Gemeente Amsterdam

Notitie gevraagde beslissing MT E&U

Opsteller	5.1.2e 5.1.2e
Datum	31 oktober 2022
Onderwerp	Spijtoptantenregeling en 10% extra overstapkorting
Status	Ter besluitvorming
Gevraagde beslissing	I. In te stemmen met de concept Nota van Beantwoording in reactie op de tot en met 19 september 2022 ingekomen inspraakreacties; II. In te stemmen met de (herziene) Uitwerking van de Spijtoptantenregeling; III. In te stemmen met de wijziging van de Overstapregeling om n.a.v. het Coalitieakkoord de overstapkorting met terugwerkende kracht vanaf 8 januari 2020 structureel vast te stellen op 35%; IV. In te stemmen met de vergoeding van notariskosten door de gemeente in de gevallen waarbij overstap al werd afgerond voordat erfpachter aanspraak kon maken op een overstappremie van 35 in plaats van de bij akte gehanteerde 25 % V. In te stemmen met doorgeleiding naar de Stuurgroep Overstap van 1 november 2022 ter instemming en het concept voor te leggen aan wethouder Van Dantzig en vervolgens aan het college van Burgemeester en Wethouders.
Bijgevoegde stukken	1. Nota van Beantwoording + bijlage overzicht insprekers 2. Spijtoptantenregeling na inspraak 4. Voordracht voor de bestuursmap van wethouder Van Dantzig 10 november 2022 5. Collegevoordracht voor de vergadering van 22 november 2022 6. Raadsinformatiebrief (wordt via de dagmail verstuurd) 7. Commissievoordracht RO t.k.n. 11 januari 2023
Korte toelichting	**Concept uitwerking Spijtoptantenregeling** Op 9 november 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het besluit om een Spijtoptantenregeling uit te werken. Naar aanleiding daarvan worden alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, uit coulance alsnog éénmalig in de gelegenheid gesteld om een overstapaanvraag in te dienen onder de overstapvoorwaarden zoals die in 2019 golden. In **BIJLAGE 1** treft u de uitwerking van de Spijtoptantenregeling aan. Kort gezegd beschrijft de bijgevoegde concept uitwerking van de Spijtoptantenregeling het volgende: **1. De reikwijdte van de Spijtoptantenregeling (voor de inspraak)** Hierin worden de doelgroepen benoemd van erfpachters die worden aangemerkt als Spijtoptant en derhalve binnen zes maanden nadat zij daarvan persoonlijk bericht hebben ontvangen (opnieuw) een overstapaanvraag kunnen indienen die zal worden beoordeeld op basis van de financiële voorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Het betreft: *a.* Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming of geen corporatiewoning) maar

a. geen overstapaanvraag hebben ingediend;
b. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming), een aanvraag indienden vóór 8 januari 2020 en waarbij dit aanvraagproces werd beëindigd voordat de overstap was gerealiseerd (bijvoorbeeld acceptatietermijn overstapaanbieding laten verlopen);
c. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) en een overstapaanvraag hebben ingediend NA 8 januari 2020;
d. Eigenaren van een Vicarierecht (oud kerkelijk recht vergelijkbaar met een erfpachtrecht) worden gelijkgesteld met de erfpachters onder 1, 2 en 3;
e. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) die vóór 8 januari 2020 een gecombineerde (gemeentelijke) canonherziening einde tijdvak aanbieding en overstapaanbieding hebben ontvangen en toen kozen voor de CHET aanbieding.
f. Erfpachters waarvoor het college van B&W bij besluit van 11 februari 2020 afwijkende voorwaarden heeft vastgesteld.

Kopers van een corporatiewoning die werd gekocht voor 8 januari 2020 en geleverd na die datum maar voor 1 januari 2021 en kopers van een nieuwbouwwoning uitgegeven onder de AB2000 die werd gekocht voor 8 januari 2020 en geleverd na die datum maar voor 1 januari 2021.

g. **Noodzakelijke aanpassingen Hermes en Overstapportaal**

Om de uitvoering van Spijtoptantenregeling mogelijk te maken moesten het erfpachtadministratiesysteem Hermes en het Overstapportaal hierop worden aangepast. De benodigde aanpassingen van de systemen zijn inmiddels bijna gereed.

<u>Vrijgave Spijtoptantenregeling voor inspraak</u>

Het concept van de Spijtoptantenregeling waarmee het college op 21 juni 2022 instemde en vrijgaf voor inspraak heeft van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022 voorgelegen ter inspraak. De inspraakperiode is voor Amsterdammers aangekondigd via verschillende kanalen. Er is een persbericht verstuurd en meerdere mediakanalen hebben het bericht overgenomen. Daarnaast zijn advertenties geplaatst in de editie huis-aan-huisblad voor heel stad Amsterdam en Het Parool, is de inspraak aangekondigd in het Gemeenteblad en op diverse plaatsen op de gemeentelijke website en zijn verschillende (belangen)organisaties persoonlijk bericht (SEBA, AWEV, VvE, MVA en Ring van Notarissen). Ook is alle informatie beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website. Amsterdammers en overige belanghebbenden konden op de volgende manieren hun zienswijzen kenbaar maken:

- Via het inspraakformulier op de website;
- Per e-mail en
- Per reguliere post.

