Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	10 mei 2022
Portefeuille(s)	Grondzaken
Portefeuillehouder(s):	Marieke van Doorninck
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e . 5.1.2e ; 5.1.2e @amsterdam.nl
Onderwerp	Vrijgave voor inspraak uitwerking Spijtoptantenregeling en de afdoening van moties 0.60.22 (Herstel voor latere overstappers) en 0.61.22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan)

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadsinformatiebrief d.d. 10 november 2021 heeft het college u geïnformeerd over het besluit om een Spijtoptantenregeling uit te werken. Hoewel er vanuit juridisch oogpunt geen reden was om te besluiten tot een Spijtoptantenregeling besloot het college 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.
Op 10 mei 2022 heeft het college ingestemd met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave voor inspraak daarvan. Bij deze informeert het college u graag over dit besluit en tevens over de (financiële) gevolgen daarvan, de gevolgen voor de uitvoering van de Overstapregeling en de lopende overstapaanvragen en de afdoening van moties 0.60.22 (Herstel voor latere overstappers) en 0.61.22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan).

Uitwerking Spijtoptantenregeling op hoofdlijnen

a. Reikwijdte Spijtoptantenregeling

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. Binnen dit uitgangspunt wordt een zo ruim als mogelijk aantal erfpachters de mogelijkheid geboden om (opnieuw) een overstapaanvraag in te dienen op basis van de financiële voorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Dit heeft tot gevolg dat erfpachters van circa 54.500 erfpachtrechten zullen worden aangemerkt als Spijtoptant. Gelet op het voorgaande vallen de navolgende doelgroepen onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling:

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming of geen corporatiewoning) maar geen overstapaanvraag hebben ingediend;

2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming), een aanvraag indienden vóór 8 januari 2020, en waarbij dit aanvraagproces werd beëindigd voordat de overstap was gerealiseerd (bijvoorbeeld acceptatietermijn overstapaanbieding laten verlopen);
3. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) en een overstapaanvraag hebben ingediend ná 8 januari 2020);
4. Eigenaren van een Vicarierecht (oud kerkelijk recht vergelijkbaar met een erfpachtrecht) worden gelijkgesteld met bovengenoemde erfpachters onder 1, 2 en 3;
5. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) die vóór 8 januari 2020 een gecombineerde (gemeentelijke) canonherziening einde tijdvak aanbieding en/overstapaanbieding hebben ontvangen en toen niet kozen voor overstapaanbieding;
6. Erfpachters waarvoor het college van B&W bij besluit van 11 februari 2020 afwijkende voorwaarden heeft vastgesteld. Dit betreft kopers van nieuwbouwwoningen die in voortdurende erfpacht werden uitgegeven (Algemene Bepalingen 2000) en waarbij de erfpachter een koopovereenkomst heeft gesloten vóór 8 januari 2020 en het recht geleverd heeft gekregen na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021. Verder betreft dit kopers van een woning van een woningcorporatie waarbij de koopovereenkomst werd gesloten vóór 8 januari 2020 en werd geleverd na 8 januari 2020 maar vóór 1 januari 2021.

Alle bovengenoemde Spijtoptanten zullen een persoonlijk bericht ontvangen waarin wordt aangegeven dat zij onder voorwaarden gebruik kunnen maken van deze regeling en dat zij (opnieuw) een overstapaanvraag kunnen indienen onder de voorwaarden zoals die golden vóór 8 januari 2020, binnen zes maanden na ontvangst van dit bericht.

Erfpachters die niet onder de regeling vallen zijn de erfpachters die het erfpachtrecht geleverd hebben gekregen na 8 januari 2020 (circa 8.900 erfpachtrechten) en erfpachters met een erfpachtrecht dat geen uitsluitende woonbestemming had vóór 8 januari 2020 (circa 4000 erfpachtrechten).

b. Tijdelijke overdracht peildatum bij verkoop

Het afhandelen van de overstapaanvragen van Spijtoptanten zal gelet op de behandelingsduur en de huidige werkvoorraad niet op korte termijn kunnen plaatsvinden. Om tegemoet te komen aan erfpachters die hun erfpachtrecht willen overdragen zonder dat zij zijn overgestapt heeft het college bepaald dat als vóór het verloop van de termijn een overstapaanvraag is ingediend en het betreffende erfpachtrecht/appartementsrecht wordt overgedragen voordat de overstapaanvraag is afgehandeld, de aanvraag wordt geannuleerd met voorlopig behoud van de aanvraag-/peildatum. De verkrijger van het erfpachtrecht/appartementsrecht kan vervolgens binnen zes maanden na overdracht van het erfpachtrecht/appartementsrecht een overstapaanvraag indienen waarvoor aanvraag-/peildatum van vóór 8 januari 2020 geldt.

Gevolgen voor de uitvoering van de Overstapregeling en de lopende overstapaanvragen

a. Uitvoering G&O

De uitvoering van de Spijtoptantenregeling zoals deze nu voorligt levert, onder de aanname dat circa 50% van de spijtoptanten een aanvraag zal indienen, voor de overstapketen voor ongeveer 60 fte, 1 jaar extra werk op. Daarbij moet nog worden besloten wat een acceptabele doorlooptijd voor de overstapaanvragen van spijtoptanten is. Naast de personele inzet heeft de Spijtoptantenregeling ook andere gevolgen. Zoals u weet is de huidige doelstelling om 85% van de overstapaanvragen per einde van het tweede kwartaal 2022 te voorzien van een overstapaanbieding. De capaciteitsinzet op het opstellen en uitvoeren van de Spijtoptantenregeling raakt aan het behalen van deze doelstelling. De exacte gevolgen voor het behalen van de doelstelling worden op dit moment in kaart gebracht.

b. Uitvoering Belastingen

De Hoge Raad heeft op 17 april 2020 arrest gewezen welke tot gevolg heeft dat erfpachters (overstappers) die niet eerder een WOZ-beschikking 2015 of 2016 hebben ontvangen, bijvoorbeeld omdat zij destijds nog geen eigenaar waren van het erfpachtrecht, bij Belastingen alsnog een WOZ-beschikking kunnen opvragen als zij een aanvraag indienen op grond van de financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020. Hierop is opnieuw bezwaar en beroep mogelijk. Dit zal dus ook gelden voor Spijtoptanten.

Participatie

Het college heeft ingestemd met het vrijgeven voor inspraak van de uitwerking van de Spijtoptantenregeling. Gedurende de inspraakperiode van zes weken hebben inwoners van Amsterdam en overige belanghebbenden zoals belangenorganisaties en ketenpartners de mogelijkheid om hun zienswijzen kenbaar te maken. De inspraak heeft betrekking op de gehele Spijtoptantenregeling. De geplande inspraakperiode is van 24 mei 2022 tot en met 4 juli 2022.

Na de inspraakperiode worden de inspraakreacties verwerkt tot een definitieve Spijtoptantenregeling en een Nota van beantwoording. Na het zomerreces zal de regeling met bijbehorende Nota van beantwoording door het college worden vastgesteld, waarna de regeling zo spoedig mogelijk in werking zal treden. Uw raad zal hierover te zijner tijd worden geïnformeerd.

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 uw 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.

Het College geeft als volgt uitvoering aan de moties:
Bij besluit van 10 mei 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.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid

Bijlagen
1. Uitwerking Spijtoptantenregeling (inspraakdocument);
2. Motie 060.22 (Herstel voor latere overstappers);
3. Motie 061.22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan).