Gemeente
Amsterdam

Bij de concept spijtoptantenregeling worden erfpachters die na 8 januari 2020 hun woning/erfpachtrecht geleverd hebben gekregen uitgesloten van de regeling.
Dit vindt zijn grond in het eerdere besluit van B&W van 9 november 2021 waarbij als randvoorwaarde werd gesteld dat spijtoptanten voor 8 januari 2020 een aanvraag moesten hebben kunnen doen maar dit niet hebben gedaan. Erfpachters die voor die datum geen eigenaar waren konden vanzelfsprekend geen aanvraag indienen zodat zij niet kunnen voldoen aan genoemde randvoorwaarde.
Rode lijn in de inspraakreactie lijkt mij te zijn dat met name die groep bezwaar maken tegen die uitsluiting.
In (voorlopige)voorbereiding van de nota van beantwoording zie ik nu 3 mogelijke varianten die m.i. ter keuze zal moeten worden voorgelegd aan de Wethouder voordat wordt begonnen met de definitieve voorbereiding van de nota.

I. Voorgesteld wordt om de concept regeling ongewijzigd te laten vaststellen.

Deze keus kan het meest helder worden onderbouwd namelijk door te verwijzen naar de in het oorspronkelijke besluit gestelde randvoorwaarden . Het sluit ook het best aan met de naamgeving van de regeling (zoals eerder voorgesteld door de ACM)
Hiermee zullen vrijwel alle insprekers worden teleurgesteld en heeft de inspraak geen enkele beweging tot stand gebracht.

II. Voorgesteld wordt om een aantal groepen gemotiveerd toe te voegen aan de groepen erfpachters die in aanmerking komen voor de regeling.

Impliciet heeft de Wethouder tijdens de staven aangegeven er een voorkeur voor te hebben om enige beweging te vertonen naar aanleiding van de inspraak. Hij kon hierbij vanzelfsprekend nog niet aangeven hoe sterk deze beweging zou kunnen/moeten zijn. Hieronder een opzet van mogelijke toevoegingen.

1. Erfpachters die na 8 januari 2020 een woning **op voortdurend erfpacht** kochten van een Woco
2. Idem erfpachter die een nieuwbouwwoning geleverd hebben gekregen na 8 januari 2020 waarbij de erfpacht (nadat de AB2016 al langer geleden werd vastgesteld) werd uitgegeven onder de AB2000

Voor de groepen 1 en 2 werd door het college eerder een uitzondering gemaakt door bij besluit van 11 februari 2020 te bepalen dat zij onder voorwaarden gedurende een periode van 6 maanden na levering van het erfpachtrecht een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020.
De voorwaarden die werden gesteld waren er met name op gericht om te voorkomen dat ook voor na 2020 geleverde woningen dezelfde aanvraag zou kunnen worden ingediend zodat deze uitzondering voor onbepaalde tijd zou gelden. Dit zou het (uitvoerings) proces moeilijk beheersbaar hebben gemaakt en het onderscheid in kosten van overstap voor deze groep erfpachters en anderen zou hiermee onredelijk groot worden.

Onder de omstandigheden die zich nu voordoen, namelijk dat door spijtoptanten binnen 6 maanden na ontvangst van een bericht in dit verband een aanvraag kan worden ingediend gaat de onderbouwing in verband met een beheersbare uitvoering niet op.
Om die reden wordt voorgesteld om deze voorwaarden buiten beschouwing te laten en alle erfpachters die hun woning hebben gekocht van een Woco of een nieuwbouwwoning hebben gekocht die na 8 januari 2020 werd uitgegeven onder de AB 2016 in aanmerking te brengen voor de spijtoptantenregeling.

3. Erfpachters die na 8 januari 2020 het erfpachtrecht hebben verkregen door vererving waarbij de erflater zou hebben voldaan aan de voorwaarden die gelden voor de spijtoptantenregeling.

   Deze groep erfpachters heeft, anders dan kopers van erfpachtrechten, er niet bewust voor gekozen om het erfpachtrecht, met alle daarbij behorende rechten en verplichtingen, onder algemene titel geleverd te krijgen en zowel vervreemder als verkrijger heeft hierop niet kunnen anticiperen.
   Om die reden wordt voorgesteld om verkrijgers door vererving gelijk te stellen aan de erflaters door ook hun in de gelegenheid te stellen gebruik te laten maken van de spijtoptantenregeling.

4. Erfpachters die hun erfpachtrecht/woning **op voortdurend erfpacht** zonder overstapaanvraag(datum) geleverd hebben gekregen na 9 november 2021.

   Bij besluit van het college van 9 november 2021 werden expliciete randvoorwaarden gesteld aan spijtoptanten. Los van de inhoud van een uitgewerkte regeling mocht een grote groep erfpachters erop vertrouwen dat zij binnen een redelijke termijn in aanmerking zouden komen om gebruik te maken van een spijtoptantenregeling. Een aanvraag om overstap kan eerst worden ingediend nadat een spijtoptantenregeling is vastgesteld.
   Voorbereiding en uitwerking van een regeling heeft een zodanige periode in beslag genomen dat erfpachters die na 9 november 2021 tot de datum van vaststelling van de regeling hun woning/erfpachtrecht hebben verkocht en overgedragen, ondanks dat expliciete randvoorwaarden eerder voorafgaande aan de levering werden bepaald, geen gebruik maken van een spijtoptantenregeling, waardoor geen aanvraagdatum kon worden overgedragen aan kopers.
   Nu de verkopende erfpachters niet met terugwerkende kracht in aanmerking kunnen worden gebracht voor de spijtoptantenregeling wordt voorgesteld om kopende erfpachters in genoemde periode in aanmerking te laten komen voor de spijtoptantenregeling.

Als wordt besloten om de groepen 1 t/m 4 toe te voegen aan de spijtoptantenregeling dan resteert 1 groep die niet in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling:
Erfpachters die hun erfpachtrecht/woning **op voortdurend erfpacht** zonder overstapaanvraag(datum)geleverd hebben gekregen in de periode vanaf 8 januari 2020 tot 9 november 2021.

III. Voorgesteld wordt om alle erfpachters die nu geen lopende overstapaanvraag hebben of zijn overgestapt in aanmerking te laten komen voor de spijtoptantenregeling.

Hoofdargument voor dit voorstel zou kunnen zijn dat deze keus voor erfpachters maar ook voor de uitvoering dit de meest overzichtelijke situatie tot stand zou brengen. Hiermee komt het onderscheid tussen subgroepen die wel of niet in aanmerking komen voor de regeling te vervallen.
In samenhang hiermee wordt voorgesteld om de maximale termijn niet te stellen op 6 maanden na ontvangst van een persoonlijk bericht maar om een einddatum te bepalen die is gelegen 6 maanden na besluitvorming en de publicatie daarvan. Neemt niet weg dat alle betrokkenen een bericht zullen ontvangen maar het kan zijn dat zij dit iets later ontvangen zodat de termijn op dat moment (iets) korter kan zijn. Dit aanvullende voorstel garandeert een beheersbare- en eindige uitvoering van de regeling.