0019

Gemeente Amsterdam

Spijtoptantenregeling Eeuwigdurend erfpacht

Uitgangspunten

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, versie 0.4, december 2021



601652

Versiebeheer

Versie	Datum	Beschrijving	Distributielijst
0.1	11-11-2021	Initiële opzet	5.1.2e 5.1.2e
0.2	11-11-2021	Opmerkingen 5.1.2e 5.1.2e verwerkt	Werkgroepleden
0.3	22-11-2021	Opmerkingen werkgroep verwerkt	Werkgroepleden, stuurgroep
0.4	02-12-2021	Opzet omgegooid naar 3 scenario's	Werkgroepleden

Introductie

Situatie

Op 9 november jl. heeft het college van B&W besloten tot een 'spijtoptantenregeling' voor erfpachters die op 7 januari 2020 een aanvraag hadden mogen indienen voor de overstap naar eeuwigdurend erfpacht maar dat niet hebben gedaan.

Complicatie

Er zijn ongeveer 135.000 overstapaanvragen ingediend vóór 8 januari 2020, waarvoor een tijdelijke organisatie is ingericht die op 1 juni 2022 85% van die aanvragen moet hebben afgehandeld. Deze tijdelijke organisatie is beoogd afgebouwd te worden in de eerste helft van 2022.

Vraag

Wat is de impact van deze situatie, welke dossiers vallen onder de regeling, op welke manier en met welke tijdslijn moet de uitvoeringsorganisatie deze extra dossiers afhandelen?

Achtergrond (1/2)

- Vanaf 2017 tot 8 januari 2020 konden erfpachters een overstapaanvraag indienen die gebaseerd was op de gunstige voorwaarden uit de overstapregeling:
  - Juridische bestemming = zuiver wonen (hierna: woningerfpachters)
  - laagste WOZ waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015);
  - canonpercentage van 2,39%;
  - BSQ van 2017;
  - overstappremie van 35%.
- Vanaf 8 januari 2020 is het reguliere overstapbeleid gaan gelden waarvoor woningerfpachters een overstapaanvraag kunnen doen op basis van een actuelere WOZ waarde en BSQ en zonder de extra overstappremie.
- Erfpachters zijn destijds uitgebreid geïnformeerd over de mogelijkheid om tegen gunstige voorwaarden over te stappen. Uit de analyse van de eindmeting van de effectiviteit van de publiekscampagne 'Ken je erfpacht' bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurend erfpacht en de overstapmogelijkheid.
- Ongeveer 85% van de woningerfpachters heeft ook daadwerkelijk een overstapaanvraag gedaan vóór 8 januari 2020
- Van de groep van 15% woningerfpachters (circa 35.000 erfpachtrechten) die niet vóór 8 januari een overstapaanvraag had ingediend, hebben zich in de eerste maanden van 2020 enkele honderden erfpachters (spijtoptanten) zich gemeld met het verzoek om alsnog voor de voorwaarden van 2019 in aanmerking te komen. Deze verzoeken zijn niet ingewilligd. Ook de raad heeft in 2019 en 2020 moties verworden die verzochten om de overstapvoorwaarden van 2019 verder te verlengen voor de spijtoptanten
- Sindsdien heeft zich een drietal ontwikkelingen voorgedaan:
  - Uit het Berenschotonderzoek blijkt dat het onderzoeksbureau van mening is dat burgers zich gedwongen voelden om een keuze te maken in een voor hen onzekere context
  - In de afgelopen maanden heeft de gemeente diverse gesprekken gevoerd met de Autoriteit Consument en Markt (ACM). De ACM is van mening dat de voorlichting over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening duidelijker had kunnen zijn
  - Onderzoeksbureau Deloitte heeft op basis van een groot aantal interviews de suggestie gedaan om spijtoptanten alsnog in de gelegenheid te stellen om een aanvraag te doen tegen de voorwaarden van 2019

Achtergrond (2/2)

