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 @@: Kennisnemen van de vrijgave voor inspraak van de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en afdoening van de motie 060.22 (Herstel voor latere overstappers) en de motie 061.22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan)

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

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. Hiermee biedt het college aan veel erfpachters nogmaals de mogelijkheid om van de voorwaarden die tot 8 januari 2020 golden, gebruik te maken. 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 hebben inwoners van Amsterdam en overige belanghebbenden zoals belangenorganisaties en ketenpartners de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken. De inspraakperiode duurde van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022.

Stand van zaken inspraakperiode per 5 september 2022:
- Tot nu toe hebben we circa 300 inspraakreacties ontvangen;
- De grootste groep insprekers (circa 150) ziet op erfpachters die aangeven van de regeling gebruik te willen maken en zich afvragen of zij in aanmerking komen;
- Verder geeft circa 90 insprekers aan dat nieuwe kopers ook van de regeling gebruik zouden moeten kunnen maken;
- We hebben inmiddels ook een reactie ontvangen van de (Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) en we verwachten nog reacties van een aantal grote partijen zoals SEBA.

Afdoening moties 0.60.22 (Herstel voor latere overstappers) en 0.61.22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan)
In de vergadering van de gemeenteraad van 26 januari 2022 heeft de raad bij de behandeling van het agendapunt: *Kennisnemen van de raadsinformatiebrief Nieuwe kans voor woningerfpachters om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019,* de motie 0.60.22 van de raadsleden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (Herstel voor latere

overstappers) en de motie 0.61.22 van de leden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan) aangenomen. In deze moties wordt het college gevraagd om:

1. Bij de uitwerking van het besluit om de overstapregeling weer voor zes maanden open te stellen voor de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020, die mogelijkheid ook opnieuw te geven aan mensen die wel al een aanvraag hebben gedaan, maar waarvan de gemeentelijke aanbieding is verlopen;
2. Bij de uitwerking van de Spijtoptantenregeling, ook de canon of afkoopsom te corrigeren voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 aan de voorwaarden van de Overstapregeling voldeden (o.a. uitsluitende woonbestemming en eigenaar van het betreffende erfpachtrecht) maar die de aanvraag na 8 januari 2020 deden en de gemeentelijke aanbieding inmiddels hebben geaccepteerd of al zijn overgestapt:
    I. als zij hebben vastgeklikt op een jaarlijkse canon, de canon te wijzigen naar de canon die hoort bij de voorwaarden die zouden hebben gegolden als zij voor 8 januari 2020 hadden overgestapt, waarbij er een verrekening zal plaatsvinden tussen de oude en nieuwe canon indien de nieuwe canon reeds verschuldigd is;
    II. als zij hebben afgekocht, de meerkosten vergeleken met afkoop volgens de voorwaarden van voor 8 januari 2020 te restitueren;
    III. eventuele notariële kosten voor herstel voor rekening van de gemeente te laten komen tot een nader te bepalen maximum bedrag.

Bij besluit van 21 juni 2022 heeft het college ingestemd met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave daarvan ten behoeve van de inspraak. De hiervoor onder punt 1 en 2 genoemde doelgroepen vallen daarmee onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling. Het college beschouwt de moties hiermee als afgehandeld.

<u>Vervolg proces Spijtoptantenregeling:</u>

- De inspraakperiode is afgelopen maandag (19 september) geëindigd;
- We zullen de inspraakreacties verwerken in een Nota van Beantwoording die aan het college zal worden voorgelegd ter bestuurlijke besluitvorming (en eerst via uw map aan u);
- De insteek is om in die collegevoordracht ook de 10% extra korting uit het coalitieakkoord te verwerken;
- De stukken zullen zo snel mogelijk en uiterlijk in november aan het college worden voorgelegd, zodat de brieven aan de erfpachters uiterlijk in december kunnen worden verstuurd.

<u>Informatievoorziening naar erfpachters</u>

- Alle Spijtoptanten zullen een persoonlijk bericht ontvangen (e-mail of brief) waarin wordt aangegeven dat zij onder voorwaarden gebruik kunnen maken van de regeling en dat zij opnieuw een overstapaanvraag kunnen indienen binnen zes maanden na ontvangst van dit bericht.
- In het persoonlijke bericht wordt ook toegelicht waarom deze erfpachters nu alsnog de mogelijkheid krijgen om een overstapaanvraag in te dienen, namelijk omdat zij zich mogelijk niet goed genoeg hebben gerealiseerd wat de invloed van de hefboomwerking van de WOZ-waarde is in de methode om de overstapkosten te berekenen. De hefboomwerking wordt toegelicht aan de hand van een voorbeeldberekening.

<u>Q&A</u>

- *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 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 en vallen om die reden niet onder de reikwijdte van de regeling.

- *Bent u voornemens om de regeling uit te breiden n.a.v. de inspraakreacties?*
  De inspraakperiode is afgelopen maandag, 19 september, geëindigd. We zullen de inspraakreacties nu verwerken in een Nota van Beantwoording die aan het college zal worden voorgelegd ter bestuurlijke besluitvorming. De definitieve regeling zal dan worden vastgesteld.
  NB: wellicht dat u al kunt benoemen dat het uitgangspunt van de regeling blijft dat alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan, onder de reikwijdte vallen.
  Door een verdere uitbreiding van de regeling wordt niet alleen het uitgangspunt van de regeling verlaten, maar komt ook de uitvoering verder onder druk te staan. Recent hebben we de doelstelling gehaald om 85% van de particulieren overstapaanvragers van een aanbieding te voorzien. Door de focus op de overstapopgave en o.a. de Spijtoptantenregeling zijn er achterstanden bij regulier beheer ontstaan (uitgifte, wijzigingen, transformatie). G&O is daarom voornemens om de aankomende periode de focus te leggen op het verwerken van de achterstanden van Beheer. Regulier beheer is immers cruciaal voor de woningbouwopgave.

- *Wanneer wordt de Spijtoptantenregeling definitief vastgesteld?*
  Antwoord: De inspraakperiode is afgelopen maandag geëindigd. We zullen de inspraakreacties nu verwerken in een Nota van Beantwoording die aan het college zal worden voorgelegd ter bestuurlijke besluitvorming. De insteek is om in die collegevoordracht ook de 10% extra korting uit het coalitieakkoord te verwerken. De stukken zullen zo snel mogelijk en uiterlijk in november aan het college worden voorgelegd, zodat de brieven aan de erfpachters uiterlijk in december kunnen worden verstuurd.