0006

Gemeente Amsterdam

Spijtoptantenregeling Eeuwigdurend erfpacht

Impactanalyse

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, versie 1.0, januari 2021



595007

0006

Versiebeheer

Versie	Datum	Beschrijving	Distributielijst
0.1	11-11-2021	Initiële opzet	5.1.2e 5.1.2e
0.2	11-11-2021	Opmerkingen 5.1.2e 5.1.2e verwerkt	Werkgroepleden
0.3	22-11-2021	Opmerkingen werkgroep verwerkt	Werkgroepleden, stuurgroep
0.4	02-12-2021	Opzet omgegooid naar 3 scenario's	Werkgroepleden
0.5	13-12-2021	Opmerkingen werkgroep verwerkt	Werkgroepleden
0.6	20-12-2021	Input werkgroep verwerkt	Werkgroepleden
0.7	05-01-2022	Input werkgroep verwerkt	5.1.2e 5.1.2e
0.8	05-01-2022	Advies aangepast	Werkgroepleden
0.9	06-01-2022	Opmerkingen werkgroep verwerkt	5.1.2e 5.1.2e
1.0	06-01-2022	Laatste punten verwerkt	MT E&U en Stuurgroep Overstap

595007

Introductie

Situatie

Op 9 november jl. heeft het college van B&W besloten tot een 'spijtoptantenregeling' voor erfpachters die op 7 januari 2020 een aanvraag hadden mogen indienen voor de overstap naar eeuwigdurend erfpacht maar dat niet hebben gedaan.

Complicatie

Er zijn ongeveer 135.000 overstapaanvragen ingediend vóór 8 januari 2020, waarvoor een tijdelijke organisatie is ingericht die op 1 juni 2022 85% van die aanvragen moet hebben afgehandeld. Deze tijdelijke organisatie is beoogd afgebouwd te worden in de eerste helft van 2022.

Vraag

Wat is de impact van deze situatie, welke dossiers vallen onder de regeling en welke scenario's zijn realistisch en uitvoerbaar om deze extra dossiers afhandelen?

Achtergrond (1/2)

- Vanaf 2017 tot 8 januari 2020 konden erfpachters een overstapaanvraag indienen die gebaseerd was op de toen geldende voorwaarden uit de overstapregeling:
  - Juridische bestemming = zuiver wonen (hierna: woningerfpachters)
  - laagste WOZ waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015);
  - canonpercentage van 2,39%;
  - BSQ van 2017;
  - overstappremie van 35%.
- Vanaf 8 januari 2020 is het reguliere overstapbeleid gaan gelden waarvoor woningerfpachters een overstapaanvraag kunnen doen op basis van een actuelere WOZ waarde en BSQ en zonder de extra overstappremie.
- Erfpachters zijn destijds uitgebreid geïnformeerd over de mogelijkheid om tegen de geldende voorwaarden over te stappen. Uit de analyse van de eindmeting van de effectiviteit van de publiekscampagne 'Ken je erfpacht' bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurend erfpacht en de overstapmogelijkheid.
- Ongeveer 85% van de woningerfpachters heeft ook daadwerkelijk een overstapaanvraag gedaan vóór 8 januari 2020
- Van de groep van 15% woningerfpachters (circa 35.000 erfpachtrechten) die niet vóór 8 januari een overstapaanvraag had ingediend, hebben zich in de eerste maanden van 2020 enkele honderden erfpachters (spijtoptanten) zich gemeld met het verzoek om alsnog voor de voorwaarden van 2019 in aanmerking te komen. Deze verzoeken zijn niet ingewilligd. Ook de raad heeft in 2019 en 2020 moties verworpen die verzochten om de overstapvoorwaarden van 2019 verder te verlengen voor de spijtoptanten
- Sindsdien heeft zich een drietal ontwikkelingen voorgedaan:
  - Uit het Berenschotonderzoek blijkt dat het onderzoeksbureau van mening is dat gezien de tijdelijkheid van de voorwaarden, burgers zich gedwongen voelden om een keuze te maken in een voor hen onzekere context
  - In de afgelopen maanden heeft de gemeente diverse gesprekken gevoerd met de Autoriteit Consument en Markt (ACM). De ACM is van mening dat de voorlichting over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening duidelijker had kunnen zijn. Van een overtreding van de Mededingingswet of van schending van het consumentenrecht is naar mening van de ACM geen sprake
  - Onderzoeksbureau Deloitte heeft een groot aantal interviews gehouden. Vanuit onder meer erfpachters-belangenorganisaties, het notariaat, de makelaardij en beleggers is de suggestie gedaan om spijtoptanten alsnog in de gelegenheid te stellen om een aanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019

595007

Achtergrond (2/2)