- Naar aanleiding van voorgaande heeft het College van B&W op 9 november jl. besloten tot een spijtoptantenregeling waarbij spijtoptanten alsnog eenmalig in de gelegenheid worden gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden. Met andere woorden: alle erfpachters die op 7 januari 2020 in aanmerking kwamen voor een overstapaanvraag, maar die aanvraag niet op tijd hebben gedaan, worden alsnog in de gelegenheid gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019. De wethouder opteert voor een ruimhartige regeling.
- De huidige overstaporganisatie is ingericht om de grote hoeveelheid overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zijn ingediend af te handelen. Doelstelling daarbij is om in juni 2022, 85% van de overstapaanvragen te hebben voorzien van een overstapaanbieding. Vooralsnog lijkt deze doelstelling haalbaar, al zorgt het ketenproces voor afhankelijkheden waar niet altijd volledig grip op is.
- De huidige overstaporganisatie bestaat grotendeels uit externe, tijdelijke medewerkers. Voor veel van deze medewerkers geldt dat zij in Q1 of Q2 2022, 2 jaar voor de gemeente werken. Voor de uitzendkrachten geldt dat zij dan in aanmerking komen voor een arbeidsovereenkomst bij de Gemeente. Voor ZZP-ers geldt dat hun contract in principe niet langer verlengd kan worden.
- Het MT Overstap bestaat –op de productiemanager Team Handmatig na- volledig uit ZZP-ers, waarvan hun contracten in Q1 of Q2 2022 aflopen en in principe niet verlengd kunnen worden.
- De integratie van Overstap en Beheer is voorlopig stilgelegd daar Beheer geen resources beschikbaar kan stellen én de uitgangspunten van het oorspronkelijke integratie-initiatief ter discussie heeft gesteld. Beheer heeft vooralsnog geen middelen om extra dossiers die voortkomen uit de overstapbeweging te absorberen.
- Eventuele aanpassingen aan het Overstapportaal of Hermes moeten worden gerealiseerd door dezelfde medewerkers als die voor NISE nodig zijn, er zal dus goed geprioriteerd moeten worden.
- De spijtoptantenregeling zal tevens impact hebben op de uitvoering van het WOZ HR EPOR arrest.
- Uitwerking van de spijtoptantenregeling moet komende weken plaatsvinden waarna besluitvorming over de uitwerking door het college zal plaatsvinden. De uitwerking en de uitvoering van de spijtoptantenregeling is op onderdelen complex en er dienen nog keuzes gemaakt te worden.
- Voorliggend document dient om de kaders van de spijtoptantenregeling te bepalen en de te maken keuzes inzichtelijk te maken met daarbij de diverse afwegingen en een advies over de beste optie. Bovendien beschrijft het document de eerste stappen voor een impactanalyse en implementatie van de regeling.

Introductie Scenario's

- De werkgroep heeft in een eerdere versie van voorliggend document de belangrijkste uitgangspunten opgesomd. Hierbij was het vertrekpunt om recht te doen aan de regeling zoals beschreven in de collegevoordracht en de raadsbrief maar om tegelijkertijd ook de extra belasting op de ambtelijke organisatie zoveel mogelijk te beperken.
- De Stuurgroep Overstap lijkt een wat andere koers te willen varen dan de werkgroep en opteert op onderdelen voor andere uitgangspunten.
- Daar de werkgroep het belangrijk vindt dat de Stuurgroep Overstap en het gemeentebestuur een weloverwogen besluit nemen, legt de werkgroep middels voorliggend document drie scenario's voor met daarbij een verkenning van de impact op verschillende vlakken.
- Onderstaande scenario's worden op de volgende slides nader uitgewerkt.

Scenario 1: letterlijke benadering

1. Erfpachters die vóór 8-1-2020 niet mochten overstappen mogen dat nu ook niet.
2. Erfpachters die vóór 8-1-2020 waren uitgesloten op basis van type erfpachter **of juridische bestemming van het vastgoed**, zijn nu ook uitgesloten.
3. Erfpachters die wel een aanvraag hebben ingediend maar in het proces zijn uitgevallen, vallen **buiten** scope van de regeling.
4. Zakelijke erfpachters zijn **uitgesloten.**
5. De coulanceregeling is **niet** van toepassing.

