vermogensverlies oplevert. Dit zal zich voordoen als de opbrengst lager is dan de hypotheek die er op de onroerende zaak rust. De regel is bijvoorbeeld van toepassing in een situatie die zich kan voordoen bij splitsing. In dat geval zal de eigenaar een appartement bewonen en de overige appartementen verhuren. De eigenaar kan de gesplitste huurwoningen van de hand doen zonder dat dat consequenties heeft voor het door hemzelf bewoonde appartement. Een probleem doet zich voor als de eigenaar-verhuurder van de gesplitste woningen door de verkoop een wezenlijke bron van inkomsten zou gaan verliezen. Tevens is het mogelijk dat verkoop wordt bemoeilijkt doordat de woningen zijn verhuurd (koop breekt geen huur). Een andere situatie waarbij de beleidsregel van toepassing is, is die bij de eigenaar-neringdoende. Deze is eigenaar van een pand waarin zijn bedrijf is gevestigd. Het gaat dan om een eenmanszaak (natuurlijk persoon, zoals door wethouder Stadig tijdens de raadsbehandeling van de subsidieregeling is aangegeven) Daarbij kunnen er al dan niet woningen zijn die hij heeft verhuurd. Verhoging van de erfpachtcanon zou ertoe kunner leiden dat hij zijn zaak moet sluiten en het gehele pand moet verkopen. Hetzelfde probleem kan zich voordoen bij een eigenaa van een pand die elders woont en voor wie het verhuren van de betreffende woningen een extra bron van inkomsten is.

Samengevat geldt de beleidsregel voor eigenaren die niet woonachtig zijn in het desbetreffende pand. Het betreft:

1. de eigenaar-neringdoende;
2. de eigenaar-neringdoende die tevens verhuurder is van de in hetzelfde pand gelegen huurwoningen;
3. de eigenaar die slechts verhuurder is.