- Naar aanleiding van het voorgaande, heeft het college uit coulance besloten om alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de overstapregeling in aanmerking kwamen voor een overstapaanvraag, maar die aanvraag niet op tijd hebben gedaan, alsnog eenmalig gedurende zes maanden in de gelegenheid te stellen een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019. Uitgangspunt hierbij is dat de overstapcanon wordt berekend op dezelfde wijze als voor aanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn gedaan.
- De huidige overstaporganisatie is ingericht om de grote hoeveelheid overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn ingediend af te handelen. Doelstelling daarbij is om in juni 2022, 85% van de overstapaanvragen te hebben voorzien van een overstapaanbieding. Vooralsnog lijkt deze doelstelling haalbaar, al zorgt het ketenproces voor afhankelijkheden waar niet altijd volledig grip op is.
- De huidige overstaporganisatie bestaat grotendeels uit externe, tijdelijke medewerkers. Voor veel van deze medewerkers geldt dat zij in Q1 of Q2 2022, 2 jaar voor de gemeente werken. Voor de uitzendkrachten geldt dat zij dan in aanmerking komen voor een arbeidsovereenkomst bij de Gemeente. Voor ZZP-ers geldt dat hun contract in principe niet langer verlengd kan worden.
- Het MT Overstap bestaat –op de productiemanager Team Handmatig na- volledig uit ZZP-ers, waarvan hun contracten in Q1 of Q2 2022 aflopen en in principe niet verlengd kunnen worden.
- De integratie van Overstap en Beheer is voorlopig stilgelegd daar Beheer geen resources beschikbaar kan stellen én de uitgangspunten van het oorspronkelijke integratie-initiatief ter discussie heeft gesteld. Beheer heeft vooralsnog geen middelen om extra dossiers die voortkomen uit de overstapbeweging te absorberen.
- Eventuele aanpassingen aan het Overstapportaal of Hermes moeten worden gerealiseerd door dezelfde medewerkers als die voor NISE nodig zijn, er zal dus goed geprioriteerd moeten worden.
- De spijtoptantenregeling zal tevens impact hebben op de uitvoering van het WOZ HR EPOR arrest.
- Uitwerking van de spijtoptantenregeling moet komende weken plaatsvinden waarna besluitvorming over de uitwerking door het college zal plaatsvinden. De uitwerking en de uitvoering van de spijtoptantenregeling is op onderdelen complex en er dienen nog keuzes gemaakt te worden.
- Voorliggend document dient om de kaders van de spijtoptantenregeling te bepalen en de te maken keuzes inzichtelijk te maken met daarbij de diverse afwegingen en een advies over de beste optie. Bovendien beschrijft het document de eerste stappen voor een impactanalyse en implementatie van de regeling.

Introductie Scenario's

- De werkgroep heeft in een eerdere versie van voorliggend document de belangrijkste uitgangspunten opgesomd. Hierbij was het vertrekpunt om recht te doen aan de regeling zoals beschreven in de collegevoordracht en de raadsbrief maar om tegelijkertijd ook de extra belasting op de ambtelijke organisatie zoveel mogelijk te beperken.
- De Stuurgroep Overstap lijkt een wat andere koers te willen varen dan de werkgroep en opteert op onderdelen voor andere uitgangspunten.
- Daar de werkgroep het belangrijk vindt dat de Stuurgroep Overstap en het gemeentebestuur een weloverwogen besluit nemen, legt de werkgroep middels voorliggend document drie scenario's voor met daarbij een verkenning van de impact op verschillende vlakken.
- Onderstaande scenario's worden op de volgende slides nader uitgewerkt.

Scenario 1: spijt van geen aanvraag

1. Erfpachters die vóór 8-1-2020 niet mochten overstappen mogen dat nu ook niet.
2. Erfpachters die vóór 8-1-2020 waren uitgesloten op basis van type erfpachter **of juridische bestemming van het erfpachtrecht**, zijn nu ook uitgesloten.
3. Erfpachters die wel een aanvraag hebben ingediend maar in het proces zijn uitgevallen, vallen **buiten** scope van de regeling.
4. Zakelijke erfpachters zijn **uitgesloten**.
5. De coulanceregeling is **niet** van toepassing.

Scenario 2: spijt niet overgestapt

1. Erfpachters die vóór 8-1-2020 niet mochten overstappen mogen dat nu ook niet.
2. Erfpachters die vóór 8-1-2020 waren uitgesloten op basis van type erfpachter **of juridische bestemming van het erfpachtrecht**, zijn nu ook uitgesloten.
3. Erfpachters die wel een aanvraag hebben ingediend maar in het overstapproces zijn uitgevallen, vallen **binnen** scope van de regeling.
4. Zakelijke erfpachters zijn **niet uitgesloten**.
5. De coulanceregeling is **niet** van toepassing.

Scenario 3: ruimhartige regeling

1. Erfpachters die vóór 8-1-2020 niet mochten overstappen mogen dat nu ook niet.
2. Erfpachters die vóór 8-1-2020 waren uitgesloten op basis van type erfpachter, zijn nu ook uitgesloten.
3. Erfpachters die wel een aanvraag hebben ingediend maar in het proces zijn uitgevallen, vallen **binnen scope** van de regeling.
4. Zakelijke erfpachters zijn **niet uitgesloten**.
5. De coulanceregeling is **wel** van toepassing.

1

Scenario 1: spijt van geen aanvraag ingediend

Scenario 1: spijt van geen aanvraag ingediend

1

Uitgangspunten (op de volgende slides overwegingen)

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter of privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
3. Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen niet opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.
4. Niet-consumenten / zakelijke erfpachters zijn uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
5. Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling niet van toepassing.
6. De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.
7. Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

595007

Onderbouwing uitgangspunten

#1	Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: de spijtoptantenregeling is in het leven geroepen om erfpachters die er 'spijt' van hebben dat ze geen overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 hebben ingediend en met de kennis van nu dat wel hadden willen doen. De regeling is niet bedoeld om alle erfpachters opnieuw de kans te geven om tegen die voorwaarden over te stappen. Alle erfpachters binnen scope van de overstapregeling hebben sowieso de mogelijkheid om alsnog over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, tegen de huidige voorwaarden.

#2	Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter of privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: erfpachters die destijds waren uitgesloten op basis van type erfpachter (bijvoorbeeld woningbouwcoöperaties) en / of op basis van privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht, vallen ook nu niet binnen scope van de coulanceregeling. Dus ook als zij nu wél voldoen aan de geldende voorwaarden. Voorbeeld:
Erfpachter x heeft op 1 januari 2020 een overstapaanvraag ingediend maar voldeed niet aan de voorwaarden vanwege een (deels) commerciële bestemming. Hij heeft niet binnen 6 maanden een volledige aanvraag voor bestemmingswijziging ingediend waardoor zijn overstapaanvraag niet in behandeling is genomen. Op 1 september 2021 heeft hij alsnog een bestemmingswijziging aangevraagd (naar volledig wonen) en wil nu gebruikmaken van de spijtoptantenregeling. Op basis van bovengenoemd uitgangspunt (#2) kan hij geen aanspraak maken op deze regeling.

Onderbouwing uitgangspunten

#3	Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces bewust of onbewust zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen **niet** opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.

Toelichting: in het overstapproces zijn bepaalde vervaltermijnen ingebouwd. Als een erfpachter niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt de overstapaanvraag. Een erfpachter heeft ook de mogelijkheid om zijn overstapaanvraag te annuleren. De belangrijkste termijnen:

- Een erfpachter moet na het registreren van zijn aanvraagdatum, binnen 3 maanden een betaalwijzekeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd). Bij dossiers die langs TAG moeten, moet de erfpachter binnen 3 maanden na beschikbaarheid van het TAG advies zijn betaalkeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd).
- Een erfpachter moet binnen 3 maanden (door coronacoulance: 6 maanden) na ontvangst van de aanbieding, hem hebben geaccepteerd.
- Een erfpachter moet binnen 6 maanden (door coronacoulance: 9 maanden) na gemeentebesluit de akte laten passeren bij de notaris.
- Nieuwe eigenaren waarbij de aanvraagdatum is overgenomen van de vorige eigenaar moeten 6 maanden na dagtekening van de brief die de gemeente daarover heeft gestuurd, de overstapaanvraag activeren.

In alle bovenstaande gevallen geldt dat indien de termijn voorbij is zonder dat de erfpachter de juiste actie heeft ondernomen, de overstapaanvraag vervalt.

Scenario 1: spijt van geen aanvraag ingediend

1

Onderbouwing uitgangspunten

#4	Zakelijke erfpachters zijn uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: bij deze groep is geen noodzaak tot consumentenbescherming, bovendien mogen we ervan uitgaan dat het hefboomeffect van de WOZ waarde genoegzaam bekend was bij deze partijen of zij zich in ieder geval voldoende hadden kunnen laten informeren.

#5	Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling niet van toepassing.

Toelichting: erfpachters hebben inmiddels ruimschoots de gelegenheid gehad om een eventuele volledige aanvraag tot bestemmingswijziging of voor andere wijzigingen die nodig zijn in te dienen. Gegeven de termijn (6 maanden) waarbinnen zij een volledige aanvraag moeten indienen om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling, is er bovendien genoeg tijd om een eventuele betalingsachterstand op te lossen. Er is dus geen noodzaak tot aanvullende coulance. Overstapaanvragen van erfpachtrechten die onder de spijtoptantenregeling vallen, zijn bovendien niet overdraagbaar aan een volgende erfpachter

#6	De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.

Toelichting: om te voorkomen dat de erfpachters niet bekend zijn met de spijtoptantenregeling, worden diegenen die in aanmerking komen voor de regeling, allen éénmalig aangeschreven waarbij uitleg wordt gegeven over de regeling en wordt nogmaals het hefboomeffect onder de aandacht gebracht. Na verzending van de brief, start de termijn van uitgangspunt #7. Vanwege de beperkte datakwaliteit in onze systemen is het mogelijk noodzakelijk om een grotere groep aan te schrijven, hierbij is zeer zorgvuldige formulering in de brief noodzakelijk.

#7	Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

Toelichting: na verzending (dagtekening) van de brief die bij uitgangspunt #6 is genoemd, heeft de erfpachter éénmalig de kans om binnen 6 maanden een aanvraagdatum te registreren om zo gebruik te maken van de voorwaarden uit 2019. Hierna treden de reguliere termijnen voor overstap in gang zoals genoemd bij uitgangspunt #3.

2

Scenario 2: spijt van niet overgestapt te zijn

Scenario 2: spijt van niet overgestapt te zijn

2

Uitgangspunten (op de volgende slides overwegingen)

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter of privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
3. Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen. Onder deze groep vallen niet de erfpachters die een eventuele aanvullende wijziging (zoals een bestemmingswijziging) nodig hadden en het proces daarvoor niet hebben afgerond.
4. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.
5. Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling niet van toepassing.
6. De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.
7. Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

595007

Onderbouwing uitgangspunten

#1	Zie scenario 1: identiek
#2	Zie scenario 1: identiek
#3	Zie volgende pagina
#4	Zie volgende pagina
#5	Zie scenario 1: identiek
#6	Zie scenario 1: identiek
#7	Zie scenario 1: identiek

Onderbouwing uitgangspunten

#3	Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces bewust of onbewust zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen **opnieuw** de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.

Toelichting: in het overstapproces zijn bepaalde vervaltermijnen ingebouwd. Als een erfpachter niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt de overstapaanvraag. Een erfpachter heeft ook de mogelijkheid om zijn overstapaanvraag te annuleren. De belangrijkste termijnen:

- Een erfpachter moet na het registreren van zijn aanvraagdatum, binnen 3 maanden een betaalwijzekeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd). Bij dossiers die langs TAG moeten, moet de erfpachter binnen 3 maanden na beschikbaarheid van het TAG advies zijn betaalkeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd).
- Een erfpachter moet binnen 3 maanden (door coronacoulance: 6 maanden) na ontvangst van de aanbieding, hem hebben geaccepteerd.
- Een erfpachter moet binnen 6 maanden (door coronacoulance: 9 maanden) na gemeentebesluit de akte laten passeren bij de notaris.
- Nieuwe eigenaren waarbij de aanvraagdatum is overgenomen van de vorige eigenaar moeten 6 maanden na dagtekening van de brief die de gemeente daarover heeft gestuurd, de overstapaanvraag activeren.

Daar het zou kunnen dat de erfpachter zijn overstapaanvraag niet heeft voortgezet doordat hij de hefboomwerking van de stijgende WOZ waarde niet heeft overzien, wordt hij éénmalig in de gelegenheid gesteld om onder de spijtoptantenregeling nogmaals een aanvraag in te dienen onder de voorwaarden van 2019 / zijn bestaande aanvraag door te zetten.

