00003

Cc: [redacted]
From: [redacted]
Sent: [redacted] 12/13/2021 8:41:29 PM
Subject: RE: spijtoptantenregeling
Received: Mon 12/13/2021 8:41:31 PM

Hoi [redacted],
Scenario 1: best uitvoerbaar!
Scenario 2: iets minder goed uitvoerbaar, t.a.v. transformatie blijven we vermoedelijk zitten met enkele dossiers die in het systeem zijn of zullen vastlopen op basis van de optie tot kostenindicatie (die we niet kunnen doen op dit moment voor bepaalde transformatiedossiers). Echter, ik kan mij wel voorstellen (vooral t.a.v. de verschillen met scenario 1) dat hiervoor wordt gekozen.
Scenario 3: horrorscenario voor de uitvoering, echt een nachtmerrie. Ook specifiek voor transformatiedossiers: dit zet de deur open voor nagenoeg iedere erfpachter in de stad met een al dan niet concreet plan voor herontwikkeling/transformatie om een aanvraag in te dienen, die vervolgens volledig vastlopen in het proces op basis van de coulanceregeling (en optie tot kostenindicatie als die er ook weer komt, wat ik wel vermoed in dit scenario gelet op de naam 'ruime benadering'). De impact bij transformatieprojecten kan enorm zijn: in de uitvoering van transformatiedossiers weten we inmiddels dat een optie tot overstap op basis van de gunstige voorwaarden de goederenrechtelijke uitwerking enorm kan compliceren. Ook is er het aanzienlijk risico op procesvertraging, ofwel: vertraging in o.a. woningbouwproductie. Derde grote impact is financieel: voorbeeld in [redacted] en mogelijk ook [redacted]. Gemeente gaat mogelijk miljoenen mislopen t.o.v. situatie waarbij erfpachter geen gebruik maakt van overstap op basis van gunstige vw. Normaliter zou een erfpachter in veel gevallen kiezen voor een Herziening bij transformatie, nu wordt eerder gekozen voor een bestemmings-/bebouwingswijziging met opvolgende overstap o.b.v. gunstige vw voor het woonprogramma. Hiermee raakt het niet alleen het erfpachtresultaat, ook grexen gaan miljoenen euro's mislopen aan erfpachtopbrengsten.
Bij scenario's 1 en 2 voorzie ik wel een moeilijkheid. Art. 3 lid 1 van de Overstapregeling luidt: "Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van: [...]" . Oorspronkelijk nam de gemeente bij mijn weten echter weldegelijk aanvragen in behandeling van erfpachtrechten die niet uitsluitend een woonbestemming hebben, ook aan de hand van de coulanceregeling. Zo is het feitelijk gegaan en de spijtoptantenregeling gaat bij scenario's 1 en 2 niet op deze voet verder. Ik ben voorstander om nu de coulanceregeling niet van toepassing te verklaren, maar dat moet wel goed worden onderbouwd als hiervoor wordt gekozen.
[redacted],
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 13 december 2021 13:30
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: spijtoptantenregeling
Hi [redacted],
Excuses, voor de duidelijkheid, je hoeft het alleen voor scenario 3 aan te geven (valt ook in het document terug te zien)!
Net zoals bij regulier beheer zouden scenario 1 en 2 geen impact moeten hebben.
Groetjes,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 13 december 2021 13:02
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: spijtoptantenregeling
[redacted],
Er ligt momenteel een nieuw document voor de spijtoptantenregeling met daarin een impactanalyse (zie bijlage).
Zou jij voor de 3 scenario's, op basis van jouw e-mail van 22 november, kort/samenvattend kunnen aangeven wat de impact hiervan voor transformatie is?
Dan zorg ik dat onze stukjes hierop worden aangevuld en richting het projectteam gaan!
Als je nog vragen hebt, let me know!
Dank en groetjes,
[redacted]

595040

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 26 november 2021 14:08
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: spijtoptantenregeling
Van: 5.1.2e e 5.1.2e
Verzonden: maandag 22 november 2021 14:24
Aan: 5.1.2e 2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: spijtoptantenregeling

Hoi 5.1.2e,

N.a.v. ons overleg deze ochtend, geef ik graag het volgende mee enkel beschouwd vanuit het oogpunt van transformatiedossiers:

- Voorkeur: stel spijtoptantenregeling alleen open voor erfpachters met een (uitsluitend) erfpachtrechtelijke woonbestemming. Alle andere verzoeken direct afwijzen, tenzij sprake is van de uitzonderingsmogelijkheid die hierna staat;
- als erfpachters op dit moment nog niet een uitsluitende woonbestemming hebben, maar middels een verticale of horizontale splitsing en/of bestemmingswijziging daar wel naar toe willen: geen nieuwe coulanceregeling openstellen die gelijk is aan eerdere regelingen. Deze erfpachters hebben dan nog 6 mnd na aanschrijving gemeente inzake spijtoptantenregeling om de noodzakelijke erfpachtwijziging(en) geheel af te ronden, zodat ze binnen de 6 mnd termijn als uitsluitende woonbestemming toch de aanvraag voor Overstap o.b.v. gunstige vw kunnen doen. Halen ze de termijn van 6 mnd niet: geen overstap o.b.v. gunstige vw. Maarrrr...
  Let op 1: dan moet onze organisatie dit ook aan kunnen (om binnen 6 mnd een dergelijk aanvraag af te ronden). Op dit moment lijkt dat absoluut niet haalbaar.
  Let op 2: noodzakelijk dat de gemeente de hoos aan nieuwe aanvragen snel en direct inhoudelijk kan beoordelen (afwijzing, overstap mogelijk of overstap na een erfpachtwijziging zoals splitsing/bsw). Ook dat lijkt mij te veel van het goede.

