Gemeente Amsterdam

6f. Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening

concept d.d. 21 oktober 2016

Onder embargo tot na vaststelling door het college van B&W

Concept Beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I. In te trekken per @@

1. De 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. De 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 @@ en in te laten gaan per @@ het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening:

A. Algemeen

Artikel 1 Definities

In dit besluit 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:**
aanpassing van de canon bij het einde van het tijdvak voor voortdurende erfpacht of vanwege de overstap.

c. **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.

d. **canonherziening overstap:**
aanpassing van de canon bij de overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

e. **canonstijging:**
het verschil tussen de verschuldigde jaarcanon in het jaar voorafgaand aan de verhoging van de canon door canonherziening einde tijdvak of canonherziening overstap en de nieuwe canon die na deze herziening verschuldigd is. Indien de canon in het oude tijdvak door vooruitbetaling was voldaan, wordt als bedrag van de oude canon genomen, de canon die verschuldigd was op het moment dat de vooruitbetaling werd voldaan.

f. **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;

g. **erfpachter -bewoner:**
erfpachter die de erfpachtcanon verschuldigd is voor een perceel dat volgens de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen' en volgens de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens als bewoner staat ingeschreven.

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

i. **erfpachter -verhuurder:**
erfpachter, zijnde een natuurlijk persoon, die de canon verschuldigd is voor een ander perceel, dan waar hij volgens de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens als bewoner staat ingeschreven en welk perceel betrekking heeft op een woning of woningen die door de erfpachter worden verhuurd;

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

k. **huisgenoot:**
persoon die volgens de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven op het adres van erfpachter-bewoner en behorend tot het huishouden van de erfpachter-bewoner;

l. **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;

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

n. **opstal:**
gebouwen, werken en beplantingen;

o. **overstap:**
de omzetting van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan plaatsvinden bij einde tijdvak van een voortdurend erfpachtrecht of tussentijds, gedurende de looptijd van het tijdvak voor voortdurende erfpacht;

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

q. **perceel:**
onroerende zaak die in erfpacht is of wordt 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 als gevolg van verhoging van de canon door:
   - canonherziening bij einde van het tijdvak voortdurende erfpacht;
   - canonherziening vanwege overstap naar eeuwigdurende erfpacht;

   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon 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 bij lenen 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 notariële 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 de 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 als gevolg van verhoging van de canon door:
   - canonherziening bij einde van het tijdvak voortdurende erfpacht;
   - canonherziening vanwege overstap naar eeuwigdurende erfpacht;

   op de datum met ingang waarvan de nieuwe canon voor betreffend perceel 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 op grond van dit besluit.
2. Indien het vermogensverlies het gevolg is van andere schulden, 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 over de canonstijging.
2. Het bedrag van de tegemoetkoming in een jaar bedraagt een percentage van de in lid 1 bedoelde canonstijging. 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 canonstijging
€ 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.
4. 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.

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 datum met ingang waarvan de nieuwe canon door de canonherziening 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 is toegekend in afwijking van dit besluit, kan de toekenning worden herzien.
3. De gemeente kan in de gevallen zoals bedoeld in lid 1 en lid 2 van dit artikel de tegemoetkoming terugvorderen tot vijf jaar na het verstrekken ervan.

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 De directeur van de RVE Wonen opdracht te geven tot:

a. Het uitvoeren van het beleid tegemoetkoming canonverhoging bij canonherziening;
b. De jaarlijkse bekendmaking van de geïndexeerde vermogens- en inkomensgrenzen, bedoeld in artikelen 2 en 4 van dit besluit.