Spijtoptantenregeling erfpachters Amsterdam

Tot 8 januari 2020 golden relatief gunstige voorwaarden voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 géén aanvraag hebben gedaan voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, worden eenmalig in de gelegenheid gesteld om alsnog een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden van vóór 8 januari 2020. Het college van B en W heeft vandaag besloten om een zogenaamde 'spijtoptantenregeling' uit te werken.

In de periode 2014-2018 heeft de vernieuwing van het Amsterdamse erfpachtstelsel plaatsgevonden. Door de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling werd aan erfpachters de kans geboden om meer zekerheid te krijgen over de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon en de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen. In de Overstapregeling is bepaald dat woningerfpachters vanaf het najaar van 2017 tot 8 januari 2020 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. Circa 85% van de woningerfpachters heeft een overstapaanvraag gedaan vóór 8 januari 2020.

Afgelopen periode hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan waardoor het college het te rechtvaardigen vindt om een spijtoptantenregeling uit te werken. Zo bleek onder andere uit het onderzoek van Berenschot in opdracht van de gemeenteraad dat erfpachters zich, gezien de tijdelijkheid van de voorwaarden, gedwongen voelden om een keuze te maken in een voor hen onzekere context. Ook heeft de Autoriteit Consument en Markt (ACM) het afgelopen jaar diverse meldingen gekregen van erfpachters over de gemeentelijke informatievoorziening rondom de overstapvoorwaarden. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld, en constateert dat de gemeente Amsterdammers uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Maar 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. Dat stijging van WOZ-waarden door de zogenoemde hefboomwerking harder kunnen doorwerken in toekomstige erfpachtberekeningen, kan voor erfpachters een belangrijk beslispunt zijn om over te willen stappen onder de voorwaarden van vóór 8 januari 2020.

15% deed nog geen aanvraag

Hoewel er juridisch gezien geen aanleiding is om een spijtoptantenregeling uit te werken, heeft het college de hiervoor genoemde signalen van erfpachters, erfpachtersbelangen-organisaties en andere externe partijen in overweging genomen. Op basis hiervan wil het college de relatief kleine groep van 15% van de erfpachters, die geen overstapaanvraag deden vóór 8 januari 2020, tegemoetkomen. Uitgangspunt is dat de overstapcanon wordt berekend op dezelfde wijze als voor aanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn gedaan.

Vervolg

Het college zal de uitwerking van de spijtoptantenregeling zo snel mogelijk in gang zetten en onderzoeken welke gevolgen dit heeft voor de uitvoering van de Overstapregeling en de lopende overstapaanvragen. Onder meer moet 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 voldoende tijd krijgen om

via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.