Scenario 2: stuurgroepbenadering

1. Erfpachters die vóór 8-1-2020 niet mochten overstappen mogen dat nu ook niet.
2. Erfpachters die vóór 8-1-2020 waren uitgesloten op basis van type erfpachter **of juridische bestemming van het vastgoed**, zijn nu ook uitgesloten.
3. Erfpachters die wel een aanvraag hebben ingediend maar in het proces zijn uitgevallen, vallen **binnen** scope van de regeling.
4. Zakelijke erfpachters zijn **niet uitgesloten.**
5. De coulanceregeling is **niet** van toepassing.

Scenario 3: ruime benadering

1. Erfpachters die vóór 8-1-2020 niet mochten overstappen mogen dat nu ook niet.
2. Erfpachters die vóór 8-1-2020 waren uitgesloten op basis van type erfpachter, zijn nu ook uitgesloten.
3. Erfpachters die wel een aanvraag hebben ingediend maar in het proces zijn uitgevallen, vallen **binnen scope** van de regeling.
4. Zakelijke erfpachters zijn **niet uitgesloten.**
5. De coulanceregeling is **wel** van toepassing.

1

Scenario 1: letterlijke benadering

Scenario 1: letterlijke benadering

1

Uitgangspunten (op de volgende slides overwegingen)

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter of juridische bestemming van het vastgoed, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
3. Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen niet opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.
4. Niet-consumenten / zakelijke erfpachters zijn uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
5. Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling niet van toepassing.
6. De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.
7. Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

601652

Onderbouwing uitgangspunten

#1	Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: de spijtoptantenregeling is in het leven geroepen om erfpachters die er 'spijt' van hebben dat ze geen overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 hebben ingediend en met de kennis van nu dat wel hadden willen doen. De regeling is niet bedoeld om alle erfpachters opnieuw de kans te geven om tegen die voorwaarden over te stappen. Alle erfpachters hebben sowieso de mogelijkheid om alsnog over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, tegen de huidige voorwaarden.

#2	Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter of juridische bestemming van het vastgoed, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: erfpachters die destijds waren uitgesloten op basis van type erfpachter (bijvoorbeeld woningbouwcoöperaties) en / of op basis van juridische bestemming van het vastgoed, vallen ook nu niet binnen scope van de coulanceregeling. Dus ook als zij nu wél voldoen aan de geldende voorwaarden. Voorbeeld:
Erfpachter x heeft op 1 januari 2020 een overstapaanvraag ingediend maar voldeed niet aan de voorwaarden vanwege een (deels) commerciële bestemming. Hij heeft niet binnen 6 maanden een aanvraag voor bestemmingswijziging ingediend waardoor zijn overstapaanvraag niet in behandeling is genomen. Op 1 september 2021 heeft hij alsnog een bestemmingswijziging aangevraagd (naar volledig wonen) en wil nu gebruikmaken van de spijtoptantenregeling. Op basis van bovengenoemd uitgangspunt (#2) kan hij geen aanspraak maken op deze regeling.

Onderbouwing uitgangspunten

#3	Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces bewust of onbewust zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen **niet** opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.

Toelichting: in het overstapproces zijn bepaalde vervaltermijnen ingebouwd. Als een erfpachter niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt de overstapaanvraag. Een erfpachter heeft ook de mogelijkheid om zijn overstapaanvraag te annuleren. De belangrijkste termijnen:

- Een erfpachter moet na het registreren van zijn aanvraagdatum, binnen 3 maanden een betaalwijzekeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd). Bij dossiers die langs TAG moeten, moet de erfpachter binnen 3 maanden na beschikbaarheid van het TAG advies zijn betaalkeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd).
- Een erfpachter moet binnen 3 maanden (door coronacoulance: 6 maanden) na ontvangst van de aanbieding, hem hebben geaccepteerd.
- Een erfpachter moet binnen 6 maanden (door coronacoulance: 9 maanden) na gemeentebesluit de akte laten passeren bij de notaris.
- Een erfpachter die gebruik maakt van de coulanceregeling moet na het registreren van zijn aanvraagdatum binnen 6 maanden een verzoek tot bestemmingswijziging indienen.
- Nieuwe eigenaren waarbij de aanvraagdatum is overgenomen van de vorige eigenaar moeten 6 maanden na dagtekening van de brief die de gemeente daarover heeft gestuurd, de overstapaanvraag activeren.

In alle bovenstaande gevallen geldt dat indien de termijn voorbij is zonder dat de erfpachter de juiste actie heeft ondernomen, de overstapaanvraag vervalt.

Scenario 1: letterlijke benadering

1

Onderbouwing uitgangspunten

#4	Zakelijke erfpachters zijn uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: bij deze groep is geen noodzaak tot consumentenbescherming, bovendien mogen we ervan uitgaan dat het hefboomeffect van de WOZ waarde genoegzaam bekend was bij deze partijen of zij zich in ieder geval voldoende hadden kunnen laten informeren.

#5	Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling niet van toepassing.

Toelichting: erfpachters hebben inmiddels ruimschoots de gelegenheid gehad om een eventuele aanvraag tot bestemmingswijziging in te dienen. Gegeven de termijn (6 maanden) waarbinnen zij een aanvraag moeten indienen om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling, is er bovendien genoeg tijd om een eventuele betalingsachterstand op te lossen. Er is dus geen noodzaak tot aanvullende coulance.

#6	De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.

Toelichting: om te voorkomen dat de erfpachters niet bekend zijn met de spijtoptantenregeling, worden diegenen die in aanmerking komen voor de regeling, allen éénmalig aangeschreven waarbij uitleg wordt gegeven over de regeling en wordt nogmaals het hefboomeffect onder de aandacht gebracht. Na verzending van de brief, start de termijn van uitgangspunt #7. Vanwege de beperkte datakwaliteit in onze systemen is het mogelijk noodzakelijk om een grotere groep aan te schrijven, hierbij is zeer zorgvuldige formulering in de brief noodzakelijk.

#7	Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

Toelichting: na verzending (dagtekening) van de brief die bij uitgangspunt #6 is genoemd, heeft de erfpachter éénmalig de kans om binnen 6 maanden een aanvraagdatum te registreren om zo gebruik te maken van de voorwaarden uit 2019. Hierna treden de reguliere termijnen voor overstap in gang zoals genoemd bij uitgangspunt #3.

2

Scenario 2: Stuurgroepbenadering

Uitgangspunten (op de volgende slides overwegingen)

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter of juridische bestemming van het vastgoed, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
3. Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.
4. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.
5. Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling niet van toepassing.
6. De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.
7. Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

2

Onderbouwing uitgangspunten

#1	Zie scenario 1: identiek
#2	Zie scenario 1: identiek
#3	Zie volgende pagina
#4	Zie volgende pagina
#5	Zie scenario 1: identiek
#6	Zie scenario 1: identiek
#7	Zie scenario 1: identiek

Onderbouwing uitgangspunten

#3	Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces bewust of onbewust zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen **opnieuw** de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.

Toelichting: in het overstapproces zijn bepaalde vervaltermijnen ingebouwd. Als een erfpachter niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt de overstapaanvraag. Een erfpachter heeft ook de mogelijkheid om zijn overstapaanvraag te annuleren. De belangrijkste termijnen:

- Een erfpachter moet na het registreren van zijn aanvraagdatum, binnen 3 maanden een betaalwijzekeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd). Bij dossiers die langs TAG moeten, moet de erfpachter binnen 3 maanden na beschikbaarheid van het TAG advies zijn betaalkeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd).
- Een erfpachter moet binnen 3 maanden (door coronacoulance: 6 maanden) na ontvangst van de aanbieding, hem hebben geaccepteerd.
- Een erfpachter moet binnen 6 maanden (door coronacoulance: 9 maanden) na gemeentebesluit de akte laten passeren bij de notaris.
- Een erfpachter die gebruik maakt van de coulanceregeling moet na het registreren van zijn aanvraagdatum binnen 6 maanden een verzoek tot bestemmingswijziging indienen.
- Nieuwe eigenaren waarbij de aanvraagdatum is overgenomen van de vorige eigenaar moeten 6 maanden na dagtekening van de brief die de gemeente daarover heeft gestuurd, de overstapaanvraag activeren.

Daar het zou kunnen dat de erfpachter zijn overstapaanvraag niet heeft voortgezet doordat hij de hefboomwerking van de stijgende WOZ waarde niet heeft overzien, wordt hij éénmalig in de gelegenheid gesteld om onder de spijtoptantenregeling nogmaals een aanvraag in te dienen onder de voorwaarden van 2019 / zijn bestaande aanvraag door te zetten.

#4	Er wordt **geen onderscheid** gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

Toelichting: bij deze groep is geen noodzaak tot consumentenbescherming, toch is het moeilijk onderscheid te maken tussen 'professionele' en 'niet professionele' zakelijke erfpachters. Daarom wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

3

Scenario 3: ruime benadering

Scenario 3: ruime benadering

3

Uitgangspunten (op de volgende slides overwegingen)

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 geen erfpachter waren kunnen geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling.
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.
3. Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen opnieuw de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.
4. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.
5. Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling wel van toepassing.
6. De erfpachters die onder de spijtoptantenregeling vallen, worden éénmalig individueel (gericht aan alle rechthebbenden) aangeschreven door de gemeente waarin zij worden gewezen op de mogelijkheid om voor deze regeling te opteren.
7. Onder de spijtoptantenregeling krijgen de erfpachters die binnen scope van de regeling vallen, éénmalig de kans om binnen 6 maanden na aanschrijving door de gemeente alsnog een overstapaanvraag in te dienen.

Onderbouwing uitgangspunten

#1	Zie scenario 1: identiek
#2	Zie volgende pagina's
#3	Zie volgende pagina's
#4	Zie volgende pagina's
#5	Zie volgende pagina's
#6	Zie scenario 1: identiek
#7	Zie scenario 1: identiek

Scenario 3: ruime benadering

3

Onderbouwing uitgangspunten

#2	Erfpachters die vóór 8 januari 2020 wel erfpachter waren maar waren uitgesloten van de overstapregeling op basis van type erfpachter, zijn ook nu uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

Toelichting: erfpachters die destijds waren uitgesloten op basis van type erfpachter (bijvoorbeeld woningbouwcoöperaties), vallen ook nu niet binnen scope van de coulanceregeling.

#3	Erfpachters die tijdig een Overstapaanvraag hebben ingediend en ergens in het overstapproces bewust of onbewust zijn uitgevallen (bijvoorbeeld door het verlopen van een termijn), krijgen **opnieuw** de mogelijkheid om een overstapaanvraag onder de voorwaarden van 2019 in te dienen.

Toelichting: in het overstapproces zijn bepaalde vervaltermijnen ingebouwd. Als een erfpachter niet binnen de gestelde termijn reageert, vervalt de overstapaanvraag. Een erfpachter heeft ook de mogelijkheid om zijn overstapaanvraag te annuleren. De belangrijkste termijnen:

- Een erfpachter moet na het registreren van zijn aanvraagdatum, binnen 3 maanden een betaalwijzekeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd). Bij dossiers die langs TAG moeten, moet de erfpachter binnen 3 maanden na beschikbaarheid van het TAG advies zijn betaalkeuze hebben gemaakt (aanbieding aangevraagd).
- Een erfpachter moet binnen 3 maanden (door coronacoulance: 6 maanden) na ontvangst van de aanbieding, hem hebben geaccepteerd.
- Een erfpachter moet binnen 6 maanden (door coronacoulance: 9 maanden) na gemeentebesluit de akte laten passeren bij de notaris.
- Een erfpachter die gebruik maakt van de coulanceregeling moet na het registreren van zijn aanvraagdatum binnen 6 maanden een verzoek tot bestemmingswijziging indienen.
- Nieuwe eigenaren waarbij de aanvraagdatum is overgenomen van de vorige eigenaar moeten 6 maanden na dagtekening van de brief die de gemeente daarover heeft gestuurd, de overstapaanvraag activeren.

Daar het zou kunnen dat de erfpachter zijn overstapaanvraag niet heeft voortgezet doordat hij de hefboomwerking van de stijgende WOZ waarde niet heeft overzien, wordt hij éénmalig in de gelegenheid gesteld om onder de spijtoptantenregeling nogmaals een aanvraag in te dienen onder de voorwaarden van 2019 / zijn bestaande aanvraag door te zetten.

601652

Onderbouwing uitgangspunten

#4	Er wordt **geen onderscheid** gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

Toelichting: bij deze groep is geen noodzaak tot consumentenbescherming, toch is het moeilijk onderscheid te maken tussen 'professionele' en 'niet professionele' zakelijke erfpachters. Daarom wordt geen onderscheid gemaakt tussen zakelijke en particuliere erfpachters.

#5	Voor de erfpachters die gebruikmaken van de spijtoptantenregeling is de Coulanceregeling **wel** van toepassing.

Toelichting: erfpachters die eerder niet voldeden aan de overstapregeling omdat het vastgoed bijvoorbeeld geen volledige woonbestemming had, hebben wellicht geen bestemmingswijziging aangevraagd omdat ze de hefboomwerking van de stijgende WOZ waardes niet overzagen. Om die erfpachters een nieuwe kans te geven onder de spijtoptantenregeling, wordt de coulanceregeling volledig van toepassing verklaard.



Overwegingen en advies

Cijfers

Te valideren

Het nauwkeurig bepalen van de exacte aantallen e-dossiers dat binnen of buiten scope van de spijtoptantenregeling valt, is onmogelijk. Dat komt doordat van de dossiers die eerder niet in het overstapproces zaten, vaak de juridische bestemming ontbreekt of onjuist is. Daarom zijn onderstaande aantallen een zo nauwkeurig mogelijke benadering van de aantallen e-dossiers. De werkelijke aantallen zullen afwijken, wel geeft onderstaand overzicht een goed inzicht in de verschillen tussen de scenario's.

Scenario	Aantal e-dossiers in scope	Aantal e-dossiers buiten scope
1. Letterlijke benadering	26.500 (46%)	30.500
2. Stuurgroepbenadering	26.500 + 5.500 (zakelijk) + 20.000 (uitvallers) = 52.000 (91%)	5.000
3. Ruime benadering	26.500 + 5.500 (zakelijk) + 20.000 (uitvallers) +5.000 (Gemengd & commercieel , waarvan 4.600 commercieel) = 57.000 (100%)	0

601652

Globale impact

In een later stadium moet de impact nog zorgvuldig bepaald worden, toch is het voor besluitvorming belangrijk om de belangrijkste impactgebieden te benoemen. Onderstaande globale inschatting gaat uit van behandeling conform het huidige overstapproces.

Scenario 1: letterlijke benadering	
Impactgebied	**Omschrijving**
Overstap	
Erfpachtbeheer	**Erfpachtbeheer regulier**: Geen impact. We hoeven geen wijzigingen door te voeren om erfpachters over te laten stappen. Dit omdat in dit scenario alleen (privaatrechtelijk) zuiver woon bestemmingen hiervoor in aanmerking komen. Erfpachtrechten die eerst gewijzigd zouden moeten worden om hieraan te voldoen zijn onder dit scenario uitgesloten. Wel zal er veel discussie ontstaan met erfpachters over privaatrechtelijke bestemmingen! Hetzelfde geldt voor klachten die zullen binnenstromen. Veel erfpachters zullen niet begrijpen dat hun privaatrechtelijke bestemming niet zuiver wonen is terwijl ze bijvoorbeeld wel al 20 jaar het pand als woning gebruiken en hiervoor een WOZ kunnen aantonen en/of zelfs publiekrechtelijke toestemming voor wonen hebben. **Transformatie**: Goed uitvoerbaar want als het goed is geen impact. Mogelijk wel ook discussies/klachten zoals hierboven omschreven. **Mogelijke moeilijkheid**: Art. 3 lid 1 van de Overstapregeling luidt: "Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van: […]". De gemeente heeft echter wel degelijk aanvragen in behandeling genomen van erfpachtrechten die niet uitsluitend een woonbestemming hebben/hadden, ook aan de hand van de coulanceregeling. Zo is het