Als een vergelijkbare opzet wordt gekozen als de oorspronkelijke Overstapregeling incl. coulanceregeling én verlenging van de coulanceregeling met de mogelijkheid tot het pauzeren van de aanvraag door het doen van een verzoek tot kostenindicatie, dan vrees ik dat sommige erfpachters met een commerciële bestemming die (wellicht) in de toekomst willen transformeren nu als nog een aanvraag gaan indienen. Na aanschrijving van de gemeente vragen ze dan om coulance en/of om een kostenindicatie. Bij een kostenindicatie loopt de boel in veel gevallen intern G&O vast, omdat TAG geen onbezwaarde waarde kan/wil afgeven..... dan blijft het dossier mogelijk jaren gepauzeerd. Ik ben hier geen voorstander van.
Bijkomende nadelen zijn dat bij dergelijke indicaties via WOZ/BSQ-methodiek de erfpachtgrondwaarde wordt berekend en die uitkomst kan enorm afwijken van wat bij transformatie op basis van de genormeerd residuele grondwaardemethodiek wordt bepaald. Als WOZ/BSQ-methodiek uitkomst (fictief) € 5 geeft, maar voor de eerdere stap in het proces zijnde transformatie is de uitkomst € 10.... dan heb je direct een moeilijke discussie te pakken als erfpachters eerst de indicatie krijgen voor Overstap alvorens we inhoudelijk bij de transformatie zijn aangekomen.
Financieel gezien is het niet verstandig om (nieuwe) transformatiedossiers als nog voor een overstap o.b.v. gunstige vw in aanmerking te laten komen: erfpachters kiezen dan mogelijk op het laatste moment (net zoals bij dossier 5.1.2e en 5.1.2e in 5.1.2e) op aanraden van bijv. 5.1.2e voor een bsw/bbw, gevolgd door een Overstap voor het woonprogramma. Dan kan de gemeente vele miljoenen aan opbrengsten kosten.
Kijk uit dat met de nieuwe regeling niet de situatie ontstaat waarbij degenen die gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling uiteindelijk beter af zijn dan erfpachters die wel op tijd een aanvraag hebben ingediend voor 8 jan 2020. Er zijn erfpachters die voor 8 jan 2020 een aanvraag tot overstap hebben ingediend en die de noodzakelijke erfpachtwijziging (bijv. transformatie) niet tijdig hebben kunnen afwikkelen, waarmee de gunstige vw voor overstap voor hen is vervallen.... Als die partijen niet voor 8 jan 2020 hun aanvraag voor overstap hadden gedaan en nu onder de spijtoptantenregeling zouden vallen, dat ze dan wél gebruik kunnen maken van de gunstige vw tot overstap (omdat ze nu meer tijd hebben gekregen dan erfpachters die wel voor 8 jan 2020 een aanvraag hebben ingediend).
Veel wijsheid gewenst met deze lastige kwestie.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 17 november 2021 13:41
Aan: 5.1.2e e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: spijtoptantenregeling

Hoi 5.1.2e,

Zie de mail van 5.1.2e waarbij zij verzoekt om jou te betrekken bij de voorbereiding van een spijtoptantenregeling die onder meer moet regelen wie voor de regeling in aanmerking komt. Ik plan een korte afspraak om te bespreken hoe jouw betrokkenheid het best kan worden vormgegeven.
Overigens wilde ik jou al om advies vragen in verband met het volgende.
De projectgroep is op dit moment vooral bezig met het formuleren van de uitgangspunten die hierbij zullen moeten gelden.
Een van die uitgangspunten moet antwoord geven op de volgende vraag: worden alle (commercieel en particulier) erfpachters die voor 8 januari 2020 een aanvraag overstap hadden kunnen indienen maar dit niet hebben gedaan in de gelegenheid gesteld om opnieuw een aanvraag in te dienen die zal worden beoordeeld op basis van de parameters die golden voor 8 januari 2020 of zou dit enkel moeten

gelden voor particuliere erfpachters. Voor beide zijn goede argumenten te bedenken.
Ik hoop dat we dit ook alvast kunnen bespreken.
Groeten 5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 17 november 2021 11:02
Aan: 5.1.2e 2(5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: spijtoptantenregeling

Hoi 5.1.2e
Een en ander in de teams besproken en we zijn uitgekomen op het volgende.
5.1.2e zal aansluiten namens de beheerteams en 5.1.2e5 5.1.2e namens transformatie. 5.1.2e zal wellicht niet bij alles aansluiten maar dat sluit hij wel met jou kort wat wel en niet. Komt vast goed!
Gr 5.1.2e
Met vriendelijke groeten,

5.1.2e 5.1.2e
Teammanager Erfpachtbeheer
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Meer informatie
Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.
Vragen
- Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar 5.1.2e **@amsterdam.nl**