Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	10 november 2021
Portefeuille(s)	Grondzaken
Portefeuillehouder(s):	Marieke van Doorninck
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling; DVZ (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e) Erfpacht & Uitgifte; b.rijpert@amsterdam.nl;
Onderwerp	Nieuwe kans voor woningerfpachters om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals u weet heeft in de periode 2014-2018 de vernieuwing van het erfpachtstelsel plaatsgevonden. Door de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling wordt aan erfpachters de kans geboden om meer zekerheid te krijgen over de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon en wordt het mogelijk om de canon eeuwigdurend af te kopen.

In de Overstapregeling is bepaald dat woningerfpachters vanaf 2017 tot 8 januari 2020[1] een overstapaanvraag konden indienen, onder meer gebaseerd op de achteraf gezien relatief lage WOZ-waarde met peildatum 2014/2015. Vanaf 8 januari 2020 is het reguliere overstapbeleid gaan gelden, waardoor woningerfpachters een overstapaanvraag kunnen doen op basis van een actuelere – naar nu blijkt veelal hogere - WOZ-waarde.

Het college heeft uit coulance besloten om alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan ('spijtoptanten'), alsnog gedurende zes maanden éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden. Juridisch gezien is er geen reden om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. Desondanks wil het college, mede in het licht van de diverse verzoeken om een pardonregeling en vooral ook om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, nu een spijtoptantenregeling gaan maken. Wij lichten dit graag toe.

Besluitvorming rondom Overstapregeling

In de zomer van 2017 is met instemming van uw raad de Overstapregeling vastgesteld. Onderdeel daarvan was onder meer dat erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag deden dat konden doen onder de navolgende voorwaarden:

- De laagste WOZ-waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015).
- Het canonpercentage van 2,39%;

[1] Vanwege slechte bereikbaarheid van het Overstapportaal in de laatste week van 2019 hebben wij besloten om de uiterste aanvraagdatum een week uit te stellen naar 7 januari 2020 in plaats van 31 december 2019.

- De buurtstraatquote (BSQ) van 2017;
- Een overstappremie van 25%.

Op 18 december 2018 is door ons vervolgens besloten om – met terugwerkende kracht - nog eens 10% extra overstappremie te geven aan erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag zouden doen.

Het is een bewuste keuze van ons en uw raad geweest om deze (naar nu blijkt op dat moment relatief gunstige) voorwaarden tijdelijk te laten zijn. Een overstap naar eeuwigdurende erfpacht zou moeten plaatsvinden op basis van een grondwaardeberekening die is gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de grond. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is marktwaardevolgend en andere erfpachtwijzigingen, zoals bijvoorbeeld canonherziening einde tijdvak en bestemmingswijziging zijn ook gerelateerd aan de actuele waarde van de grond.

Informeren van erfpachters en de publiekscampagne "Ken je erfpacht"
Vanaf 2016 zijn erfpachters, via onder meer persoonlijke brieven, geïnformeerd over de ontwikkeling van het nieuwe erfpachtstelsel. Ook zijn erfpachters uitgenodigd mee te denken over het nieuwe erfpachtstelsel. Na vaststelling van de Overstapregeling zijn alle erfpachters per brief, met daarbij een uitlegfolder toegevoegd, geïnformeerd over de overstapmogelijkheid.

Begin 2019 zijn wij een grote publiekscampagne "Ken je Erfpacht" gestart om erfpachters aan te sporen zich te verdiepen in de toekomst van hun erfpachtrecht en om hen te attenderen op de overstapvoorwaarden die van toepassing waren op overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zouden worden ingediend. De erfpachtcampagne is zeer effectief gebleken. Uit de analyse eindmeting van januari 2020 bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurende erfpacht en de overstapmogelijkheid. Circa 85% van de woningerfpachters heeft ook daadwerkelijk een overstapaanvraag gedaan vóór 8 januari 2020.

Heroverweging standpunt college
In de eerste maanden van 2020 hebben zich bij de gemeente circa 300 erfpachters gemeld die niet tijdig vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden gedaan, maar aangaven toch nog graag voor de relatief gunstige voorwaarden van 2019 in aanmerking te willen komen. Deze verzoeken zijn door de gemeente niet ingewilligd. Belangrijkste reden hiervoor was dat erfpachters ruimschoots de tijd (vanaf het najaar van 2017 tot 1 januari 2020) hadden gehad om op zeer laagdrempelige wijze een vrijblijvende overstapaanvraag te doen. Ook uw raad heeft in 2019 en 2020 moties verworpen die verzochten om de overstapvoorwaarden van 2019 verder te verlengen.[2] Sindsdien heeft zich echter een aantal ontwikkelingen voorgedaan:

- Uit het Berenschotonderzoek, dat in opdracht van uw raad is uitgevoerd, blijkt dat Berenschot van mening is dat burgers zich, gezien de tijdelijkheid van de voorwaarden, gedwongen voelen om een keuze te maken in een voor hen onzekere context.

