Annotatie Spijtoptantenregeling

Kernboodschap

Het college heeft uit coulance besloten om alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen, maar dat niet hebben gedaan ('spijtoptanten'), alsnog gedurende zes maanden éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden. Juridisch gezien is er geen reden om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. Desondanks gaat het college, mede in het licht van de diverse verzoeken om een pardonregeling en vooral ook om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, een spijtoptantenregeling maken.

Aanleiding Spijtoptantenregeling

Een drietal ontwikkelingen heeft een rol gespeeld bij het instellen van de Spijtoptantenregeling:

- Uit het Berenschotonderzoek, dat in opdracht van uw raad is uitgevoerd, blijkt dat Berenschot van mening is dat burgers zich, gezien de tijdelijkheid van de voorwaarden, gedwongen voelen om een keuze te maken in een voor hen onzekere context;
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft het afgelopen jaar diverse meldingen gekregen van erfpachters over de gemeentelijke informatievoorziening rondom de overstapvoorwaarden. In de afgelopen maanden heeft de gemeente hierover diverse gesprekken gevoerd met de ACM. De ACM is van mening dat de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Echter, 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 om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld;
- Tenslotte heeft onderzoeksbureau Deloitte namens het college een groot aantal interviews afgenomen in het kader van het lopende onderzoek naar de knel- en verbeterpunten in het erfpachtstelsel. Vanuit onder meer erfpachtersbelangenorganisaties, het notariaat, de makelaardij en beleggers is de suggestie gedaan om – mogelijk mede vanwege de sterke stijging van de WOZ-waarde en de hefboomwerking - erfpachters die niet tijdig vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hebben ingediend, alsnog in de gelegenheid te stellen een aanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019.

Q&A

Vraag: Betekent dit dat de gemeente erfpachters eigenlijk niet goed genoeg geïnformeerd heeft?
Antwoord: De communicatie vanuit de gemeente over de overstapregeling is zeer uitgebreid en voldoende geweest. Zo is de erfpachtcampagne 'Ken je Erfpacht' zeer effectief gebleken. Uit de analyse eindmeting van januari 2020 bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurende erfpacht en de overstapmogelijkheid. Circa 85% van de woningerfpachters heeft een aanvraag gedaan vóór 8 januari 2020. Het college heeft echter alle genoemde signalen van erfpachters, erfpachtersbelangen-organisaties en andere externe partijen in overweging genomen en wil de relatief kleine groep van 15% van de erfpachters die geen overstapaanvraag deden vóór 8 januari 2020, tegemoetkomen.

Vraag: Werd de gemeente min of meer gedwongen door de ACM om de Spijtoptantenregeling in het leven te roepen?

Antwoord: Nee, daar is geen sprake van. De ACM is van mening dat de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Echter, 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 om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld. Juridisch gezien is er dus geen reden om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. Desondanks wil het college, mede in het licht van de diverse verzoeken om een pardonregeling en vooral ook om erfpachters zekerheid en duidelijkheid te bieden, een spijtoptantenregeling gaan maken.

Vraag: Wanneer zal de Spijtoptantenregeling in werking treden?
Antwoord: De gemeente zal zo snel mogelijk een plan van aanpak opstellen en de Spijtoptantenregeling nader uitwerken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Naar verwachting zal de uitwerking van de regeling begin 2022 gereed zijn.

Vraag: Een aantal erfpachtbelangenorganisaties heeft al aangegeven dat zij graag willen meedenken over de nadere uitwerking van de Spijtoptantenregeling. Worden zij betrokken bij de uitwerking van de regeling? En zo ja hoe?
Antwoord: Uiteraard waardeert de gemeente de betrokkenheid van de erfpachtbelangenorganisaties. De gemeente zal zo snel mogelijk zo snel mogelijk een plan van aanpak opstellen en de regeling nader uitwerken. Hierbij zal tevens worden onderzocht of en zo ja in welke vorm erfpachtbelangenorganisaties en mogelijk ketenpartners zoals notarissen en makelaars bij de uitwerking zullen worden betrokken.

Vraag: Geldt de Spijtoptantenregeling ook voor erfpachters die een aanbieding hebben ontvangen, maar niet binnen de acceptatietermijn hebben geaccepteerd? Voor hen geldt toch ook het argument dat zij niet voldoende zijn geïnformeerd over de hefboomwerking?
Antwoord: De gemeente zal zo snel mogelijk een plan van aanpak opstellen en de Spijtoptantenregeling nader uitwerken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Tijdens de uitwerking van de Spijtoptantenregeling zal de groep voor wie de regeling gaat gelden, zorgvuldig worden vastgesteld.

Vraag: Wat betekent de Spijtoptantenregeling voor de doelstelling om in het tweede kwartaal van 2022 aan 85% van de erfpachters die voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag heeft ingediend, een aanbieding te versturen?
Antwoord: De gemeente zal zo snel mogelijk een plan van aanpak opstellen en de Spijtoptantenregeling nader uitwerken, zodat de regeling vervolgens ter bestuurlijke besluitvorming kan worden voorgelegd. Tijdens de uitwerking wordt ook onderzocht wat de invoering van de Spijtoptantenregeling betekent voor de doelstelling.

Vraag: Hoe lang krijgen erfpachters de tijd om alsnog een aanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019?
Antwoord: Alle erfpachters die daarvoor in aanmerking komen zullen hierover worden geïnformeerd en zij krijgen vervolgens zes maanden de tijd om via het Overstapportaal alsnog een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

Vraag: Hoe worden de erfpachters over de Spijtoptantenregeling geïnformeerd?

Antwoord: Erfpachters worden persoonlijk bericht over de regeling en er komt berichtgeving via de online kanalen. Er wordt tijdens de uitwerking van de regeling nader onderzocht of er meer communicatiekanalen kunnen worden ingezet.