Er zijn in totaal 345 inspraakreacties ingediend, waaronder 3 reacties van belangenvertegenwoordigers. Twee daarvan werden ingediend door de (belangen)organisaties: de Stichting Erfpachters Belang Amsterdam, de Amsterdamse Woon- en Erfpachtvereniging en één

door de Makelaars Vereniging Amsterdam. De overige inspraakreacties werden ingediend door individuele insprekers op persoonlijke titel. In de Nota van Beantwoording worden de reacties van de hiervoor genoemde belangenorganisaties afzonderlijk beantwoord, zie hiervoor hoofdstuk 3 van de Nota van Beantwoording. De reacties van individuele insprekers, die grote overlap kennen met de inspraakreacties van de belangenorganisaties, worden per samengevat onderwerp beantwoord, zie hiervoor hoofdstuk 4 van de Nota van Beantwoording. In de bijlage bij de Nota van Beantwoording treft u tevens een geanonimiseerde tabel aan van alle ingediende inspraakreacties.

<u>Voorgestelde aanpassingen n.a.v. de inspraak</u>
A. De volgende twee groepen worden toegevoegd aan de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling:
1. Erfpachters die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de Spijtoptantenregeling en na 8 januari 2020 een gecombineerde canonherziening eindetijdvak-/overstapaanbieding ontvingen en kozen voor de CHET (artikel 4, onder a, derde bullit Spijtoptantenregeling);
2. Erfpachters waarvan de bestemming van het erfpachtrecht vóór 8 januari 2020 niet uitsluitend wonen was, zijn via de Coulanceregeling in de gelegenheid gesteld om de bestemming van het erfpachtrecht te wijzigen naar uitsluitend wonen en vóór 8 januari 2020 een voorlopige aanvraagdatum voor overstap te registreren. Indien zij een voorlopige aanvraagdatum hadden geregistreerd vóór 8 januari 2020, maar niet binnen de in de Coulanceregeling voorgeschreven termijn van drie maanden nadat de bestemming was gewijzigd een overstapaanvraag indienden, verviel de geregistreerde aanvraagdatum van vóór 8 januari 2020. Deze groep erfpachters wordt thans via de Spijtoptantenregeling nogmaals de mogelijkheid geboden om van de voorwaarden die tot 8 januari 2020 golden, gebruik te maken (artikel 4, onder d Spijtoptantenregeling).

B. De uiterlijke datum van indiening van de overstapaanvraag wordt generiek vastgesteld voor alle Spijtoptanten en wel op 1 augustus 2023, waardoor alle Spijtoptanten ruim acht maanden (in plaats van de oorspronkelijke termijn van zes maanden) de tijd hebben om opnieuw een overstapaanvraag in te dienen, om de reden dat niet alle Spijtoptanten een persoonlijke brief kunnen ontvangen. Dit betekent dat iedere erfpachter, die voldoet aan de voorwaarden, een spijtoptantenaanvraag zal kunnen indienen, ook als zij geen brief hebben ontvangen (artikel 5 Spijtoptantenregeling).

Overstappremie structureel gesteld op 35%

Bij vaststelling van de Overstapregeling werd de overstappremie bepaald op 25%. Bij besluit van 18 december 2018 heeft het college ingestemd met de overstappremie tijdelijk te verhogen naar 35% (met terugwerkende kracht) voor zover een overstapaanvraag werd ingediend voor 8 januari 2020.
Bij het coalitieakkoord van mei 2022 werd overeengekomen dat:

- *De overstapkorting blijft, met terugwerkende kracht, staan op 35% in plaats van dat deze terugvalt naar 25%.".*

Door middel van de voorliggende stukken wordt aan genoemd uitgangspunt uit het coalitieakkoord uitvoering gegeven.

Zoals dit ook het geval was bij de uitvoering van het genoemde besluit van 18 december 2018, wordt ook nu voorgesteld om de eventuele notariële kosten bij aanpassing van de overstapakte als al werd overgestapt met toepassing van 25% korting voor rekening van de gemeente te laten komen.

<u>Financiën</u>

1. Spijtoptantenregeling

Inkomsten canon en afkoopsommen
De gemeente heeft destijds, voor de vaststelling van de Overstapregeling in 2017, aan Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de Overstapregeling op de korte termijn nauwelijks financiële gevolgen voor de gemeente heeft, maar dat door het ontvangen van een eenmalige afkoopsom de opbrengsten wel eerder worden ontvangen. Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de huidige financiële betaalverplichtingen en –rechten van het voortdurende erfpachtrecht uit. Onder de aannamen dat circa 50% van de spijtoptanten een aanvraag in zullen dienen en dat circa 5 a 10% van de spijtoptanten uiteindelijk de overstap zullen afronden zal in de jaren 2022-2024 tussen de € 18 en € 36 miljoen aan afkoopsommen vervroegd binnen komen.

Als gevolg van het ontvangen van de afkoopsom, wordt die grond geen inkomsten meer ontvangen. Daarom moet de grondwaarde voor € 1 op de balans gezet worden. Daarom moet een bedrag van tussen de € 5 a 10 miljoen ten laste van het resultaat worden gebracht.

Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als veel erfpachters overstappen, omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.

Proceskosten
De kosten voor de uitvoering van de Overstapregeling worden gedekt uit de afkoopsommen die door de overstap worden gerealiseerd. Geraamd wordt dat de uitvoering van de spijtoptantenregeling plaats zal vinden in de jaren 2022, 2023 en 2024.
Geraamd wordt dat de proceskosten voor de spijtoptantenregeling voor de jaren 2022 en 2023 maximaal ca. € 6 miljoen bedragen, uitgaande van het (onwaarschijnlijke) geval dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt van de regeling gebruik maakt.

Conclusie:
Het voorstel heeft op korte termijn een positief effect op het resultaat van tussen de € 7 (€ 18 miljoen opbrengst minus € 5 miljoen afwaardering grond en € 6 miljoenproceskosten) en € 20 miljoen (€ 36 miljoen opbrengst minus € 10 miljoen afwaardering grond en € 6 miljoen proceskosten).

	Op 5.1.2e termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente. 2. Van 25 naar 35% korting op de kosten voor overstap De verwachting is dat de gevolgen van de 10% extra overstapkorting geven op het erfpachtresultaat beperkt zullen zijn. De meerwaarde die ontstaat als de afkoopsom hoger is dan de boekwaarde wordt toegevoegd in de reserve financiering erfpachtgrond. Een eventueel hogere meerwaarde omdat meer erfpachters vanwege de 10% extra korting alsnog overstappen of een lagere meerwaarde omdat per erfpachtrecht een lagere afkoopsom binnen komt zal uiteindelijk leiden tot een hogere of lagere rentelast bij erfpacht. Vanwege de lagere interne leenrente van 0,7% zal dit effect op het erfpachtresultaat heel beperkt zijn. <u>Verdere planning</u> • Stuurgroep 1 november 2022 • Bestuursmap wethouder Van Dantzig 10 november 2022 • College van B&W 22 november 2022 • Raadsinformatiebrief inzake vaststelling van de NvB, de definitieve Spijtoptantenregeling en besluit inzake 10% extra overstapkorting wordt via de dagmail verzonden • Brieven aan erfpachters worden in december 2022 en uiterlijk januari 2023 verzonden • Commissie RO 11 januari 2023 ter kennisname
Aanleiding	<u>Spijtoptantenregeling</u> Aanleiding voor de Spijtoptantenregeling is het besluit van Burgemeester en Wethouders van 9 november 2021 waarbij werd ingestemd met het uitwerken van een Spijtoptantenregeling waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden. Ook staat de Spijtoptantenregeling in het Coalitieakkoord "Amsterdams Akkoord 2022-2026" vermeld: - *"We voeren een spijtoptantenregeling in voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 erfpachter waren en aan alle overstapvoorwaarden voldeden. Deze regeling wordt zo breed mogelijk opgezet onder die voorwaarden dat de regeling uitvoerbaar moet zijn. Alle spijtoptanten worden geïnformeerd, waarbij de hefboomwerking door een stijgende WOZ-waarde wordt uitgelegd. Spijtoptanten hebben na ontvangst van de informatie 6 maanden de tijd om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling."* <u>10% extra overstapkorting</u> Aanleiding voor het besluit om 10% extra overstapkorting te verlenen is het Coalitieakkoord "Amsterdams Akkoord 2022-2026". Ten aanzien van de 10% extra overstapkorting staat vermeld: - *De overstapkorting blijft, met terugwerkende kracht, staan op 35% in plaats van dat deze terugvalt naar 25%."*

Wijze van voorbereiding	Samengewerkt in processtructuur waarbij vertegenwoordigers van: Team beleid, overstap, beheer, klantenteam IV, communicatie, staf deelnamen. Verder werd advies aangevraagd bij JZ G&O.		
Communicatie	Communicatie zal zoveel mogelijk via een persoonlijke brief plaatsvinden. Omdat niet alle spijtoptanten zullen kunnen worden geselecteerd vanuit het Erfpachtadministratie-systeem Hermes zal de bekendmaking van een vastgestelde spijtoptantenregeling breder zijn dan gebruikelijk. Communicatie zal zoveel mogelijk via een persoonlijke brief plaatsvinden. Omdat niet alle spijtoptanten zullen kunnen worden geselecteerd vanuit het Erfpachtadministratie-systeem Hermes zal de bekendmaking van een vastgestelde spijtoptantenregeling breder zijn dan gebruikelijk.		
Genomen beslissingen		Datum	Paraaf namens MT E&U