Contouren Spijtoptanten regeling

Voor wie?
Er zijn verschillende categorieën:

- Erfpachter-bewoners versus verhuurders / beleggers
- Bestaande erfpachters op 8-1-2020 versus:
    - Nieuwe AB2000-woningen, ontstaan door AB2000-uitgifte, splitsing, corporatie-verkoop, transformatie enz.
- Woningen die tussen 8-1-2020 en nu wel / niet zijn overgedragen
- Woningen waarvoor wel of niet een Overstap was aangevraagd vóór 8-1-2020. Categorieën zijn:
    - Niet aangevraagd voor 8-1-2020
    - Wel aangevraagd voor 8-1-2020, maar niet doorgezet of geaccepteerd (en nu nog dezelfde bewoner)
    - Wel aangevraagd voor 8-1-2020, maar niet doorgezet of geaccepteerd (maar inmiddels na 8-1-2020 overgedragen aan een andere bewoner)

Voorstel: afbakening van de spijtoptantenregeling tot:

- Alleen erfpachter-bewoners (dus geen verhuurders / beleggers)
- Alleen woningen, waarvoor nog geen Overstap was aangevraagd
    - *Discussiepunt: woningen die wel hebben aangevraagd, maar niet doorgezet / geaccepteerd, en na 8-1-2020 zijn overgedragen aan een derde*
- Woningen die op 8-1-2000 reeds bestonden (zowel met dezelfde erfpachter-bewoner, als wanneer in de tussentijd overgedragen aan een andere erfpachter-bewoner)

Voordeel: regeling wordt beperkt tot particulieren, met uitsluiting van professionals "die beter hadden kunnen weten". De regeling geldt dus niet voor verhuurders, beleggers en projectontwikkelaars.
Voordeel: het enigszins beperken van de omvang, leidt tot een relatief mindere toename van de werklast en financiële gevolgen voor de gemeente.

Opties?
De huidige overstapregeling bevat een aantal opties, die de uitvoering complexer maken:

- Bij canonbetaling: de optie om ook het huidige tijdvak af te kopen
- AB1994 optimum berekening

Voorstel: afbakening van de spijtoptantenregeling tot:

- Alleen opvolgende tijdvak (dus betaalwijze lopend tijdvak blijft intact)
    - Los afkopen voor het lopende tijdvak blijft wel mogelijk, maar wordt een apart traject, los van de overstap (gewoon een reguliere afkoop aanvragen)
- Geen AB1994 optimum berekening

Voordeel: dit bespaart een hoop complexiteit bij de uitvoering, en beperkt de werklast voor de uitvoering enigszins.

Hoe berekenen?
Er zijn globaal twee opties:

- Berekening blijft exact hetzelfde (WOZ 2014 x BSQ 2014, met 35% korting)
- Berekening komt (iets) hoger uit, om daarmee aan te geven, dat we niet eindeloos coulant kunnen zijn. Opties hiervoor zijn:
    - Geen 35%, maar 25% korting (canon komt dan ca. 10% hoger uit)
    - Actuele WOZ en BSQ (canon komt dan gemiddeld 200 à 400% hoger uit)
    - BSQ-2014, maar actuele WOZ (canon komt dan ca. 50% hoger uit)

- Bij eeuwigdurende afkoop de afkoop-rekendatum 1-10-2017 loslaten (canon komt dan gelijk uit, maar afkoopsom komt dan ca. 18% hoger uit)

Voorstel: berekening iets strenger maken:

- Nog wel WOZ-2014 en BSQ-2014
- Geen 35%, maar 25% korting (ofwel: op dit onderdeel handhaven van beleid, dat die 35% alleen gold voor aanvragen vóór 8-1-2020
- Bij eeuwigdurende afkoop wordt afkoopdatum 1-10-2021
  - Want die 1-10-2017 uit de oorspronkelijke Overstapregeling was eigenlijk een extra stimulans van het toenmalige college, om eeuwigdurende afkoop nog wat aantrekkelijker te maken, en om te zorgen dat in de gehele periode (2017-2019) de afkoopsom gelijk zou blijven (normaal gesproken zou die ieder jaar iets oplopen, ervan uitgaande dat de voortdurende canon lager is dan de eeuwigdurende canon.

Voordeel: hiermee geven we aan dat we niet eindeloos coulant zijn, en dat "zeuren & uitstellen" niet loont. Van het niet-handhaven van die 35%-korting gaat dan een stevige signaalwerking uit. Wie gebruik maakt van spijtoptantenregeling is ca. 10% duurder uit voor de canon, en ca. 25% duurder uit voor de afkoop. Wel voorkómen we hiermee dat het hefboom-effect van de stijgende marktwaardes optreedt.

Hoe uitvoeren?

Er ligt nog een hele werklast voor de afwikkeling van de oorspronkelijke Overstap-aanvragen (85% tot 2022 Q2). Deze heeft prioriteit in de uitvoering.
De afwikkeling van de Spijtoptanten-regeling zal daar achteraan komen. Dit zal ertoe leiden, dat de Overstap-organisatie (met bijbehorende kosten) langer zal blijven bestaan.
Voor het aanvragen van de Spijtoptanten-regeling zal een aparte module in het Portaal moeten worden aangemaakt. Dit kost ook tijd (en geld).
Mogelijke planning:

Najaar 2021	Uitwerking en besluitvorming Spijtoptanten-regeling
Winter 2022	Aanpassen Portaal, communicatie naar doelgroep
Voorjaar 2022	Openstellen Portaal voor aanvragen (voorstel: Portaal staat bijv. 6 maanden lang open voor deze doelgroep)
Vanaf zomer 2022	Afwikkelen van de aanvragen uit deze doelgroep