Gemeente Amsterdam

Notitie gevraagde beslissing Stuurgroep Overstap

Opsteller	5.1.2e ; 5.1.2e
Datum	17 maart 2022
Onderwerp	Uitwerking B&W besluit 9 november 2021 Spijtoptanten
Status	Ter besluitvorming
Gevraagde beslissing	I. In te stemmen met de Uitwerking van het B&W besluit van 9 november 2021 in verband met Spijtoptanten II. In te stemmen met doorgeleiding naar het college van B&W met het verzoek in te stemmen met de Uitwerking en deze vrij te geven voor inspraak.
Bijgevoegde stukken	Concept Uitwerking en eerder door de Stuurgroep geaccordeerde impactanalyse
Korte toelichting	**Uitwerking Spijtoptantenregeling** Op 9 november 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het besluit om een Spijtoptantenregeling uit te werken. Naar aanleiding daarvan worden alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, uit coulance alsnog éénmalig in de gelegenheid gesteld om – binnen een termijn van zes maanden –, een overstapaanvraag in te dienen onder de overstapvoorwaarden zoals die in 2019 golden. In **BIJLAGE 1** treft u de uitwerking van de Spijtoptantenregeling aan. Kort gezegd beschrijft de bijgevoegde concept uitwerking van de Spijtoptantenregeling het volgende: **1. De reikwijdte van de Spijtoptantenregeling** Hierin worden de doelgroepen benoemd van erfpachters die worden aangemerkt als Spijtoptant en derhalve binnen zes maanden nadat zij daarvan persoonlijk bericht hebben ontvangen (opnieuw) een overstapaanvraag kunnen indienen die zal worden beoordeeld op basis van de financiële voorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Het betreft: a. 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; b. 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); c. 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 NA 8 januari 2020; d. Eigenaren van een Vicarierecht (oud kerkelijk recht vergelijkbaar met een erfpachtrecht) worden gelijkgesteld met de erfpachters onder 1, 2 en 3; e. 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

e. overstapaanbieding hebben ontvangen en toen kozen voor de CHET aanbieding.
f. Erfpachters waarvoor het college van B&W bij besluit van 11 februari 2020 afwijkende voorwaarden heeft vastgesteld.

Kopers van een corporatiewoning die werd gekocht voor 8 januari 2020 en geleverd na die datum maar voor 1 januari 2021 en kopers van een nieuwbouwwoning uitgegeven onder de AB2000 die werd gekocht voor 8 januari 2020 en geleverd na die datum maar voor 1 januari 2021.

Coulanceregeling niet van toepassing

Op 3 september 2019 heeft het college van B&W ingestemd met de wijziging van de Overstapregeling door toevoeging van artikel 12 lid 2 welke inhoudt dat als mocht blijken dat erfpachters die vóór 1 januari 2020 (later 8 januari 2020) een overstapaanvraag hebben ingediend, maar waarvan bij controle blijkt dat ze (nog) niet voldoen aan alle vereisten van de Overstapregeling, erfpachters onder voorwaarden in de gelegenheid worden gesteld om alsnog aan de overstapvoorwaarden te voldoen, met behoud van de aanvraagdatum/peildatum van vóór 8 januari 2020 (de zogenaamde 'Coulanceregeling'). De coulanceregeling is vervolgens op 11 november 2019 door de Directeur G&O vastgesteld.

Om als spijtoptant te worden aangemerkt geldt als uitgangspunt dat al vóór 8 januari 2020 moest worden voldaan aan alle overstapvoorwaarden (w.o. het hebben van een uitsluitende woonbestemming). Om die reden is er geen aanleiding om de coulanceregeling ook van toepassing te laten zijn op Spijtoptanten.

Bij ditzelfde besluit heeft het college bepaald dat in het geval dat een erfpachter aangeeft zijn erfpachtrecht te willen overdragen en de gemeente niet kan voorzien in een aanbieding vóór de overdracht, de aanvraagdatum (c.q. peildatum) die geldt voor de verkoper op grond van een door hem of haar ingediende aanvraag overdraagbaar te maken. Voorgesteld wordt om dit besluit van toepassing te laten zijn voor zover het betrekking heeft op de overdracht van de aanvraag-/peildatum indien een erfpachtrecht, waarvoor door een spijtoptant een aanvraag om overstap heeft ingediend, wordt overgedragen voordat de overstap werd afgerond.

g. **Impact Spijtoptantenregeling op G&O en Belastingen**

Na het besluit van B&W van 9 november 2021 werd een impactanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de Spijtoptantenregeling en de uitwerking zoals nu beschreven grote impact zal hebben op Grond & Ontwikkeling en Belastingen.

h. **Noodzakelijke aanpassingen Hermes en Overstapportaal**

Om de uitvoering van Spijtoptantenregeling mogelijk te maken zullen het erfpachtadministratiesysteem Hermes en het Overstapportaal hierop aangepast moeten worden. Dergelijke aanpassingen blijken complex te zijn en nemen tenminste enkele maanden van de uitwerking in beslag.

i. **Communicatie**

Naast de gebruikelijke gemeentelijke informatiebronnen worden alle Spijtoptanten persoonlijk geïnformeerd door middel van een brief of, voor zover beschikbaar, een e-mailbericht. Na ontvangst van de brief krijgen erfpachters zes maanden de gelegenheid om de overstapaanvraag in te dienen.

Vrijgave Spijtoptantenregeling voor inspraak

Overeenkomstig artikel 2, eerste lid van de Algemene Inspraakverordening zal het college worden voorgesteld om in te stemmen met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave daarvan ten behoeve van de inspraak. Hiervan zal een bericht worden geplaatst op de gemeentelijke site, waarbij wordt meegedeeld dat iedereen gedurende en periode van zes weken in de gelegenheid wordt gesteld om zijn of haar zienswijze hierover kenbaar te maken. Daarnaast zal de uitwerking gelijktijdig worden toegezonden aan belangenorganisaties zoals de SEBA, Vereniging Eigen Huis en de Amsterdamse Woon en Erfpacht Vereniging (AWEV) en ketenpartners zoals de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Ring van notarissen Amsterdam waarbij zij zullen worden uitgenodigd om binnen zes weken hun zienswijze hierover kenbaar te maken.
Na afloop van de termijn wordt overeenkomstig artikel 6 van de Verordening een verslag opgesteld dat bij de concept uitwerking wordt gevoegd dat vervolgens ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.

Planning

Stuurgroep	17 maart 2022
B&W stemt in en geeft vrij voor inspraak.	19 april 2022
Start inspraak	1 mei 2022
Start voorbereiding aanpassingen Portaal en Hermes	23 mei 2022
Start voorbereiding brieven erfpachters	24 april 2022
Portaal/Hermes gereed	18 juli 2022
Brieven erfpachters gereed	18 juli 2022
Verslag inspraak gereed	18 juli 202
B&W stelt verslag vast en neemt definitief besluit	n.t.b.

Financiën

Inkomsten canon en afkoopsommen

De gemeente heeft destijds, voor de vaststelling van de Overstapregeling in 2017, aan Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de Overstapregeling op de korte termijn nauwelijks financiële gevolgen voor de gemeente heeft, maar dat door het ontvangen van een eenmalige afkoopsom de opbrengsten wel eerder worden ontvangen. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de huidige financiële betaalverplichtingen en –rechten van het voortdurende erfpachtrecht uit. Onder de aannamen dat circa 50% van de spijtoptanten een aanvraag in zullen dienen en dat circa 5 a 10% van de spijtoptanten uiteindelijk de overstap zullen afronden zal in de jaren 2022-2024 tussen de € 18 en €

	36 miljoen aan afkoopsommen vervroegd binnen komen. Als gevolg van het ontvangen van de afkoopsom, wordt die grond geen inkomsten meer ontvangen. Daarom moet de grondwaarde voor € 1 op de balans gezet worden Daarom moet een bedrag van tussen de € 5 a 10 miljoen ten laste van het resultaat worden gebracht. Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als veel erfpachters overstappen, omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente. *Proceskosten* De kosten voor de uitvoering van de Overstapregeling worden gedekt uit de afkoopsommen die door de overstap worden gerealiseerd. Geraamd wordt dat de uitvoering van de spijtoptantenregeling plaats zal vinden in de jaren 2022, 2023 en 2024. Geraamd wordt dat de proceskosten voor de spijtoptantenregeling voor de jaren 2022 en 2023 maximaal ca. € 6 miljoen bedragen, uitgaande van het (onwaarschijnlijke) geval dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt van de regeling gebruik maakt. **Conclusie:** Het voorstel heeft op korte termijn een positief effect op het resultaat van tussen de € 7 (€ 18 miljoen opbrengst minus € 5 miljoen afwaardering grond en € 6 miljoenproceskosten) en € 20 miljoen (€ 36 miljoen opbrengst minus € 10 miljoen afwaardering grond en € 6 miljoen proceskosten). Op de lange termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.
Aanleiding	Aanleiding voor deze Uitwerking is het besluit van Burgemeester en Wethouders van 9 november 2021 waarbij ermee werd ingestemd 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;
Wijze van voorbereiding	Samengewerkt in processtructuur waarbij vertegenwoordigers van: Team beleid, overstap, beheer, klantenteam IV, communicatie, staf deelnamen. Verder werd advies ingewonnen bij JZ.

Communicatie	Communicatie zal zoveel mogelijk persoonlijk zijn. Voor een uitgebreide beschrijving van communicatie zie hoofdstuk 6 van de uitwerking.		
Genomen beslissingen		Datum	Paraaf namens Stuurgroep Overstap