Informatie document en Q&A spijtoptantenregeling

Algemeen

Het college van B en W heeft dinsdag 9 november 2021 uit coulance besloten erfpachters die vóór 8 januari 2020 géén aanvraag hebben gedaan voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ('spijtoptanten'), alsnog eenmalig de kans te bieden om – binnen een termijn van 6 maanden - een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden van vóór 8 januari 2020.

- De reden waarom het college van B&W hiertoe heeft besloten is dat zich de laatste tijd een aantal ontwikkelingen hebben voorgedaan.

3 belangrijke ontwikkelingen:

- Uit het **onderzoek van Berenschot** blijkt dat erfpachters voor de deadline druk voelden om over te stappen door de tijdelijkheid van de voorwaarden
- **ACM** heeft in 2020 en 2021 meldingen gekregen dat ondanks de uitgebreide informatie van de gemeente over overstap, de zogenoemde hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening mogelijk niet duidelijk was voor erfpachters en dat die informatie voor erfpachters van belang kan zijn om te beslissen wel of niet te willen overstappen.
- Uit interviews met onder meer makelaars, notarissen, beleggers en erfpachtersbelangenorganisaties die in het kader van het **eigen onderzoek** van het college naar de knel- en verbeterpunten in het erfpachtstelsel zijn afgenomen, blijkt ook dat de wens bestaat om een spijtoptantenregeling in het leven te roepen

- Uit eigen onderzoek onder erfpachters kwam duidelijk naar voren dat wij als gemeente erfpachters goed hebben geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die tot 8 januari 2020 golden. Ook de ACM heeft geen overtreding van de consumentenwetgeving geconstateerd.

- Erfpacht is soms lastig te begrijpen voor erfpachters en de hefboomwerking is lastig uit te leggen, maar kan wel voor erfpachters de reden zijn om de keuze te maken om wel of niet over te stappen.

- **Hefboomwerking** = Grondwaarde wordt bepaald door WOZ- waarde x BSQ. Wanneer een woningwaarde stijgt, stijgen zowel de WOZ en de BSQ. Hierdoor kan de WOZ waarde in de grondwaarde harder stijgen dan de WOZ waarde zelf is gestegen (omdat de WOZ voor de grondwaarde wordt vermenigvuldigd met de BSQ, die ook is gestegen)

- Met andere woorden: stijging van WOZ-waarden kunnen harder doorwerken in de grondwaarde van een toekomstige erfpacht berekening.

- Daarom geven we de erfpachters, die voor 8 januari 2020 een aanvraag konden doen om over te stappen onder de gunstige voorwaarden, nog één keer de kans om binnen 6 maanden een overstapaanvraag in te dienen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

- We beseffen ons dat erfpacht lastig te begrijpen is. Ondanks het moeilijke onderwerp "erfpacht" hebben we een goed resultaat gehaald met onze campagne en informatie naar

erfpachters. **85% van de woningerfpachters heeft een aanvraag ingediend voor 8 januari 2020.**

- De erfpachters, die mogelijk bepaalde informatie niet duidelijk vonden, zoals de hefboomwerking, geven we nog een keer de kans om alsnog een aanvraag te doen, als zij dat niet hebben gedaan voor 8 januari 2020.

- De datum van invoering van de regeling, voor welke groep erfpachters de regeling gaat gelden en hoe we het gaan uitvoeren wordt zorgvuldig uitgewerkt.

- We houden bij de uitwerking rekening met erfpachters, maar ook zeker met de werkprocessen en werkdruk op de afdeling E&U.

- Zo snel mogelijk maken we een plan van aanpak en een uitwerking van de regeling, zodat deze kan worden voorgelegd voor besluitvorming.

- Na het besluit worden erfpachters persoonlijk en via onze site geïnformeerd. Erfpachters krijgen 6 maanden de tijd om via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

Q&A spijtoptantenregeling

Gemeente Amsterdam

V: Waarom gaat gemeente Amsterdam een spijtoptantenregeling maken voor erfpachters?

A: Uit een aantal onderzoeken, waaronder het onderzoek van Berenschot, de ACM en ons eigen onderzoek blijkt dat de gemeente de erfpachters uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Maar ook blijkt dat de hefboomwerking mogelijk niet duidelijk is uitgelegd voor erfpachters en dat kan een belangrijk beslispunt zijn om juist wel of niet over te stappen.

V: Moet de gemeente een spijtoptantenregeling van Berenschot en ACM gaan uitvoeren?

