Verkenning advies ACM over spijtoptantenregeling Overstap eeuwigdurende erfpacht
Een zoektocht naar het evenwicht tussen vastberaden en barmhartig

Algemene opmerkingen

- De ACM dringt eropaan dat de gemeente een regeling treft voor spijtoptanten. Tegelijkertijd kiest de ACM ervoor geen verder onderzoek te doen en komt zelfs tot de conclusie dat zij daar ook geen aanleiding toe ziet. Een verstrekkend advies met zeer grote (financiële) gevolgen voor de gemeente verdient een betere onderbouwing. Een onderbouwing die de gemeente bovendien nodig heeft om deze 'switch' in beleid/standpunt goed toe te kunnen lichten.
- De juridische basis is, met een gunstige uitspraak van de rechtbank en twee gunstige adviezen van verschillende advocatenkantoren, goed gedekt. Ondanks dat de ACM anders lijkt te beweren (zonder onderzoek gedaan te hebben).
- Met name het onvolledig informeren over de hefboomwerking in het grondprijsbeleid wordt genoemd door de ACM. Deze hefboomwerking is echter niet geïntroduceerd met de Overstapregeling, maar is onderdeel van de residuele grondwaardemethodiek. Een methodiek die de gemeente al langere tijd gebruikt, gebaseerd is op wetenschappelijke kennis en wederom bestendigd met onafhankelijk advies van drie hoogleraren (de 'Grondwaardecommissie'). Als de ACM van mening is dat erfpachters hier onvoldoende mee bekend zijn, ziet dat niet alleen op het opnieuw openstellen van de Overstapregeling onder de voorwaarden van 2017-2019, maar op veel meer keuzes die erfpachters de afgelopen 25 jaar gemaakt hebben. De gevolgen van het volgen van het, niet volledig onderzochte, advies van de ACM is daarmee in potentie zeer groot.
- Het is een bewuste keuze om de erfpachtgrondwaarde te baseren op actuele gegevens. 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). Hiervan afwijken is daarmee een politieke keuze.

Gevolgen en risico's

- Financieel kan dit grote gevolgen hebben voor transformaties en binnen de GREX van een project. Ook de raming van de toekomstige erfpachtbaten in de komende jaren zal aangepast moeten worden.
- Juridisch is tot nu toe (met succes) aangevoerd dat de erfpachters voldoende geïnformeerd zijn over de vrijwillige extra optie die hen gegeven is met een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Met het instellen van een regeling voor spijtoptanten wordt deze juridische onderbouwing in lopende rechtszaken onderuitgehaald.
- Het risico op ongeoorloofde staatssteun wordt opnieuw actueel. De regels rondom staatssteun spelen een rol als het gaat om de gunstige voorwaarden waarbij een sterk verouderde marktwaarde (WOZ 2014) en korting (35%) wordt toegepast.
- Erfpachters krijgen binnen enkele jaren veel verschillende (tegenstrijdige) boodschappen te verwerken. Dit komt de geloofwaardigheid van de gemeente niet ten goede en zet erfpachters mogelijk op het verkeerde been, 'ik hoef nu niets te doen, er komt toch nog wel een mogelijkheid'.
- Bij veel erfpachters leeft het beeld dat de gemeente geld nodig had en daarom de afkoop voor eeuwigdurende erfpacht in het leven is geroepen. In deze tijd de oude regeling verlengen zal dat beeld versterken.
- Erfpachters zijn tijdens de campagne aangespoord zich te verdiepen in hun eigen situatie, waarbij zo veel mogelijk informatie aangereikt is via de website (ook de hefboomwerking), en persoonlijke berekeningen via het Overstapportaal inzichtelijk zijn gemaakt. Pas

achteraf is duidelijk geworden dat de erfpacht snel stijgt met de sterke stijging in woningwaarde. Hoe dit zich in de toekomst gaat ontwikkelen is niet te voorspellen, niet voor de gemeente en niet voor de erfpachter. De ACM wekt de suggestie dat het niet slim is om geen gebruik te maken van deze voorwaarden, terwijl dit afhankelijk is van de persoonlijke situatie en toekomstverwachtingen die voor niemand te voorspellen zijn.

- De effectiviteit van de 'Ken je Erfpacht'-campagne uit 2019 is onderzocht. Deze metingen hebben uitgewezen dat de effectiviteit van deze campagne bijzonder hoog is geweest.
- Ook een nieuwe informatiecampagne zal geen 100% bereik hebben. Dient er dan later nog een regeling te komen voor de spijtoptanten die de spijtoptantenregeling straks gaan missen? Zo beschouwd is de verlenging in de periode 1 tot 8 januari 2020 al de eerste regeling waar de spijtoptant gebruik van heeft kunnen maken.
- De vraag is of uitleg van de hefboomwerking daadwerkelijk erfpachters helpt. Deze informatie is de erfpachters reeds aangereikt, de erfpachter heeft echter zelf de keuze gemaakt zich hier destijds niet in te verdiepen. Dat is niet af te dwingen. Een deel van de erfpachters zaten (en zitten) niet te wachten op meer persoonlijke brieven, zij willen simpelweg niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, en voelen zich gepusht door de gemeente door alle informatie en brieven.

Aanvullend

- Verder onderzoek is nodig naar de reikwijdte van het standpunt van de ACM dat erfpachters mogelijk niet voldoende op de hoogte waren van de hefboomwerking.
- De regeling zou op enkele punten aangepast moeten worden om opnieuw bruikbaar te zijn, er is tijd nodig om dit goed uit te denken.
- Ook het proces en de uitvoering (o.a. het Overstapportaal en de achterliggende systemen) zal aangepast moeten worden.
- Er zijn, voornamelijk in het kader van de canonherziening einde tijdvak (CHET), reeds aanbiedingen verstuurd onder de huidige voorwaarden. Dit zal met terugwerkende kracht aangepast moeten worden.
- Er zal nagedacht moeten worden hoe nieuwe aanvragen zich verhouden tot de huidige doelstelling (85% van de aanvragen is per eind Q2 2022 voorzien van een aanbieding). Ook het aanpassen van de systemen zal effect hebben op het behalen van de huidige doelstelling.