Gemeente Amsterdam

Annotatie met betrekking tot actualiteit van raadsleden Boomsma, Nijssen, Koyuncu en Nanninga: 'Kopers in de knel door uitzondering in Spijtoptantenregeling'

Aanwezigheid ter ondersteuning
5.1.2e, 5.1.2e @amsterdam.nl, 5.1.2e.

Inhoud actualiteit

'In de Spijtoptantenregeling staat dat de erfpachters die het erfpachtrecht geleverd hebben gekregen na 8 januari 2020 niet onder de regeling vallen. Wie op dit moment een huis koopt met een contract op voortdurende erfpacht waarbij geen datum is geregistreerd of aanvraag is gedaan voor de Overstapregeling, betaalt dus vele tienduizenden tot honderdduizenden euro's extra aan erfpacht. Dit zet de woningmarkt op slot, omdat mensen dus worden gedwongen om te wachten tot de spijtoptantenregeling na de inspraak wordt ingevoerd—omdat de nieuwe eigenaren anders met veel hogere gemeentelijke woonlasten worden opgezadeld. Dit is op te lossen door als gemeente duidelijk uit te spreken en formeel aan te geven dat mensen die tot de spijtoptantenregeling is ingevoerd een huis kopen waarvoor nog geen aanvraag voor de Overstapregeling is gedaan, alsnog in aanmerking komen voor de zgn. Spijtoptantenregeling'.

Kernboodschap

De Overstapregeling voor woningen is in juni 2017, na uitgebreide maatschappelijke consultatie, met instemming van de raad vastgesteld en bekendgemaakt. Woningerfpachters zijn sinds de vaststelling van de Overstapregeling in de gelegenheid gesteld om een overstapaanvraag in te dienen op basis van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020. Hierover zijn erfpachters vanaf 2017 onder meer via persoonlijke brieven meerdere malen geïnformeerd.

Erfpachters zijn daarnaast sinds het voorjaar van 2019 via de publiekscampagne "Ken je erfpacht" geïnformeerd. Via persoonlijke brieven, advertenties en social-media zijn erfpachters gewezen op de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020. Erfpachters die nog geen overstapaanvraag hadden ingediend, zijn in november 2019 nogmaals in een persoonlijke brief gewezen op de mogelijkheid van overstap (veegbrief). Metingen hebben uitgewezen dat de effectiviteit van deze campagne bijzonder hoog is geweest. 85% van de erfpachters heeft ook daadwerkelijk een overstapaanvraag ingediend onder overstapvoorwaarden zoals die in 2017 zijn vastgelegd en tot 8 januari 2020 golden.

Erfpachters zijn dus voldoende geïnformeerd en hebben ruim de tijd gehad om via het Overstapportaal, het webformulier of per e-mail/brief een overstapaanvraag in te dienen of een aanvraagdatum te registeren vóór 8 januari 2020.

Met het instellen van een Spijtoptantenregeling biedt het college aan veel erfpachters nogmaals de mogelijkheid om van de voorwaarden die tot 8 januari 2020 golden, gebruik te maken. Uit zowel het Berenschot-onderzoek van de raad als het college-onderzoek naar de toekomst van het erfpachtstelsel kwam 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 recent 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 duurt van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022. Gelet op het zomerreces is dit een langere periode dan de voorgeschreven zes weken. Ook de coalitie-onderhandelingen hebben voor enige vertraging gezorgd. Na de inspraakperiode zal de definitieve regeling met bijbehorende Nota van beantwoording door het college worden vastgesteld, waarna de regeling zo spoedig mogelijk in werking zal treden. Gedurende de inspraakperiode kan echter nog niet worden vooruitgelopen op de inhoud van de definitieve regeling. Overigens hebben wij de mogelijkheid al onderzocht om de Spijtoptantenregeling open te stellen vooruitlopend op de inspraak, maar dat wordt door DJZ ontraden, om de reden dat inspraak plaatsvindt naar aanleiding van voorgenomen beleid en niet op vastgesteld beleid.
Wij verwachten dat over dit punt ook zal worden ingesproken door erfpachters en/of belangenorganisaties. De gemeente is daarom voornemens om dit punt mee te nemen in de Nota van Beantwoording.
Tot slot weten kopers van een erfpachtrecht ook op dit moment wat ze kopen. Het is aan de makelaardij om kopers daarover in te lichten. Daarnaast is het onwenselijk om een andere grens te hanteren dan de ingangsdatum van de regeling, omdat na 8 januari 2020 heel veel huizen zijn verhandeld. Dat zal tot veel discussie gaan leiden over de andere transacties die na 8 januari 2020 hebben plaatsgevonden.