A: Nee. Uit onderzoeken blijkt dat de gemeente erfpachters uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Ook het resultaat van 85% van de woningerfpachters die de overstap voor 8 januari 2020 heeft aangevraagd, laat zien dat de meeste erfpachters op de hoogte waren.

Wel gaven de onderzoeken aan dat erfpacht lastige materie is voor erfpachters om te begrijpen. En de informatie over de hefboomwerking kan mogelijk niet duidelijk zijn geweest voor erfpachters.

De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld. De ACM heeft wel aangegeven blij te zijn dat de gemeente met een spijtoptantenregeling komt.

Doelstelling Q2 2022

V: Wat betekent de spijtoptantenregeling voor de doelstelling om 85% van de gedane aanvragen een aanbieding te hebben gestuurd einde 2e kwartaal 2022?

A: De gemeente zal zo snel mogelijk een plan van aanpak opstellen en de regeling uitwerken om het daarna voor te leggen voor een collegebesluit. Daarin nemen we ook mee wat de regeling gaat betekenen voor onze doelstelling.

Erfpachters

V: Kunnen alle erfpachters, die een erfpachtrecht hebben om over te stappen, gebruik maken van deze regeling?

A: Erfpachters, die het recht hadden voor 8 januari 2020 over te kunnen stappen tegen de gunstige voorwaarden en dit niet hebben gedaan, kunnen alsnog eenmalig een aanvraag doen om over te stappen op basis van de overstapvoorwaarden van 2019. Na het besluit worden erfpachters persoonlijk en via onze site geïnformeerd. Erfpachters krijgen 6 maanden de tijd om via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

V: Er zijn erfpachters, die wel op tijd een aanvraag hebben gedaan, maar een termijn ongewild hebben laten verlopen. Mogen zij weer opnieuw een aanvraag doen?

A: Woningerfpachters die vóór 8 januari 2020 géén aanvraag hebben gedaan voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ('spijtoptanten'), krijgen alsnog eenmalig de kans om – binnen een termijn van 6 maanden - een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden van vóór 8 januari 2020. **De formulering van de exacte groep waarvoor de regeling gaat gelden volgt wanneer de regeling nader is uitgewerkt.**

V: Hoe worden de erfpachters over deze regeling geïnformeerd?

A: Erfpachters worden persoonlijk bericht over de regeling en er komt berichtgeving via onze online kanalen. We bekijken of er meer communicatiekanalen worden ingezet

V: Wat kunnen de collega's van het CCA en klantcontact zeggen tegen erfpachters, die er gebruik van willen maken?

A: Zij kunnen aangeven dat de regeling en een plan van aanpak zo snel mogelijk zal worden uitgewerkt. En dat zodra er definitief een besluit over is genomen erfpachters persoonlijk over de regeling worden geïnformeerd en dat het op onze website komt te staan. Dan kunnen erfpachters ook zelf bekijken of zij er gebruik van mogen en willen maken.

V: Komt er weer een deadline om gebruik te kunnen maken van de spijtoptantenregeling?

A: De spijtoptantenregeling wordt van tijdelijke aard. Erfpachters worden persoonlijk bericht en via berichten op onze site over de tijdelijke periode van de spijtoptantenregeling. Na het besluit worden erfpachters persoonlijk en via onze site geïnformeerd. Erfpachters krijgen 6 maanden de tijd om via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

Medewerkers en werkprocessen E&U

V: Wat betekent de spijtoptantenregeling voor de collega's van Team Overstap en voor E&U

A: De datum van invoering en hoe we het gaan uitvoeren wordt uitgewerkt. We houden daarbij rekening met erfpachters, maar ook zeker met de werkprocessen en werkdruk op de afdeling E&U.

V: Door de spijtoptantenregeling zal Team Overstap langer doorwerken aan het overstap proces. Wat betekent dat voor de werk contracten?

A: We werken zo snel mogelijk de regeling uit en stellen een plan van aanpak op om daarna voor te leggen voor een besluit. Daarin nemen we ook mee wat de regeling gaat betekenen voor jullie werkprocessen en wat het met zich mee gaat brengen voor de collega's van E&U.

Spijtoptantenregeling

V: Wanneer gaat de spijtoptantenregeling van start? En wanneer moeten worden aanbiedingen voor deze groep erfpachters opgesteld en verstuurd?

A: We werken zo snel mogelijk de regeling uit en stellen een plan van aanpak op om daarna voor te leggen voor een besluit. We houden daarbij rekening met erfpachters, maar ook bekijken we hoe de afhandeling van deze nieuwe aanvragen kan worden ingevuld binnen de werkprocessen en werkdruk op de afdeling E&U.