#4	Er wordt **geen onderscheid** gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

Toelichting: bij deze groep is geen noodzaak tot consumentenbescherming, toch is het moeilijk onderscheid te maken tussen 'professionele' en 'niet professionele' zakelijke erfpachters. Daarom wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

595007

3

Scenario 3: ruimhartige regeling

Scenario 3: ruimhartige regeling

3

Uitgangspunten (op de volgende slides overwegingen)

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
3. Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.
4. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.
5. Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling wel van toepassing.
6. De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.
7. Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

595007

Onderbouwing uitgangspunten

#1	Zie scenario 1: identiek
#2	Zie volgende pagina's
#3	Zie volgende pagina's
#4	Zie volgende pagina's
#5	Zie volgende pagina's
#6	Zie scenario 1: identiek
#7	Zie scenario 1: identiek

Onderbouwing uitgangspunten

#2	Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: erfpachters die destijds waren uitgesloten op basis van type erfpachter (bijvoorbeeld woningbouwcoöperaties), vallen ook nu niet binnen scope van de coulanceregeling.

#3	Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces bewust of onbewust zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen **opnieuw** de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.

Toelichting: in het overstapproces zijn bepaalde vervaltermijnen ingebouwd. Als een erfpachter niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt de overstapaanvraag. Een erfpachter heeft ook de mogelijkheid om zijn overstapaanvraag te annuleren. De belangrijkste termijnen:

- Een erfpachter moet na het registreren van zijn aanvraagdatum, binnen 3 maanden een betaalwijzekeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd). Bij dossiers die langs TAG moeten, moet de erfpachter binnen 3 maanden na beschikbaarheid van het TAG advies zijn betaalkeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd).
- Een erfpachter moet binnen 3 maanden (door coronacoulance: 6 maanden) na ontvangst van de aanbieding, hem hebben geaccepteerd.
- Een erfpachter moet binnen 6 maanden (door coronacoulance: 9 maanden) na gemeentebesluit de akte laten passeren bij de notaris.
- Nieuwe eigenaren waarbij de aanvraagdatum is overgenomen van de vorige eigenaar moeten 6 maanden na dagtekening van de brief die de gemeente daarover heeft gestuurd, de overstapaanvraag activeren.

Daar het zou kunnen dat de erfpachter zijn overstapaanvraag niet heeft voortgezet doordat hij de hefboomwerking van de stijgende WOZ waarde niet heeft overzien, wordt hij éénmalig in de gelegenheid gesteld om onder de spijtoptantenregeling nogmaals een aanvraag in te dienen onder de voorwaarden van 2019 / zijn bestaande aanvraag door te zetten.

595007

Onderbouwing uitgangspunten

#4	Er wordt **geen onderscheid** gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

Toelichting: bij deze groep is geen noodzaak tot consumentenbescherming, toch is het moeilijk onderscheid te maken tussen 'professionele' en 'niet professionele' zakelijke erfpachters. Daarom wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

#5	Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling **wel** van toepassing.

Toelichting: erfpachters die eerder niet voldeden aan de overstapregeling omdat het vastgoed bijvoorbeeld geen volledige woonbestemming had, hebben wellicht geen bestemmingswijziging of andere wijziging aangevraagd omdat ze de hefboomwerking van de stijgende WOZ waardes niet overzagen. Om die erfpachters een nieuwe kans te geven onder de spijtoptantenregeling, wordt de coulanceregeling volledig van toepassing verklaard. Bovendien zijn onder de Coulanceregeling overstapaanvragen van erfpachtrechten wel overdraagbaar aan een volgende rechthebbende / erfpachter



Overwegingen en advies

Cijfers

Het nauwkeurig bepalen van de exacte aantallen e-dossiers dat binnen of buiten scope van de spijtoptantenregeling valt, is onmogelijk. Dat komt doordat van de dossiers die eerder niet in het overstapproces zaten, vaak de juridische bestemming ontbreekt of onjuist is. Daarom zijn onderstaande aantallen een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de aantallen e-dossiers. De werkelijke aantallen zullen afwijken, wel geeft onderstaand overzicht een goed inzicht in de verschillen tussen de scenario's.

Scenario	Aantal e-dossiers in scope	Aantal e-dossiers buiten scope
1. Spijt van geen aanvraag ingediend	25.400 + 4.700 (onbekende bestemming) = 30.100 (44%)	38.300
2. Spijt van niet overgestapt te zijn	25.400 + 4.700 (onbekende bestemming) + 5.800 (zakelijk) + 18.600 (uitvallers) = 54.500 (80%)	13.900
3. Ruimhartige regeling	25.400 + 4.700 (onbekende bestemming) + 5.800 (zakelijk) + 18.600 (uitvallers) + 5.000 (Gemengd & commercieel , waarvan 4.600 commercieel) = 59.500 (87%)	8.900 (nieuwe erfpachters na 7 januari 2020)

Nb. De 4.700 dossiers met onbekende bestemming zijn dossiers die in de gemeentelijke administratie (nog) geen bestemming hebben maar waarvan het aannemelijk is op basis van de BAG gebruiksdoelen, dat het woonbestemmingen betreffen.

595007

Globale impact

In een later stadium moet de impact nog zorgvuldig bepaald worden, toch is het voor besluitvorming belangrijk om de belangrijkste impactgebieden te benoemen. Onderstaande globale inschatting gaat uit van behandeling conform het huidige overstapproces. De uren zijn gebaseerd op de behandeltijd x 50% van de genoemde aantallen in sheet 22. 50% is een zeer globale inschatting van het aantal spijtoptanten dat gebruik zal maken van de regeling.

	Scenario 1: Spijt van geen aanvraag te hebben ingediend		Scenario 2: Spijt van niet overgestapt te zijn		Scenario 3: Ruimhartige regeling	
Impactgebied	**Indirect / subjectief**	**Direct / objectief**	**Indirect / subjectief**	**Direct / objectief**	**Indirect / subjectief**	**Direct / objectief**
Overstap	Groot	21 fte, 1 jaar	Zeer groot	37 fte, 1 jaar	Zeer groot	40 fte, 1 jaar
Erfpachtbeheer	Laag	1 fte, 1 jaar	Gemiddeld	1 fte, 1 jaar	Zeer groot	11 fte, 1 jaar
TAG	Gemiddeld	2 fte, 1 jaar	Gemiddeld	3 fte, 1 jaar	Groot	3 fte, 1 jaar
Klantvragen	Groot	2 fte, 1 jaar	Gemiddeld	4 fte, 1 jaar	Laag	5 fte, 1 jaar
A&D	Gemiddeld	7 fte, 1 jaar	Groot	13 fte, 1 jaar	Groot	13 fte, 1 jaar
IV	Gemiddeld	4,5 fte, 1 mnd	Gemiddeld	4,5 fte, 1 mnd	Gemiddeld	4,5 fte, 1 mnd
Communicatie	Gemiddeld	1 fte, 3 mnd	Laag	1 fte, 3 mnd	Laag	1 fte, 3 mnd
Beleid/bestuurlijk	Groot	2 fte, 1 jaar	Gemiddeld	1,5 fte, 1 jaar	Gemiddeld	1,5 fte, 1 jaar
Juridisch	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb
Belastingen	Groot	Rond €1 mln	Groot	Rond €1 mln	Groot	Rond €1 mln
Andere projecten	Groot	Nvt	Zeer groot	Nvt	Zeer groot	Nvt
Totale impact	Gemiddeld	36 fte, 1 jaar	Gemiddeld	60 fte, 1 jaar	Groot	74 fte, 1 jaar

595007

Toelichting Scenario 1 (1/3)

Overstap: Alle drie de scenario's hebben grote impact. Er is niet alleen een forse inzet van medewerkers nodig (in scenario 1, 18 fte voor 1 jaar), ook zal dit raken aan de 85% doelstelling voor Overstap, de voorgenomen integratie met Beheer zal langer vooruitgeschoven worden, de 2 jaarstermijn voor uitzendkrachten wordt waarschijnlijk overschreden én het huidige management zal (deels) vervangen en afhankelijk van de gewenste tijdslijn wellicht uitgebreid moeten worden, terwijl de huidige ZZP contracten van het management onder de wet DBA niet langer verlengd kunnen worden.

Erfpachtbeheer regulier: Beperkte impact. Er hoeven geen wijzigingen doorgevoerd te worden om erfpachters over te laten stappen. Dit omdat in dit scenario alleen (privaatrechtelijk) zuiver woonbestemmingen in aanmerking komen voor de regeling. Wel zal er veel discussie ontstaan met erfpachters over privaatrechtelijke bestemmingen. Veel erfpachters zullen niet begrijpen dat hun privaatrechtelijke bestemming niet zuiver wonen is terwijl ze bijvoorbeeld wel al 20 jaar het pand als woning gebruiken en hiervoor een WOZ kunnen aantonen en/of zelfs publiekrechtelijke toestemming voor wonen hebben. Daarnaast blijkt in de praktijk dat er altijd wat werk ontstaat voor Beheer, zoals het oplossen van fouten in splitsingsaktes etc.

Transformatie: Goed uitvoerbaar want als het goed is geen impact. Mogelijk wel ook discussies/klachten zoals hierboven omschreven.

TAG: Uitvoerbaar, mits aanvullende capaciteit beschikbaar wordt gesteld / de huidige capaciteit langer ingezet kan worden. Mogelijk bevat de nieuwe groep overstapaanvragen meer dossiers waarvoor geen WOZ gegevens en BSQ's beschikbaar zijn. Dat zal dan leiden tot langere doorlooptijden.

Klantvragen: Voor klantvragen wordt dit het minst fijne scenario. Hier zal een grote groep buiten de boot vallen en discussies zullen enorm toenemen en veelal niet prettig zijn. Qua aantallen zal het weinig extra klantvragen opleveren. Hoogstens wat pittige klachten, en wat discussies. Zeker in het begin zal er dus wel een toename zijn van het aantal vragen maar dat vlakt waarschijnlijk snel af

595007

Toelichting Scenario 1 (2/3)

A&D: Overstapdossiers van particuliere erfpachters worden op dit moment grotendeels door uitzendkrachten afgehandeld. Dit team is relatief eenvoudig uit te breiden.

IV: Exclusief de inspanningen voor communicatie-acties, is de benodigde inzet ongeveer 4,5 FTE voor 1 maand: 0,5 business analist, 1,5 ontwikkelaars, 1,5 testers, 1 functioneel beheer. Uit te voeren activiteiten zijn: opstellen specificaties, wijzigingen in Hermes en het Overstapportaal, testen, uitrol.

Communicatie: Complex uit te leggen wie wel en wie niet onder de regeling valt. Lastig de selectie 100% kloppend te krijgen door bepaalde "profielen" erfpachters niet persoonlijk te berichten (zakelijke erfpachters en (deels) commerciële rechten). Een spijtoptantenregeling invoeren voor een geselecteerde groep valt niet goed bij de media/ belangenorganisaties en politiek.

Beleid/bestuurlijk: Hoe minder erfpachters onder de spijtoptantenregeling vallen, hoe groter de bestuurlijke impact via (schriftelijke of mondelinge) vragen van raadsleden in de commissie- en raadsvergadering en bestuurlijke aandacht voor de spijtoptantenregeling. De kans op moties wordt ook groter en deze vragen ook inzet en capaciteit van Team Beleid. Daarnaast vraagt de spijtoptantenregeling veel inzet vanuit Team Beleid, omdat er een nieuwe coalitie in 2022 start die naar verwachting een eigen afweging wil maken op het erfpachtdossier.

Belastingen: Een belangrijke applicatie (Ortax testomgeving) voor Belastingen is in 2023 niet meer beschikbaar of zal enkel tegen zeer hoge kosten in bedrijf kunnen worden gehouden. Het is daarom van groot belang dat de afhandeling van de spijtoptantenregeling vóór 1-1-2023 is afgerond. De gewezen arresten door de Hoge Raad d.d. 17 april 2020 zijn eveneens van toepassing op de nieuwe doelgroep. Deze erfpachters kunnen – in geval sprake is van een medebelang of nieuw belang (eigenaar geworden na 1-1-2015) – een WOZ-beschikking 2015 of 2016 opvragen, waartegen bezwaar en beroep openstaat. De tijdslijn voor de uitvoering van de regeling is erg belangrijk, zowel startmoment als doorlooptijd.

Toelichting Scenario 1 (3/3)

Andere projecten en initiatieven: De spijtoptantenregeling zorgt voor veel extra af te handelen dossiers en daarmee een aanzienlijke personele inzet. Projecten die verbandhouden met de overstapketen komen hierdoor in de verdrukking, denk bijvoorbeeld aan NISE: het afschalen van inzet op systemen als het Overstapportaal, Hermes en APEX lijkt door de spijtoptantenregeling ongewenst en zal afgeremd moeten worden. Dat resulteert direct in een vermindering van capaciteit voor NISE, waardoor niet alleen de doorlooptijd van het project langer wordt, ook zijn er (mogelijk forse) gevolgen voor de terugverdientijd. De impact daarvan op de meerjarenbegroting van E&U spreekt voor zich.

Ook de ambitie die is beschreven in het meerjarenplan 'Visiedocument Erfpacht Uitgifte 2020 - 2025' zal niet of zeer moeizaam gerealiseerd kunnen worden. Noodzakelijke organisatorische ontwikkelingen zullen langer duren of tot stilstand komen, ook zal er verlies van flexibiliteit zijn om in te spelen op (toekomstige) bestuurlijke onderwerpen. Het wegwerken van ontstane achterstanden duurt langer of wordt nagenoeg onmogelijk. De reeds langdurig ervaren hoge werkdruk zal langer aanhouden en zal zonder aanzienlijke wijzigingen leiden tot een hoger ziekteverzuim en verder oplopende doorlooptijden en werkdruk. Verder zullen de voorgenomen gemeentebrede bezuinigingen vanuit E&U moeilijker gerealiseerd kunnen worden. Er is immers een forse inzet van (externe) medewerkers nodig waarvan de kosten op korte termijn vallen en de beoogde besparingen pas in een later stadium. Door een gebrek aan resources en focus op het afhandelen van de spijtoptantenregeling, zal ook de uitwerking van de Toekomst van het Erfpachtstelsel in Amsterdam (uitkomst van het Deloitte onderzoek) vertraging oplopen.

Tot slot zullen ook andere projecten die capaciteit vereisen vanuit de overstapketen in de verdrukking komen. Met scenario 1 zal de impact het minst groot zijn maar het zal zeker leiden tot aanzienlijke impact qua resources en doorlooptijden.

Toelichting Scenario 2 (1/2)

Overstap: Alle drie de scenario's hebben grote impact. Er is niet alleen een forse inzet van medewerkers nodig (in scenario 1, 35 fte voor 1 jaar), ook zal dit raken aan de 85% doelstelling voor Overstap, de voorgenomen integratie met Beheer zal langer vooruitgeschoven worden, de 2 jaarstermijn voor uitzendkrachten wordt waarschijnlijk overschreden én het huidige management zal (deels) vervangen en afhankelijk van de gewenste tijdslijn wellicht uitgebreid moeten worden, terwijl de huidige ZZP contracten van het management onder de wet DBA niet langer verlengd kunnen worden.

Erfpachtbeheer regulier: Beperkte impact. Er hoeven geen wijzigingen doorgevoerd te worden om erfpachters over te laten stappen. Dit omdat in dit scenario alleen (privaatrechtelijk) zuiver woonbestemmingen in aanmerking komen voor de regeling. Wel zal er veel discussie ontstaan met erfpachters over privaatrechtelijke bestemmingen. Veel erfpachters zullen niet begrijpen dat hun privaatrechtelijke bestemming niet zuiver wonen is terwijl ze bijvoorbeeld wel al 20 jaar het pand als woning gebruiken en hiervoor een WOZ kunnen aantonen en/of zelfs publiekrechtelijke toestemming voor wonen hebben. Daarnaast blijkt in de praktijk dat er altijd wat werk ontstaat voor Beheer, zoals het oplossen van fouten in splitsingsaktes etc.

Transformatie: Minder goed uitvoerbaar, t.a.v. transformatie blijven we vermoedelijk zitten met enkele dossiers die in het systeem zijn vastgelopen of zullen vastlopen op basis van de optie tot kostenindicatie (die we niet kunnen doen op dit moment voor bepaalde transformatiedossiers).

TAG: Uitvoerbaar, mits aanvullende capaciteit beschikbaar wordt gesteld. Mogelijk bevat de nieuwe groep overstapaanvragen meer dossiers waarvoor geen WOZ gegevens en BSQ's beschikbaar zijn. Dat zal dan leiden tot langere doorlooptijden.

Klantvragen: Dit zal voor team Klantvragen een fijner scenario worden. De gesprekken zullen prettiger zijn omdat je minder vaak een vervelende boodschap hoeft te brengen. Zeker de groep die iets verkeerd doet in het proces is groot en dit leidt op dit moment vaak tot klachten en nare discussies. Daarnaast zal dit scenario veel meer erfpachters terug in het proces brengen en daarom leiden tot meer klantvragen en vermoedelijk ook klachten. Vermoedelijk moeten we dan opschalen. Klantvragen zijn wel altijd heel variabel en dit maakt opschalen en vaste rekenmethoden ook moeilijk.