Globale impact

Scenario 2: letterlijke benadering	
Impactgebied	**Omschrijving**
Overstap	
Erfpachtbeheer	**Erfpachtbeheer regulier**: Geen impact. We hoeven geen wijzigingen door te voeren om erfpachters over te laten stappen. Dit omdat in dit scenario alleen (privaatrechtelijk) zuiver woon bestemmingen hiervoor in aanmerking komen. Erfpachtrechten die eerst gewijzigd zouden moeten worden om hieraan te voldoen zijn onder dit scenario uitgesloten. Let op! Het moet wel duidelijk zijn dat coulancedossiers onder geen beding hier onder vallen! Ook onder dit scenario zal er veel discussie ontstaan met erfpachters over privaatrechtelijke bestemmingen! Hetzelfde geldt voor klachten die zullen binnenstromen. Veel erfpachters zullen niet begrijpen dat hun privaatrechtelijke bestemming niet zuiver wonen is terwijl ze bijvoorbeeld wel al 20 jaar het pand als woning gebruiken en hiervoor een WOZ kunnen aantonen en/of zelfs publiekrechtelijke toestemming voor wonen hebben. **Transformatie**: Minder goed uitvoerbaar, t.a.v. transformatie blijven we vermoedelijk zitten met enkele dossiers die in het systeem zijn vastgelopen of zullen vastlopen op basis van de optie tot kostenindicatie (die we niet kunnen doen op dit moment voor bepaalde transformatiedossiers). **Mogelijke moeilijkheid**: Art. 3 lid 1 van de Overstapregeling luidt: "Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming, uitgegeven door de gemeente Amsterdam onder algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van: […]". De gemeente heeft echter wel degelijk aanvragen in behandeling genomen van erfpachtrechten die niet uitsluitend een woonbestemming hebben/hadden, ook aan de hand van de coulanceregeling. Zo is het

Globale impact

Scenario 3: ruime benadering	
Impactgebied	**Omschrijving**
Overstap	
Erfpachtbeheer	**Erfpachtbeheer regulier**: Hele grote impact! Extreem hoge werkvoorraad voor beheer! Er zullen heel veel erfpachtrechten gewijzigd moeten worden door ons. Huidige stand van zaken is al heel veel achterstanden en hele lange doorlooptijden (ruim een jaar!). Daarnaast, niet onbelangrijk, zijn de overstap gerelateerde beheerdossiers op dit moment op on hold gezet vanwege de achterstanden (ontstaan door overstap). Daarnaast hebben veel erfpachters al een afwijzing gehad omdat ze geen volledige aanvraag voor 1 oktober hebben ingediend, die zullen we nu weer opnieuw moeten aanschrijven. **Transformatie**: Horrorscenario voor de uitvoering. Ook voor transformatiedossiers: dit zet de deur open voor nagenoeg iedere erfpachter in de stad met een al dan niet concreet plan voor herontwikkeling/transformatie om een aanvraag in te dienen, die vervolgens volledig vastlopen in het proces op basis van de coulanceregeling (en optie tot kostenindicatie als die er ook weer komt, wat ik wel vermoed in dit scenario gelet op de naam 'ruime benadering'). De impact bij transformatieprojecten kan enorm zijn: in de uitvoering van transformatiedossiers weten we inmiddels dat een optie tot overstap op basis van de gunstige voorwaarden de goederenrechtelijke uitwerking enorm kan compliceren. Ook is er het aanzienlijk risico op procesvertraging, ofwel: vertraging in o.a. woningbouwproductie. Derde grote impact is financieel: voorbeeld in Amstel III en mogelijk ook Cruquiusweg. Gemeente gaat mogelijk miljoenen mislopen t.o.v. situatie waarbij erfpachter geen gebruik maakt van overstap op basis van gunstige vw. Normaliter zou een erfpachter in veel gevallen kiezen voor een Herziening bij transformatie, nu wordt eerder gekozen voor een bestemmings-/bebouwingswijziging met opvolgende overstap o.b.v. gunstige vw voor het

Overwegingen en advies

Aan te vullen