Q&A

Vraag: Hoe lang was Reinier wethouder toen hij de SOR in gang zette?
Antwoord: Het besluit in hoofdlijnen om een Spijtoptantenregeling in te stellen is van het vorige college. Het (vorige) college heeft bij besluit van 9 november 2021 ingestemd met het opstellen van een Spijtoptantenregeling waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan uit coulance alsnog - binnen een periode van zes maanden - éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden.
Op 21 juni 2022 heeft het college ingestemd met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave voor inspraak daarvan.

Vraag: Was het n.a.v. verzoek van de raad dat de regeling de inspraak in moet? Zo niet, waarom besloten tot inspraak?
Antwoord: Participatie vindt plaats in de vorm van formele participatie zoals geregeld in artikel 2 van de Algemene Inspraakverordening. Uit zowel het Berenschot-onderzoek van de raad als het college-onderzoek naar de toekomst van het erfpachtstelsel kwam als verbeterpunt naar voren om nieuw (erfpacht)beleid meer participatief vorm te geven door ketenpartijen (notarissen, makelaars, belangenorganisaties) 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 recent vrijgegeven voor inspraak.

College-onderzoek naar de toekomst van het erfpachtstelsel:
p. 95 (letterlijke tekst): 'Verbeterpunt 8: Nieuw beleid meer participatief vormgeven door ketenpartijen in een vroeg(er) stadium te consulteren bij voorgenomen beleidswijzigingen en achtergronden/beweegredenen van het (gewijzigde) beleid beter vast te leggen en uit te dragen
Ondanks dat veel partijen (via inspraak) bij beleidsvorming betrokken zijn geweest – zoals bij de totstandkoming van de vernieuwing van het erfpachtstelsel met de AB 2016, de Overstapregeling en aanvullend beleid omtrent de BSQ-methodiek – geeft een deel van de geïnterviewden aan dat de betrokkenheid steeds relatief laat in het proces is en niet alle punten worden overgenomen. Het kan ook zijn dat partijen niet op de hoogte waren van het inspraakmoment. Bij een deel van de

geïnterviewden is er een wens en bereidheid om pro-actiever te worden betrokken bij voorgenomen wijzigingen en de uitwerking daarvan'.

Berenschot-onderzoek naar consumentenbescherming
Vanaf pagina 85 (paragraaf 6.4) wordt onderzoeksvraag 4 en de hoofdvraag: 'welke verbeteringen zijn mogelijk?' beantwoord. Daarin is de volgende tekst opgenomen:

p. 88 (letterlijke tekst, onderstreping toegevoegd)
Consumentenbescherming door participatie
'Consumentenbescherming geldt niet alleen aan de achterkant van de uitvoering en niet slechts door gedeeltelijke inspraak, maar in het perspectief van goed bestuur, zeker ook aan de voorkant. In ons onderzoek is gebleken dat de gemeente Amsterdam op een aantal momenten gebruik maakt van participatie-instrumenten. Deskundige partijen en belangenorganisaties worden betrokken bij het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen bijvoorbeeld. Dat zijn goede voorbeelden die ook in de toekomst verder ingezet moeten worden.
Vaak zien we ook een veel beperktere vorm van participatie, namelijk de klassieke inspraak. Waarbij opvalt dat er vaak veel inspraakreacties zijn, in de duizenden, die vaak een beperkte invloed hebben op het definitieve genomen besluit. Inspraak moet worden ingezet als slotstuk op de participatie. Inspraak moet niet in plaats van participatie of als een verplicht nummer ingezet worden.
De gemeenteraad heeft enkele malen, vooral ten tijde van besluitvorming over eeuwigdurende erfpacht, expertsessies/ hoorzittingen belegd. Voor zover wij begrepen hebben, waren dit relatief korte bijeenkomsten. De gemeenteraad zou naar ons oordeel dit soort type instrumenten vaker moeten inzetten en daar ook ruim de tijd voor moeten nemen. Voorbereiding en uitvoering van dergelijke sessies zouden zoveel mogelijk door een afspiegeling van de gemeenteraad moeten plaatsvinden. Met de inzet van dit soort instrumenten verwerft de gemeenteraad ook eigenstandig inzicht in de materie, de belangen en de expertopinies. Dit geeft het debat in de gemeenteraad een betere inhoudelijke basis.
Participatie kan verder versterkt worden door betrokken partijen ook te betrekken bij het uitvoeringsbeleid van het erfpachtstelsel. Dit zou er ook in moeten bestaan dat wijziging van de Algemene Bepalingen -tweezijdig- vorm krijgt en dus ook samen met (belangenorganisaties van) erfpachters gebeurt. De gemeenteraad kan de positie van zowel zichzelf als de positie van de burger versterken door het stellen van een algemeen participatiekader.
Succes van participatie is ook afhankelijk van de juiste houding. Een opener houding van alle betrokkenen moet ertoe leiden dat alternatieve geluiden en opinies beter in overweging worden genomen, in de wetenschap dat grondwaardebepaling noodzakelijkerwijs modelmatig plaatsvindt. Elk model heeft beperkingen, elke berekening kan er naast zitten. Eén opinie of één methode tot de absolute norm verheffen, past in die situatie niet. Bijvoorbeeld de WOZ-waardering komt tot stand op basis van aannames die ook een foutmarge hebben. Juist door verschillende uitkomsten met elkaar te vergelijken, komt een meer afgewogen waardering tot stand.
Daarnaast zien wij in dit dossier dat het debat snel de diepte en details in gaat, waarbij het grotere plaatje uit zicht verdwijnt. Daarin is een zwakte gelegen. Participatie zou bijvoorbeeld heel goed rondom een aantal buitenste kaders, uitgangspunten of ontwerpcriteria georganiseerd kunnen worden (bv. openbaarheid van alle brondata, in plaats van detaillistische discussies over de precieze berekening van de BSQ). Belangenvertegenwoordigers komen voor een legitiem doel op en zijn ook niet per definitie tegenstanders van de gemeente of van het erfpachtstelsel.
Voorkomen moet worden dat participatie leidt tot een partijtje armworstelen met ondersteuning van onderzoeksbureaus en elkaar beconcurrerende experts. Dat vergt een open proceshouding, van in eerste instantie vooral de gemeente.
Aan het eind van het besluitvormingsproces neemt de gemeenteraad een besluit. Met krappe of grotere meerderheid, waarbij ook altijd partijen, belanghebbenden of inwoners niet of niet volledig hun zin zullen krijgen. Maar door het besluit te baseren op een deugdelijke beleidstheorie

en een open besluitvormingsproces, zal het vertrouwen in erfpacht (ongeacht de vormgeving) en in de genomen besluiten uiteindelijk toenemen'.

Tenslotte heeft de gemeenteraad op 16 februari 2022 ingestemd met het amendement 177 van het lid De Jager inzake aanbevelingen ten aanzien van erfpacht naar aanleiding van de adviezen uit het rapport getiteld "Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop".
Hierin staat vermeld:
Punt II uit de raadsvoordracht inzake "Instemmen met de adviezen uit het rapport getiteld "Erfpacht in Amsterdam: een Gordiaanse knoop" als volgt te wijzigen:
II In te stemmen met de aanbevelingen:
(....)
7. om door het 'gemeentelijk Beleidskader Participatie' de positie van zowel de gemeenteraad als de positie van de burger te versterken;

Vraag: *Goed checken hoe het privaatrechtelijk zit: wat is er wel mogelijk?*
Antwoord: Privaatrechtelijk wordt mogelijk gemaakt dat circa 54.500 erfpachtrechten zullen worden aangemerkt als Spijtoptant.
Gedurende de inspraakperiode kan echter nog niet worden vooruitgelopen op de inhoud van de definitieve regeling. De mogelijkheid is onderzocht om de Spijtoptantenregeling open te stellen vooruitlopend op de inspraak, maar dat wordt door DJZ ontraden, om de reden dat inspraak plaatsvindt naar aanleiding van voorgenomen beleid en niet op vastgesteld beleid. Bovendien zijn de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur van toepassing op privaatrecht. 5.1.5

5.1.5