595007

Toelichting Scenario 2 (2/2)

A&D: Overstapdossiers van zakelijke erfpachters worden door het reguliere team verwerkt en komt dus bovenop de reguliere werkzaamheden, dit team is minder eenvoudig uit te breiden. Bovendien blijven dan andere taken liggen waardoor er sowieso opgeschaald moet worden in dit scenario. Deze opschaling kost meer tijd dan in scenario 1.

Communicatie: Goed uit te leggen wie wel en wie niet onder de regeling valt. En qua selectie van de "profielen" erfpachters niet de angst om mensen niet of wel mee te nemen. Iedereen mag er gebruik van maken en het is een positief bericht. Een spijtoptantenregeling invoeren voor iedereen, die onder de regeling valt van voor 8 januari 2020 valt goed bij de media/ belangenorganisaties en politiek. Iedereen krijgt een tweede kans.

Beleid/bestuurlijk: Zie impactbeschrijving bij scenario 1

Belastingen: Zie impactbeschrijving bij scenario 1

IV: Zie impactbeschrijving bij scenario 1

Andere projecten en initiatieven: Zie impactbeschrijving bij scenario 1. Bij scenario 2 zal de impact fors groter zijn dan bij scenario 1 en zeker leiden tot fors grotere impact op andere projecten en initiatieven.

Toelichting Scenario 3 (1/2)

Overstap: Alle drie de scenario's hebben grote impact. Er is niet alleen een forse inzet van medewerkers nodig (in scenario 1, 38 fte voor 1 jaar), ook zal dit raken aan de 85% doelstelling voor Overstap, de voorgenomen integratie met Beheer zal langer vooruitgeschoven worden, de 2 jaarstermijn voor uitzendkrachten wordt waarschijnlijk overschreden én het huidige management zal (deels) vervangen en afhankelijk van de gewenste tijdslijn wellicht uitgebreid moeten worden, terwijl de huidige ZZP contracten van het management onder de wet DBA niet langer verlengd kunnen worden.

Erfpachtbeheer regulier: Zeer grote impact, in potentie extreem hoge werkvoorraad voor beheer. Er zullen mogelijk heel veel erfpachtrechten gewijzigd moeten worden. Op dit moment zijn er al grote achterstanden en hele lange doorlooptijden (ruim een jaar!). Daarnaast zijn de overstapgerelateerde beheerdossiers op dit moment op on hold gezet vanwege de achterstanden. Bovendien hebben veel erfpachters al een afwijzing gehad omdat ze geen volledige aanvraag voor 1 oktober hebben ingediend, die zullen nu opnieuw aangeschreven moeten worden. Mogelijk is er in dit scenario ook impact op de stadsdelen ivm publiekrechtelijke toestemmingen in de vorm van omgevingsvergunningen en splitsingsvergunningen.

Transformatie: Zeer grote impact, dit zet de deur open voor nagenoeg iedere erfpachter in de stad met een al dan niet concreet plan voor herontwikkeling/transformatie om een aanvraag in te dienen, die vervolgens volledig vastlopen in het proces op basis van de coulanceregeling. De impact bij transformatieprojecten kan enorm zijn: in de uitvoering van transformatiedossiers weten we inmiddels dat een optie tot overstap op basis van de specifieke voorwaarden de goederenrechtelijke uitwerking enorm kan compliceren. Ook is er het aanzienlijk risico op procesvertraging, ofwel: vertraging in o.a. woningbouwproductie. Tot slot is er een grote financiële impact.

TAG: Uitvoerbaar, mits aanvullende capaciteit beschikbaar wordt gesteld. Mogelijk bevat de nieuwe groep overstapaanvragen meer dossiers waarvoor geen WOZ gegevens en BSQ's beschikbaar zijn. Dat zal dan leiden tot langere doorlooptijden.

595007

Klantvragen: Dit scenario is ook voor team Klantvragen prettig. We zijn hierin heel coulant en dit zal het minste weerstand opleveren. Qua impact vrijwel gelijk aan scenario 2. Meer klanten dus ook gemiddeld genomen meer vragen. Scenario 3 is nog toegankelijker dan scenario 2 dus zal dit scenario het grootst aantal vragen opleveren.

Toelichting Scenario 3 (2/2)

A&D: Overstapdossiers van zakelijke erfpachters worden door het reguliere team verwerkt en komt dus bovenop de reguliere werkzaamheden, dit team is minder eenvoudig uit te breiden. Bovendien blijven dan andere taken liggen waardoor er sowieso opgeschaald moet worden in dit scenario. Deze opschaling kost meer tijd dan in scenario 1.

Communicatie: Goed uit te leggen wie wel en wie niet onder de regeling valt. Namelijk alle erfpachters, die in aanmerking komen voor overstap kunnen ongeacht wat er wel of niet heeft plaatsgevonden en op welk moment het erfpacht is verkregen, een aanvraag doen voor overstap. En qua selectie van de "profielen" erfpachters is er geen probleem. Alle inactieve dossiers kunnen worden aangeschreven. Een spijtoptantenregeling invoeren voor iedereen, ongeacht of je erfpachter was voor of na 8 januari 2020. Iedereen krijgt een (tweede) kans. Geen groep, die buiten de boot valt om moeilijk over te doen.

Beleid/bestuurlijk: Zie impactbeschrijving bij scenario 1

Belastingen: Zie impactbeschrijving bij scenario 1

IV: Zie impactbeschrijving bij scenario 1

Andere projecten en initiatieven: Zie impactbeschrijving bij scenario 1. Bij scenario 3 zal de impact het grootst zijn van de 3 scenario's en zeker leiden tot zeer grote impact op andere projecten en initiatieven.

