04800

To: 5.1.2e, 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e de[5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Fri 3/24/2017 6:01:25 PM
Subject: RE: Agenda werkgroep juridische effecten dd 28 maart 2017
Received: Fri 3/24/2017 6:01:26 PM
20170322 consequenties geen overstap voor niet woonbestemmingen irt aanvullend beleid.docx
20170324 Overgangsregeling VW, VH en AH.docx
20170324 Depreciatie bij conversie.docx

Hoi allemaal,
Zoals door 5.1.2e aangekondigd: bijgaand de notities behorend bij agendapunt 2 en 3.
Daarnaast een kleine aanpassing aan agendapunt 3:

3. A Conversie van tijdelijke rechten en tijdelijke vicarierechten

a. De depreciatie (zie notitie Depreciatie bij conversie)

B Vervroegde wijziging, Vervroegde herziening en Algehele herziening

b. Overgangsregeling (zie notitie Overgangsregeling VW, VH en AH)

Goed weekend!
Groet, 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e van
Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 09:56
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e de
CC: 5.1.2e, 5.1.2e van
Onderwerp: Agenda werkgroep juridische effecten dd 28 maart 2017

Beste allen,
Voor de werkgroep Juridische effecten van aankomende dinsdag staat het volgende op het programma:

1. De nieuwe bouwstenen/wijzigingen

Ik had jullie vorige week al de nieuwe beslissingen van het BT gestuurd, maar in de bijlage nog op een rijtje. Hebben jullie hier nog vragen bij? Aandachtspunten in de uitwerking?

2. Consequenties geen overstap voor niet woonbestemmingen irt het aanvullend beleid

We hebben een notitie opgesteld wat de nieuwe bouwstenen betekenen voor het aanvullend beleid. Graag bespreken wij deze notitie. Zijn dit alle consequenties en kunnen jullie je vinden in de lijn?

5.1.2e *zal deze notitie later naar jullie toesturen.*

3. Conversie van tijdelijke rechten en tijdelijke vicarierechten

a. De depreciatie
b. Overgangsregeling

5.1.2e *zal deze notitie later naar jullie toesturen.*

4. Korte brainstorm uitwerking uitbreiding vangnetregeling

Het BT heeft ingestemd met het uitbreiden van de vangnetregeling met de mogelijkheid van uitgestelde canonbetaling. Hoe kunnen we dit aanvliegen? Wat zijn de uitzoekpunten? Wie kan welke uitzoekpunten op zich nemen?

De reden is het 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.

a. *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)*

61066

∀ *Inkomens-en vermogensgrens; de regeling geldt alleen voor erfpachters, waarvan:*

- *het jaarinkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,-*

04800
- *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.*

Punten die we in ieder geval moeten uitzoeken:

∀ *Wat zijn de risico's voor de gemeente (b.v. 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?*

∀ *Zit hier het risico aan vast dat de gemeente voor bank gaat spelen?*

∀ *Op welke manier is dit goed uitvoerbaar te maken (administratief/criteria).*

Kortom weer een volle agenda, tot dinsdag!
Groeten 5.1.2e

61066