Gemeente Amsterdam

Notitie gevraagde beslissing Stuurgroep Overstap

Opsteller	5.1.2e . 5.1.2e
Datum	7 april 2022
Onderwerp	Uitwerking B&W besluit 9 november 2021 Spijtoptanten
Status	Ter besluitvorming
Gevraagde beslissing	I. In te stemmen met de Uitwerking van het B&W besluit van 9 november 2021 in verband met Spijtoptanten II. In te stemmen met doorgeleiding naar het college van B&W met het verzoek in te stemmen met de concept spijtoptantenregeling en deze vrij te geven voor inspraak. III. In te stemmen met het doen agenderen van deze stukken voor de Staf met de Wethouder van 26 april 2022 IV. Te bepalen dat als een reparatieakte moet worden gepasseerd, in het geval een erfpachter die wordt aangemerkt als spijtoptant en NA 8 januari 2022 een aanvraag deed die reeds werd afgehandeld door middel van een overstapakte, de notariskosten voor rekening zullen zijn van de gemeente.
Bijgevoegde stukken	BIJLAGE 1: Spijtoptantenregeling BIJLAGE 2 Voordracht B&W BIJLAGE 2: Raadsinformatiebrief vrijgave inspraak SOR BIJLAGE 3: Commissievoordracht TAR collegebesluit vrijgave inspraak BIJLAGE 4: Motie 060.22 BIJLAGE 5: Motie 061.22 BIJLAGE 6: Raadsinformatiebrief afdoening moties BIJLAGE 7: Commissievoordracht TAR afdoening moties
Korte toelichting	Eerder werd een notitie met betrekking tot dit onderwerp voorgelegd en besproken in de Stuurgroep Overstap van 17 maart jl. Hierbij werd besloten om de vorm van het toen voorgelegde document (Uitwerking Spijtoptantenregeling) om te doen vormen tot een regeling die kan worden voorgelegd aan derden voor Inspraak.. Die reden is de nu voorliggende regeling opgesteld. Hiernaast zijn een aantal bestuurlijke stukken opgesteld: Voordracht B&W; Raadsinformatiebrief vrijgave Inspraak; Commissievoordracht collegebesluit vrijgave inspraak; Raadsinformatiebrief afdoening moties (moties tevens bijgevoegd) Commissievoordracht afdoening moties Verder heeft de Stuurgroep verzocht om in de bestuurlijke stukken (meer) te benadrukken dat met de nu voorliggende Spijtoptantenregeling de meest ruime groep van erfpachters kan worden

aangemerkt als spijtoptant.
Hierop werd de voorliggende B&W voordracht aangepast.

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 – binnen een termijn van zes maanden –, een overstapaanvraag in te dienen onder de overstapvoorwaarden zoals die in 2019 golden. Via bijgaande concept collegevoordracht (**BIJLAGE 1**) wordt aan het college voorgesteld om in te stemmen met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave daarvan ten behoeve van de inspraak. In **BIJLAGE 2** treft u de uitwerking van de Spijtoptantenregeling aan. Kort gezegd beschrijft de bijgevoegde concept uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de daarbij behorende voordracht aan het college het volgende:

1. **De reikwijdte van de Spijtoptantenregeling**

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:

2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming of geen corporatiewoning) maar geen overstapaanvraag hebben ingediend;
3. 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);
4. 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;
5. Eigenaren van een Vicarierecht (oud kerkelijk recht vergelijkbaar met een erfpachtrecht) worden gelijkgesteld met de erfpachters onder 1, 2 en 3;
6. 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.
7. 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.

2. **Impact Spijtoptantenregeling op G&O en Belastingen**

Na het besluit van B&W van 9 november 2021 werd een impactanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de Spijtoptantenregeling en de uitwerking zoals nu beschreven grote impact zal hebben op Grond & Ontwikkeling en Belastingen.

3. Noodzakelijke aanpassingen Hermes en Overstapportaal

Om de uitvoering van Spijtoptantenregeling mogelijk te maken zullen het erfpachtadministratiesysteem Hermes en het Overstapportaal hierop aangepast moeten worden. Dergelijke aanpassingen blijken complex te zijn en nemen tenminste enkele maanden van de uitwerking in beslag.

4. Communicatie

Naast de gebruikelijke gemeentelijke informatiebronnen worden alle Spijtoptanten persoonlijk geïnformeerd door middel van een brief of, voor zover beschikbaar, een e-mailbericht. Na ontvangst van de brief krijgen erfpachters zes maanden de gelegenheid om de overstapaanvraag in te dienen.

<u>Vrijgave Spijtoptantenregeling voor inspraak</u>

Overeenkomstig artikel 2, eerste lid van de Algemene Inspraakverordening zal het college worden voorgesteld om in te stemmen met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave daarvan ten behoeve van de inspraak. Hiervan zal een bericht worden geplaatst op de gemeentelijke site, waarbij wordt meegedeeld dat iedereen gedurende en periode van zes weken in de gelegenheid wordt gesteld om zijn of haar zienswijze hierover kenbaar te maken. Daarnaast zal de uitwerking gelijktijdig worden toegezonden aan belangenorganisaties zoals de SEBA, Vereniging Eigen Huis en de Amsterdamse Woon en Erfpacht Vereniging (AWEV) en ketenpartners zoals de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Ring van notarissen Amsterdam waarbij zij zullen worden uitgenodigd om binnen zes weken hun zienswijze hierover kenbaar te maken.
Na afloop van de termijn wordt overeenkomstig artikel 6 van de Verordening een verslag en nota van antwoord opgesteld dat bij de concept uitwerking wordt gevoegd die vervolgens ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.

<u>Planning</u>

Stuurgroep	7 april 2022
Staf Wethouder	26 april 2022
B&W stemt in en geeft vrij voor inspraak.	10 mei 2022
Start inspraak	24 mei 2022
Start voorbereiding aanpassingen Portaal en Hermes	10 mei 2022
Start voorbereiding brieven erfpachters	10 mei 2022
Portaal/Hermes gereed	26 juli 2022
Brieven erfpachters gereed	26 juli 2022
Verslag inspraak gereed	26 juli 2022
B&W stelt verslag vast en neemt definitief besluit	n.t.b.

<u>Financiën</u>

	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).
Aanleiding	Aanleiding voor deze Uitwerking is het besluit van Burgemeester en Wethouders van 9 november 2021 waarbij ermee werd ingestemd om een spijtoptantenregeling uit te werken waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, uit coulance alsnog voor 6 maanden, éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden;
Wijze van	Samengewerkt in processtructuur waarbij vertegenwoordigers van:

voorbereiding	Team beleid, overstap, beheer, klantenteam IV, communicatie, staf deelnamen. Verder werd advies ingewonnen bij JZ.		
Communicatie	Communicatie zal zoveel mogelijk persoonlijk zijn. Voor een uitgebreide beschrijving van communicatie zie de voordracht aan B&W.		
Genomen beslissingen		Datum	Paraaf namens Stuurgroep Overstap