Overwegingen

De eenvoudigere uitleg, de wens tot transparantie, het voorkomen van toekomstige bezwaren en mogelijk nieuwe regelingen in combinatie met de bestuurlijke wens tot ruimhartigheid, leiden al snel tot de neiging om te kiezen voor een ruimhartig scenario voor de spijtoptantenregeling. Die ruimhartigheid zou zelfs nog verder verruimd kunnen worden door de mogelijkheid opnieuw open te stellen voor alle erfpachters om onder de voorwaarden van 2019 een overstapaanvraag in te dienen. De restgroep ten opzichte van het in deze scenarioanalyse uitgewerkte ruimhartige scenario is immers relatief klein.

Echter, vanuit de uitvoeringsorganisatie bekeken is de spijtoptantenregeling zeer impactvol. In het ruimhartige scenario 3, waarbij ook de coulanceregeling van toepassing wordt verklaard, zullen bijvoorbeeld de doorlooptijden bij Erfpachtbeheer nog verder oplopen waarbij met de huidige werkwijze een achterstand van meerdere jaren niet kan worden uitgesloten. Zeker niet daar het opschalen van capaciteit en het inwerken bij Erfpachtbeheer erg veel tijd kost. In combinatie met de noodzaak bij Dienst Belastingen om een duidelijk eindpunt in de tijd te hebben die bovendien niet veel later ligt dan januari 2023, lijkt dit scenario met de huidige werkwijze onhaalbaar.

Ook scenario 2, waarbij erfpachters er spijt van hebben niet overgestapt te zijn heeft grote impact. De enorme benodigde capaciteit in de Overstapketen, in combinatie met de managementlaag van team Overstap die extern is en medio 2022 geen opdracht meer voor de gemeente mag uitvoeren ivm de Wet DBA, zorgen voor een grote organisatorische uitdaging. Daar komt bij dat de tweejaarstermijn voor uitzendkrachten voor een groot aantal medewerkers overschreden zal worden. De praktische onmogelijkheid om bij de gemeente in dienst te komen zorgt ervoor dat deze medewerkers op termijn minder gemotiveerd zullen zijn en er mogelijk een kennisdrain plaatsvindt met alle gevolgen van dien.

Scenario 1, waarbij erfpachters er spijt van hebben dat ze nooit een aanvraag hebben ingediend, lijkt vanuit de uitvoeringsorganisatie gezien de meest haalbare. Ook in dit scenario ligt er een grote organisatorische uitdaging voor de hele Overstapketen. Daar komt bij dat ieder scenario zal leiden tot minder beschikbare capaciteit voor belangrijke projecten zoals NISE. Hoe groter de impact van het gekozen scenario, hoe groter de impact op andere projecten is.

Advies

Ondanks de politiek / maatschappelijke wens tot een ruimhartige spijtoptantenregeling, is de impact op de uitvoeringsorganisatie dermate groot dat geadviseerd wordt tot een gematigder scenario. Een ruimhartige regeling leidt niet alleen tot een grote impact op de overstapketen op korte termijn maar ook de impact op de langere termijn is groot. Zo zal de organisatie niet voldoende toekomen aan noodzakelijke vernieuwingen en zullen andere projecten en initiatieven stilvallen of een fors langere doorlooptijd krijgen. Gezien de onzekere macro-economische situatie (oa pandemie), de naderende gemeenteraadsverkiezingen en de grote hoeveelheid aan WOB verzoeken, is een langdurige en impactvolle insteek van de spijtoptantenregeling vanuit bedrijfsmatig oogpunt ongewenst. Scenario 1 is vanuit de uitvoeringsorganisatie gezien, de minst impactvolle.

In relatie tot de waarschijnlijk politieke wensen wordt voorgesteld om bij de verdere uitwerking van het uitvoeringsbesluit -dat zal worden voorgelegd aan het College van B&W- uit te gaan van de uitgangspunten zoals beschreven onder scenario 2.

Vervolgstappen

1. Opiniëring MT E&U
2. Opiniëring Stuurgroep Overstap
3. Overleg met de wethouder en keuze wethouder vastleggen
4. Opstellen uitwerkingsbesluit
5. Inspraak belangenorganisaties en (externe) ketenpartners (over de vorm moet nog een besluit genomen worden)
6. Behandeling uitwerkingsbesluit in College van B&W
7. Plan van aanpak uitvoering opstellen
8. Uitvoeren plan



Bijlagen

Specificatie scope

Voorwaarde (moet aan alle voorwaarden voldoen)	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Geen lopende aanvraag EN niet geannuleerd/verlopen EN geen C202 EN geen C205 EN geen C3xx	✓	✓	✓
Mocht voor 8 januari 2020 een aanvraag indienen onder de toen geldende voorwaarden	✓	✓	✓
Huidige bestemming is wonen	✓	✓	✓
Erfpachter is zakelijk	✗	✓	✓
Ingediende aanvraag vóór 8 januari 2020 die zuiver geannuleerd of verlopen is, zowel zakelijk als niet-zakelijk	✗	✓	✓
Ingediende aanvraag vanaf 8 januari 2020 die zuiver geannuleerd of verlopen is, zowel zakelijk als niet-zakelijk	✗	✓	✓
Ingediende aanvraag vanaf 8 januari 2020 die nog in behandeling is en/of al is afgerond, zowel zakelijk als niet-zakelijk bij erfpachters die niet na 7 januari 2020 nieuwe erfpachter zijn geworden	✗	✓	✓
Huidige bestemming is commercieel / gemengd	✗	✗	✓
Overstapaanvragen van erfpachtrechten die onder de spijtoptantenregeling vallen, zijn wel overdraagbaar aan een volgende rechthebbende / erfpachter	✗	✗	✓

595007

Nb. C202 = Aanbieding aanvragen is NIET mogelijk, omdat de erfpachter(s) is (zijn) uitgesloten van de overstapregeling (zoals woningbouwcorporaties.) C205 = Aanbieding aanvragen is NIET mogelijk, omdat het erfpachtrecht eeuwigdurend is uitgegeven. C3xx = Dossiers die in principe kunnen overstappen, maar door de Gemeente Amsterdam zijn uitgesloten van de overstapregeling.