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 doordat zij wat betreft inkomen en/of vermogen buiten toepassing vallen. Of dit een werkelijk probleem is, is moeilijk in te schatten. Uit de afgelopen canonherzieningen aan het einde van een voortdurend tijdvak (CHET) zijn namelijk geen voorbeelden 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. Dit zou kunnen door het uitbreiden van de Vangnetregeling.

Uitbreiden vangnetregeling

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)
- Inkomens-en vermogensgrens De regeling geldt alleen voor erfpachters, waarvan:
  - het jaarinkomen niet meer bedraagt dan € 53.152,-
  - 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.

Uitstellen van de betaling

Team VES heeft in een eerste verkenning diverse uitbreidingen bekeken, zoals bijvoorbeeld pas canonherziening bij overdracht, het invoeren van een ingroeiregeling etc. Deze constructies hebben echter teveel nadelen. Team VES is daarom uitgekomen bij het volgende idee 'uitstellen van de betaling tot overdracht'. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst, dat dit nog juridisch uitgezocht moet worden, zo ook de implementatie/handhaving van deze regeling. Dit is slechts een eerste verkenning.

Het BT zou er voor kunnen kiezen de vangnetregeling zo uit te breiden dat deze ook geldt voor erfpachters die weinig inkomen hebben en slechts vermogen hebben 'in stenen' of waarvan het inkomen bestaat uit inkomsten uit vermogen. Onder bepaalde criteria zou een oplossing kunnen bieden voor mensen, die dreigen hun huis te moeten verkopen omdat zij anders de canon na verhoging redelijkerwijs niet op kunnen brengen canonsprong. De oplossing bestaat er uit, dat de erfpachter blijft de verhoogde canon weliswaar verschuldigd zolang hij in de woning blijft wonen, maar wordt de betaling van de canonverhoging uitgesteld. 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

De voordelen dat deze constructie zouden zijn:

- dat erfpachters hun woning niet gedwongen moeten verkopen en kunnen blijven wonen als zij de redelijkerwijs de canonverhoging de CHET of na afloop van een lopend tijdvak bij Overstap bij einde tijdvak niet kunnen betalen

- het kost de gemeente weinig geld, omdat sprake is van uitgestelde betaling van de canonverhoging in plaats van kwijtschelding (kan evt zonder rente)
- voorkomt het beeld dat de gemeente erfpachters met duurdere huizen subsidie geeft door de canonverhoging jaarlijks kwijt te schelden.

Indien het BT met het nader onderzoeken en uitwerken van deze constructie instemt, zullen onder meer de volgende punten worden onderzocht:

- Wat zijn de risico's voor de gemeente bij bijvoorbeeld:
  - een faillissement en de gemeente concurrerend crediteur is voor de canonschuld
  - of als woning onder water staat en de koopsom van het erfpachtrecht minus de hypotheekschuld lager is dan de uitstaande canonschuld?
- Hoe kunnen we bewerkstelligen dat de erfpachter of diens notaris de financiële afwikkeling met de gemeente regelt bij verkoop?
- Wat zijn de fiscale gevolgen?
- Zit hier het risico aan vast dat de gemeente voor bank gaat spelen?
- Wat zijn de criteria ten aanzien van inkomen en vermogen in samenhang met de canonverhoging?

Afslag bij huur

'In het voorstel zoals dat nu openbaar is wordt voor erfpachtrechten waarvoor de bestemming verhuur in het erfpachtcontract is opgenomen een afslag van 5% gehanteerd. Deze 5% is gebaseerd op het gemiddelde waardeverschil van verhuurde panden ten opzichte van niet verhuurde panden. Overwogen zou kunnen worden voor erfpachtrechten waarvoor in het erfpachtcontract wordt vastgelegd dat het om sociale huur gaat in plaats van 5% een hoger kortingspercentage te hanteren. Hierbij moet de handhaafbaarheid van deze maatregel nog wel worden onderzocht.'

Vanuit het BT is de vraag gekomen juridisch uit te zoeken of dit mogelijk is.

Juridisch is het mogelijk om dit vast te leggen in de erfpachtakte. Wel zijn er een aantal tegenstrijdigheden met het huidige beleid/ en risico's:

- Als de gemeente deze mogelijkheid bij Overstap zou bieden, zou dat in bepaalde gevallen betekenen dat de gemeente een canonverlaging geeft. Dit is in strijd met huidige beleid: geen canonverlaging bij laagwaardige bestemming.
- Dit is in strijd met het splitsingsbeleid. Daarin is, in het kader van de anti-speculatiemaatregelen opgenomen dat als huurwoningen worden gesplitst de bestemming altijd wordt gewijzigd in koopwoningen, inclusief canonverhoging.
- De gemeente heeft deze bestemming alleen voor WOCO´s, want met de WOCO's zijn aparte afspraken gemaakt. Als de gemeente dit ook bij andere erfpachters toelaat, is de vraag hoe zich dat verhoudt tot staatssteun.

Team VES adviseert om dit plan niet verder uit te werken. Mocht daaraan wel behoefte bestaan, dan moeten een aantal punten worden onderzocht, bijvoorbeeld:

- Is de huurstelling verbonden aan de woning (klein, matige voorzieningen etc), of is deze het gevolg van een lopende huurverhouding, die aan het optrekken van de huur in de weg staat?
- Kan de erfpachter-verhuurder in het verlengde hiervan de huur bij een nieuwe verhuring op het niveau van een vrije sector woning brengen?
- Hoe kan de gemeente de bewijslast bij de erfpachter neerleggen?
- Geen of een beperkte canonverhoging zolang het huurcontract ongewijzigd voortduurt?
- Hoe zit het met andere bestemmingen? Levert dit geen ongelijkheid op?

- Hoe kunnen we hierop handhaven?
- De bewijslast hiervoor moet bij de erfpachter liggen.

REDELIJKE TOEDELING

We hebben in de werkgroep juridische effecten het punt van de redelijke waardeverdeling besproken. Het delen in de waardeontwikkeling is bij een CHET altijd al gedaan, dit dient alleen nader te worden uitgelegd hoe dit wordt ingevuld bij de overstap naar het eeuwigdurende stelsel. Dit zou kunnen worden bewerkstelligd door de bouwstenen 7 en 10 samen te voegen: 10 zou onderdeel moeten worden van 7. De depreciatie is het verschil tussen vol eigendom en erfpacht, dus inclusief de redelijke toedeling.