Gemeente Amsterdam

Let op! Max. 1 á 2 alinea's aanhouden voor de eerste twee punten (kernboodschap en risico's/uitdagingen). Bulletsgewijs opgesomd, niet te verhalend. Zorg dat de laatste info in de annotatie staat. Als laatste de Q&A met daarin de lastige politieke vragen.
Het streven is een A4 per agendapunt.

Agendapunt 7: Kennisnemen van de raadsinformatiebrief waarin wordt gereageerd op de voorstellen inzake Spijtoptantenregeling

Aanwezigheid ter ondersteuning
Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e *, projectleider Erfpacht & Uitgifte,* 5.1.2e *@amsterdam.nl en* 5.1.2e *juridisch beleidsadviseur Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling;* 5.1.2e *@amsterdam.nl;* 5.1.2e

Aanwezig DB-lid
n.v.t.

Inspreker: 5.1.2e
Namens 5.1.2e werd eerder een inspraakreactie ingediend in de periode dat de concept spijtoptantenregeling ter inspraak voorlag. Hij stelde daarbij voor om óf de regeling ook van toepassing te laten zijn op erfpachters die eigenaar werden na 8 januari 2020 óf de spijtoptantenregeling niet vast te stellen.
Dhr. 5.1.2e is op 3 januari 2022 eigenaar geworden van een woning waarvoor geen overstapaanvraag was ingediend. Als uitgangspunt van de Spijtoptantenregeling geldt dat alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan (en daar dus spijt van hebben), onder de reikwijdte vallen. Erfpachters die een woning hebben gekocht na 8 januari 2020, zoals dhr. 5.1.2e, voldoen niet aan dit uitgangspunt en vallen dus niet onder de reikwijdte van de regeling. Dhr. 5.1.2e is het daar niet mee eens.

- Op donderdag 6 april heeft ambtelijk contact plaatsgevonden met dhr. 5.1.2e. In het telefonisch gesprek is de (totstandkoming) van het beleid nogmaals aan hem uitgelegd. Hoewel hij blij was dat hij gebeld werd, leidde het gesprek niet tot het door hem gewenste resultaat.
- Inspreker zal waarschijnlijk aangeven dat zijn woning moeilijk of tegen een lagere prijs verkoopbaar zal worden, omdat hij niet onder de gunstige voorwaarden kan overstappen. Als de stelling van dhr. 5.1.2e juist is dat een overgestapt recht of een recht waarvoor een overdraagbare aanvraag werd gedaan een hoger bedrag oplevert, het voordeel zal hebben gehad dat hij zijn woning met voortdurend recht waarvoor geen overstapaanvraag was ingediend, tegen een lager bedrag zal hebben kunnen aankopen.

Kernboodschap: waarom doen we dit?
Hoewel er vanuit juridisch oogpunt geen reden was om te besluiten tot een Spijtoptantenregeling besloot het college om mede in het licht van diverse verzoeken om een pardonregeling (verbeterpunt uit beide erfpachtonderzoeken uit 2021 en verzoek van de ACM) en vooral om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, tot het instellen van een Spijtoptantenregeling. De ACM constateerde dat hoewel de gemeente in de periode vóór 8 januari 2020 uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de voorwaarden die golden tot die datum, deze informatie mogelijk voor een groep erfpachters niet voldoende duidelijk was om het belang van het doen van een overstapaanvraag vóór 8 januari 2020 voldoende te kunnen inschatten. Met name het effect van de hefboom in de methode om de overstapkosten en de canon jaarlijks her te berekenen was voor hun mogelijk onvoldoende duidelijk.
Ten aanzien van de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling geldt als uitgangspunt dat alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden

indienen, maar dat niet hebben gedaan, onder de reikwijdte vallen. Circa 54.500 erfpachtrechten zullen worden aangemerkt als spijtoptant.
Uit zowel het Berenschot-onderzoek van de raad als het college-onderzoek naar de toekomst van het erfpachtstelsel kwam ook als verbeterpunt naar voren om nieuw (erfpacht)beleid meer participatief vorm te geven door ketenpartijen in een vroeg(er) stadium te consulteren bij voorgenomen beleidswijzigingen. Om die reden, en omdat het college burgerparticipatie sowieso hoog in het vaandel heeft staan, heeft het college de Spijtoptantenregeling vrijgegeven voor inspraak. Gedurende de inspraakperiode konden inwoners van Amsterdam en overige belanghebbenden zoals belangenorganisaties en ketenpartners hun zienswijzen kenbaar maken. De inspraakperiode duurde van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022. In totaal zijn er 345 inspraakreacties ingediend, waaronder 3 reacties van belangenvertegenwoordigers.
Op 22 november jl. heeft het college ingestemd met de vaststelling van de Nota van Beantwoording, de definitieve Spijtoptantenregeling en het besluit tot het met terugwerkende kracht (vanaf 8 januari 2020) verlenen van 10% extra overstapkorting bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Spijtoptanten, die aan de voorwaarden voldoen, kunnen in de periode van 28 november 2022 tot en met uiterlijk 31 juli 2023 een aanvraag indienen via het Overstapportaal. Alle Spijtoptanten zijn hierover geïnformeerd via een persoonlijke brief. De vaststelling van de Spijtoptantenregeling is ook breder worden gepubliceerd dan gebruikelijk is (onder andere via een advertentie in een lokaal huis-aan-huisblad en het Parool). De gemeente is daarnaast voornemens om alle Spijtoptanten die op dat moment nog geen aanvraag hebben ingediend in juni 2023 een herinnering toe te sturen, zodat zij ruim voor 1 augustus 2023 nogmaals op de Spijtoptantenregeling zijn geattendeerd.

