Gemeente
Amsterdam

**Gevraagde beslissing:**

1. Kennis te nemen van de impactanalyse in verband met het B&W besluit van 9 november 2021 om een spijtoptantenregeling uit te werken en uit te voeren;

2. In te stemmen met het advies om op basis van de analyse bij de verdere uitwerking in een uitvoeringsbesluit uit te gaan van het scenario onder 2.

Op 9 november 2021 besloot het college van B&W in te stemmen met het opstellen van een spijtoptantenregeling voor erfpachters die niet vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hebben gedaan onder de overstapvoorwaarden van 2019.
Het college besloot daarbij onder meer in te stemmen met het besluit om een spijtoptantenregeling uit te werken waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, uit coulance alsnog voor 6 maanden, éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden;
Bij het voorliggende advies om scenario 2 als uitgangspunt te nemen bij de verdere voorbereiding wordt aangesloten bij het eerder door de stuurgroep voorlopig ingenomen standpunt tijdens de vergadering van 25 november 2021.
Dit zal blijkens de inmiddels verder uitgewerkte impactanalyse (pagina 23) globaal tot gevolg hebben dat – onder de aanname dat deze extra dossiers binnen een jaar zullen kunnen worden afgehandeld – voor G&O een aanvullende formatie van globaal 60 fte noodzakelijk zal zijn. Voor scenario 1 zou onder dezelfde aanname een aanvullende formatie van 36 fte noodzakelijk zijn. Voor de uitvoering van het procesdeel Belastingen zal een bedrag van circa 1 miljoen EURO beschikbaar moeten worden gesteld om extra formatie en IV instrumenten in te zetten.

Verder zal de organisatie niet voldoende toekomen aan noodzakelijke vernieuwingen en zullen andere projecten in verband met de bedrijfsvoering stilvallen of een fors langere doorlooptijd krijgen.

Scenario 2 geeft voor de uitwerking van een uitwerkingsbesluit de volgende uitganspunten;

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.
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.

In het bijzonder wordt gewezen op uitgangspunt onder 5 dat de coulanceregeling niet van toepassing zal zijn op aanvragen van spijtoptanten.
Deze regeling maakte het voor aanvragers van voor 8 januari 2020 die nog niet voldeden aan de voorwaarden voor overstap, zoals het hebben van een uitsluitende woonbestemming, mogelijk om een tijdelijke aanvraagdatum te registreren om vervolgens binnen 6 maanden stappen te zetten om als nog aan de voorwaarden te voldoen en de aanvraag overstap te kunnen afronden.
Nu bij het B&W besluit expliciet wordt bepaald dat spijtoptanten voor 8 januari 2020 een aanvraag hadden kunnen doen en dus voldeden aan de voorwaarden die worden gesteld aan het indienen van een aanvraag, is er geen aanleiding de coulanceregeling ook nu van toepassing te verklaren.

Verder wordt bij de coulanceregeling bepaald dat aanvraagdata worden overgedragen aan kopende erfpachters als de verkopende partij een aanvraag heeft ingediend die bij overdracht van het erfpachtrecht nog niet was afgerond in de vorm van een bij de notaris gepasseerde overstapakte.
Het wordt ontraden om dit opnieuw van toepassing te laten zijn. Dit betekent dat de toestand ontstaat van voor de inwerkingtreding van de coulanceregeling waarbij op verzoek van een erfpachter die het voornemen tot verkoop van het erfpachtrecht had de behandeling van de aanvraag om overstap zoveel mogelijk naar voren werd getrokken.

Het als nog van toepassing verklaren van de coulanceregeling zou een enorme impact betekenen op de uitvoeringsorganisatie. Voor G&O zou dit tot gevolg hebben dat afhandelingsduur van aanvragen zeer aanzienlijk zouden worden verlengd en voor Belastingen, die op verzoek van een groot deel van de spijtoptanten opnieuw een voor bezwaar- en beroep vatbare WOZ 2015 zal moeten verstrekken, en binnen dwingende termijn beschikkingen op bezwaar zullen moeten geven, vrijwel onuitvoerbaar worden.