[2] 2019 motie 2138 (Herstel de communicatiefout en verleng de deadline) en 2020 motie 1345 (Pardonregeling voor late erfpacht-overstappers).

- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft het afgelopen jaar diverse meldingen gekregen van erfpachters over de gemeentelijke informatievoorziening rondom de overstapvoorwaarden. In de afgelopen maanden heeft de gemeente hierover diverse gesprekken gevoerd met de ACM. De ACM is van mening dat de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Echter, de voorlichting van de gemeente over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening was volgens de ACM voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld.

- Tenslotte heeft onderzoeksbureau Deloitte namens het college een groot aantal interviews afgenomen in het kader van het lopende onderzoek naar de knel- en verbeterpunten in het erfpachtstelsel. Vanuit onder meer erfpachtersbelangenorganisaties, het notariaat, de makelaardij en beleggers is de suggestie gedaan om – mogelijk mede vanwege de sterke stijging van de WOZ-waarde en de hefboomwerking - erfpachters die niet tijdig vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hebben ingediend, alsnog in de gelegenheid te stellen een aanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019.

De communicatie vanuit de gemeente over de overstapregeling is zeer uitgebreid en voldoende geweest. Immers, 85% van de woningerfpachters heeft een aanvraag gedaan vóór 8 januari 2020.

Het college heeft echter alle hiervoor genoemde signalen van erfpachters, erfpachtersbelangen-organisaties en andere externe partijen in overweging genomen en wil de relatief kleine groep van 15% van de erfpachters die geen overstapaanvraag deden vóór 8 januari 2020, tegemoetkomen. Het college heeft derhalve besloten om uit coulance alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling in aanmerking kwamen voor een overstapaanvraag, maar die aanvraag niet op tijd hebben gedaan, alsnog eenmalig, gedurende zes maanden in de gelegenheid te stellen een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019. Uitgangspunt hierbij is dat de overstapcanon wordt berekend op dezelfde wijze als voor aanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn gedaan.

Gevolgen en risico's spijtoptantenregeling
Een spijtoptantenregeling brengt – mede afhankelijk van de nadere invulling van de regeling – echter ook risico's en gevolgen met zich. Wij noemen er een aantal waarbij wordt opgemerkt dat zich bij de nadere uitwerking zeker nog onvoorziene gevolgen en risico's zullen aandienen.
Ten eerste moet de groep waarvoor de spijtoptantenregeling zal gelden zorgvuldig worden vastgesteld. Ten tweede zijn er aanzienlijk kosten mee gemoeid (communicatie en overige uitvoering) en is het nog maar de vraag hoeveel erfpachters uiteindelijk van de regeling gebruik zullen maken. Veel erfpachters die niet overstappen kiezen daar bewust voor. Ten derde heeft de spijtoptantenregeling gevolgen voor de uitvoeringsorganisatie en de doelstelling om in het tweede kwartaal van 2022 aan 85% van de erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag deden, een aanbieding te doen. Tenslotte zal het opnieuw voor zes maanden

openstellen van de regeling uiteindelijk ook weer leiden tot gevallen van erfpachters die de nieuwe uiterste datum hebben gemist.

Nadere uitwerking volgt later
Wij zullen zo snel mogelijk bezien hoe het opnieuw openstellen van de Overstapregeling met de overstapvoorwaarden van 2019 kan worden uitgewerkt en welke gevolgen dit heeft voor de uitvoering van de Overstapregeling en de lopende overstapaanvragen. Voordat de spijtoptantenregeling in werking kan treden moet onder meer bekeken worden hoe erfpachters zo goed mogelijk kunnen worden geïnformeerd over deze nieuwe mogelijkheid en welke technische aanpassingen er mogelijk aan het Overstapportaal moeten worden gedaan. Alle erfpachters die daarvoor in aanmerking komen zullen hierover worden geïnformeerd en vervolgens zes maanden de tijd krijgen om via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

Zodra deze nieuwe regeling is uitgewerkt zullen wij hier een besluit over nemen en zullen wij uw raad nader berichten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid