Gemeente Amsterdam

VERTROUWLIJK ACM & pardonregeling overstap erfpacht

memo t.b.v. overleg wethouder grondzaken, burgemeester en gemeentesecretaris op 28 september 2021

Van:
Directeur G&O (behandelend ambtenaren 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e Erfpacht & Uitgifte; 5.1.2e; 5.1.2e @amsterdam.nl;)

Inleiding:
Diverse erfpachters hebben melding gedaan bij de ACM dat ze door de gemeente onjuist of onvolledig zijn voorgelicht in het kader van de overstapregeling erfpacht en de aflopende tijdelijke voorwaarden tot 8 januari 2020. Het gaat met name om de hefboomwerking van de WOZ. De ACM lijkt – zonder, zoals ze zelf zeggen, gedegen onderzoek te hebben gedaan – in die conclusie mee te gaan en adviseert/vraagt de gemeente

"…..om alsnog een oplossing te bieden aan spijtoptanten die niet tijdig een aanvraag hebben gedaan. De ACM verneemt graag of de gemeente hieraan gaat voldoen."

Aandachtspunten en voor- en nadelen pardonregeling
- Financiële gevolgen (inkomsten en extra uitvoeringskosten) gemeente in kaart brengen.
- Samenloop met lopende rechtszaken overstap in kaart brengen (gemeentelijk standpunt dat goed is voorgelicht hield bij de rechter tot nu toe steeds stand).
- Hefboomwerking is onderdeel residuele berekeningsmethodiek en ziet niet alleen op overstap. Mogelijke gevolgen op andere onderdelen grondprijsbeleid onderzoeken
- Erfpachters de mogelijkheid geven de erfpacht eeuwigdurend af te kopen met een sterk verouderde marktwaarde is mogelijk niet in het belang van de Amsterdammer (erfpachter én niet-erfpachter). Uitzoeken. Kan wel bestuurlijke keuze zijn.
- Risico ongeoorloofde staatssteun wordt opnieuw actueel. Uitzoeken.
- Een aanzienlijke groep wil gewoon niet overstappen en wil geen verdere druk vanuit de gemeente dat wel te doen. (Bij de gemeente hebben zich 'slechts' enkele honderden spijtoptanten van de vermeende ca. 35.000 gemeld).
- Uit gedegen gemeentelijk onderzoek (voorjaar 2021) blijkt dat de gemeentelijke campagne goed was en circa 90 % van de erfpachters (goed) geïnformeerd was.
- Door pardonregeling loopt uitvoering van de overstap verdere vertraging op (vertraging was er al door Corona en actief openbaarmaken erfpachtvernieuwingsdossier).
- Een (openbare) discussie op dit punt met de ACM de komende periode is mogelijk schadelijk voor het vertrouwen in de gemeente, het erfpachtstelsel en de overstapregeling.
- Geloofwaardigheid gemeente kan echter ook afnemen als gestelde termijnen steeds worden opgerekt of aangepast.
- Beslissing kan op zich worden doorgeschoven naar volgend college. Dat levert niet veel meer herstelwerk op.
- Een pardonregeling kan de echte "spijtoptanten" helpen door ze een nieuwe kans te geven en daarmee ook zorgen voor meer maatschappelijke en bestuurlijke rust op het erfpachtdossier.

Contouren en aandachtspunten pardonregeling
- Pardonregeling is mogelijk maar complex en goede uitwerking en uitvoering daarvan kost tijd en (schaarse) ambtelijke capaciteit.
- Het zou mogelijk gaan om circa 15% (circa 35.000) van de woningerfpachters die opnieuw kunnen overstappen onder de voorwaarden van 2017 (WOZ2014/2015).

- Er kan worden overwogen spijtoptantenregeling alleen voor particulieren te laten gelden en niet voor verhuurders beleggers. Anders mogelijk gevolgen voor transformatiedossiers en grondexploitaties.
- Er moet een goede afbakening komen. Alleen erfpachters die op 8-1-2020 in aanmerking kwamen kunnen alsnog aanvraag doen.
- Afwikkeling spijtoptanten nadat alle overige lopende overstapaanvragen zijn verwerkt.
- Aandacht voor uitvoeringsproblematiek overstap in relatie tot wet DBA en 2-jaarstermijn uitzendkrachten.
- Communicatie is zeer belangrijk omdat eerder in rechtszaken en bij raadsmoties is vastgehouden aan de einddatum van de tijdelijke overstapvoorwaarden en een pardonregeling is afgewezen



Vervolg
Op 13 oktober aanstaande is er een vervolggesprek (ambtelijk) met de ACM. ACM heeft aangegeven vóór dat gesprek nog geen terugkoppeling te geven aan de melders en geen persbericht uit te doen.