Stand van zaken aantal aanvragen per 27 maart 2023

- Particuliere aanvragen: voor 8.300 erfpachtrechten;
- Beleggers: voor 450 erfpachtrechten.

Raadsinformatiebrief d.d. 20 februari 2023
Voorstel 1: Verzoek om bij de Spijtoptantenregeling en Overstapregeling te zorgen dat erfpachters bij het verlopen van een fatale termijn een aangetekende brief ontvangen.
Reactie college: Het college vindt het belangrijk dat de informatievoorziening voor erfpachters zo efficiënt en zorgvuldig mogelijk plaatsvindt, zodat de uitvoerbaarheid van het erfpachtstelsel gewaarborgd blijft. Naar mening van het college leidt het versturen van aangetekende brieven voor het verlopen van een fatale termijn bij de Overstapregeling en de Spijtoptantenregeling niet tot een zodanige verbetering van de informatievoorziening voor erfpachters dat dit in verhouding staat tot de extra werkzaamheden en kosten die daarmee gemoeid zijn. De redenen hiervoor zijn als volgt:

- Wanneer erfpachters een overstapaanvraag indienen in het Overstapportaal worden zij verzocht om hun e-mailadres op te geven. Dit e-mailadres wordt door de gemeente geverifieerd, voordat dit wordt gebruikt voor verdere correspondentie. De erfpachter kan dit e-mailadres te allen tijde weer aanpassen in het Overstapportaal. In de regel ontvangen alle erfpachters die in het Overstapportaal zijn geweest, vier automatisch gegenereerde herinneringen voordat een termijn verloopt.
- Alle Spijtoptanten hebben een persoonlijke brief ontvangen. De Spijtoptantenregeling is ook breder gepubliceerd dan gebruikelijk, onder andere via een advertentie in een lokaal huis-aan-huisblad en het Parool. De gemeente is daarnaast voornemens om alle Spijtoptanten die op dat moment nog geen aanvraag hebben ingediend in juni 2023 een herinnering toe te sturen, zodat zij ruim voor 1 augustus 2023 nogmaals op de Spijtoptantenregeling zijn geattendeerd.
- Het in de regel versturen van automatisch gegenereerde herinneringen in het proces zorgt ervoor dat het behandelproces efficiënt en zorgvuldig verloopt. Het versturen van aangetekende brieven zou tot gevolg hebben dat aan het behandelproces meerdere bewerkelijke en foutgevoelige handmatige handelingen worden toegevoegd.

- Versturen van aangetekende brieven is vanuit overheidshandelen niet gebruikelijk in Nederlandse post en e-mailverkeer. Dit kan ook als dwingend worden ervaren door erfpachters, terwijl overstappen vrijwillig is.
- Ook gelet op de extra kosten die het versturen van aangetekende brieven met zich mee zou brengen, is dit niet wenselijk (zie hieronder een schatting).

Schatting kosten versturen aangetekende brieven bij Overstap en de Spijtoptantenregeling
Hoeveel fatale termijnen bij Overstap per dossier verlopen is afhankelijk van het stadium in het proces waarin het dossier zich bevindt. Afhankelijk hiervan kunnen er verschillende cruciale termijnen verlopen. Vandaar dat erfpachters meerdere keren een aangetekende brief zouden moeten ontvangen. In sommige gevallen zelfs 4 keer.
Voor erfpachters die in aanmerking komen voor de Spijtoptanteregeling, maar nog geen aanvraag hebben gedaan zou ook een aangetekende brief moeten worden verstuurd. Dit is tevens een cruciaal termijn als de aanvraagdatum verloopt.
Naar schatting kost het versturen van aangetekende brieven bij het verlopen van fatale termijnen circa € 2.500.000,-. Dit betreft personeelskosten en de kosten voor het aangetekend versturen van circa 110.000 brieven voor het verlopen van een fatale termijn bij Overstap en de Spijtoptantenregeling.

Voorstel 2: Het verzoek om:
a. de redactie van de artikelen 3 en 4 van de spijtoptantenregeling zodanig te wijzigen, zodat de erfpachter hier gebruik van kan maken, ongeacht de persoon van de eigenaar, waarbij de bepaling dat de erfpachter om gebruik te kunnen maken van de spijtoptantenregeling vóór 8 januari 2020 eigenaar moest zijn, komt te vervallen én
b. om de coulanceregeling ook van toepassing te verklaren op spijtoptanten.
Reactie college:

- Het overstapaanbod is een vrijblijvend, persoonlijk (verbintenisrechtelijk) aanbod aan de erfpachter om de goederenrechtelijke toestand van het registergoed (het erfpachtrecht) te wijzigen. De grondslag hiervoor is het gemeentelijk overstapbeleid. Uit de erfpachtvoorwaarden (akte en Algemene Bepalingen) volgt geen enkele goederenrechtelijke verplichting voor de gemeente om dit overstapaanbod te doen.
- Vanuit juridisch oogpunt was er geen reden (verplichting) om te besluiten tot een Spijtoptantenregeling. Het college besloot om mede in het licht van de diverse verzoeken om een pardonregeling en vooral ook om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan ('Spijtoptanten') uit coulance alsnog gedurende zes maanden eenmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden.
- De groep spijtoptanten onderscheidt zich van erfpachters die de woning/het erfpachtrecht geleverd hebben gekregen vanaf 8 januari 2020. Erfpachters die de woning/het erfpachtrecht geleverd hebben gekregen vanaf 8 januari 2020 konden geen overstapaanvraag indienen vóór 8 januari 2020, zij waren toen immers geen eigenaar van het erfpachtrecht dus zij voldeden niet aan de voorwaarden uit de Overstapregeling. Erfpachters kunnen een overstapaanvraag indienen vanaf de datum waarop zij eigenaar worden van de woning/het erfpachtrecht. Erfpachters die vanaf 8 januari 2020 een woning/erfpachtrecht kochten, wisten bovendien bij de aankoop dat zij een erfpachtrecht kochten waarvoor geen overstapaanvraag was ingediend vóór 8 januari 2020.
- Het college stelt alle erfpachters die niet onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling vallen, waaronder erfpachters die het erfpachtrecht vanaf 8 januari 2020 geleverd hebben gekregen, 10% extra overstappremie in het vooruitzicht.

Soortgelijk verzoek als genoemd onder a. in de vorm van een motie onder nummer 290 eerder werd ingediend en verworpen tijdens de vergadering van de gemeenteraad van 13 juli 2022 met dien verstande dat de overwegingen die tot dat verzoek leiden van elkaar verschillen.

b. om de coulanceregeling ook van toepassing te verklaren op spijtoptanten.
Reactie college: Op grond van de coulanceregeling van 11 november 2019 konden erfpachters die eigenaar waren van een erfpachtrecht met een niet uitsluitende woonbestemming voor 8 januari 2020 een voorlopige aanvraagdatum registreren onder de voorwaarde dat zij binnen 6 maanden een compleet verzoek indienden om een bestemmingswijziging naar een uitsluitende woonbestemming. Ik zie onvoldoende redenen om genoemde regeling met terugwerkende kracht van toepassing te laten zijn.

Q&A - Overig

- *Waarom vallen erfpachters die een woning hebben gekocht na 8 januari 2020 niet onder de regeling?*
  Antwoord: ten aanzien van de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling geldt als uitgangspunt dat alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan (en daar dus spijt van hebben), onder de reikwijdte vallen. Circa 54.500 erfpachtrechten zullen worden aangemerkt als Spijtoptant. Erfpachters die een woning hebben gekocht na 8 januari 2020 voldoen niet aan dit uitgangspunt, zij kunnen immers geen spijt hebben omdat zij voor 8 januari 2020 nog geen eigenaar waren en dus ook nog geen aanvraag konden indienen. Zij vallen om die reden niet onder de reikwijdte van de regeling. Het doel van de Spijtoptantenregeling was ook niet om nieuwe groepen erfpachters in staat te stellen om over te stappen op basis van de voorwaarden van vóór 8 januari 2020.
  Alle erfpachters die niet onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling vallen, zoals bijvoorbeeld erfpachters die na 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden van een erfpachtrecht, maar die wel voldoen aan de voorwaarden van de Overstapregeling, wordt 10% extra overstapkorting in het vooruitzicht gesteld.