Gemeente Amsterdam

19-09-2022 17:00

Amsterdam formulieren Inspraak Spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht

Inspraak Spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht

Uw gegevens

Voornaam	5.1.2e
Tussenvoegsel	
Achternaam	5.1.2e
Straatnaam	Silodam
Huisnummer	5.1.2e
E-mail	5.1.2e hotmail.com

Reageren

Uw inspraakreactie

1. Wij hebben eind 2021 een overstapaanvraag eeuwigdurende erfpacht ingediend alsmede een verzoek tot toekenning van de gunstige voorwaarden en een klacht. Daarin hebben wij reeds uiteen gezet dat wij menen dat onze overstapaanvraag onder de gunstige voorwaarden zoals die golden vóór 8 januari 2020 moet worden behandeld. Wij blijven van mening dat wij - ook onder de Spijtoptantenregeling - in aanmerking komen voor overstap onder de gunstige voorwaarden zoals die golden vóór 8 januari 2020. Wij hebben namelijk het erfpachtrecht verkregen van erfpachters die wél tijdig (vóór 8 januari 2020) een overstapaanvraag onder de gunstige voorwaarden hebben gedaan. Zij hebben echter (onbedoeld) een reactietermijn gemist, waarna het aanvraagproces door de gemeente - ten onrechte - is beëindigd. Herstel, zoals beoogd wordt met de Spijtoptantenregeling, moet ook voor ons en onze overstapaanvraag inhouden dat de gunstige voorwaarden van toepassing zijn die golden vóór 8 januari 2020.

Terwijl de gemeente zelf in het overstapproces keer op keer termijnen kan verlengen, werden de vorige erfpachters hard door de gemeente afgestraft omdat zij een keer een reactietermijn hadden gemist. De aanvraagprocedure werd door de gemeente beëindigd. Een verzoek van de vorige erfpachters tot coulance om de oorspronkelijke aanvraag/peildatum voor de gunstige voorwaarden te herstellen, werd afgewezen. In de praktijk werd elk coulance-verzoek door de gemeente/bureau erfpacht standaard afgewezen, waarmee de mogelijkheid van een coulance-verzoek dus een wassen neus was. De opnieuw door hen ingediende aanvraag is door de gemeente als een nieuwe

aanvraag met nieuwe peildatum behandeld, zonder toepassing van de gunstige voorwaarden, met als gevolg een aanbod tot overstap met een vele malen – 4 keer! - hogere canon/afkoopsom.

Met de Spijtoptantenregeling (hierna: Regeling) beoogt de gemeente bovenstaande onrechtvaardige en onjuiste handelwijze te herstellen. Echter, de eerdere onrechtvaardige handelwijze ten aanzien van spijtoptanten, de lange tijd die de gemeente nodig heeft gehad om dit te erkennen en daarna de lange tijd die gemoeid is geweest met het opstellen van de Regeling, mogen niet tot gevolg hebben dat tussentijds opvolgende erfpachters (nieuwe eigenaren) daar de dupe van worden en tussen wal en schip vallen. Dat zou tot rechtsongelijkheid leiden, tot willekeur en tot een ongelijk en oneerlijk speelveld en daar is geen rechtvaardiging voor. Ook zou dit onbehoorlijk bestuur zijn.

Nu de bedoeling van de Regeling is om met terugwerkende kracht tot herstel over te gaan, betekent dit dat wij als opvolgende erfpachters (rechtsopvolgers, nieuwe eigenaren) ook alsnog in aanmerking moeten komen voor overstap onder de gunstige voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020. Nu de Regeling dit wel beoogt maar niet expliciet stelt, moet dit hiaat of deze omissie worden hersteld.

Ter voorkoming van enig (mogelijk) misverstand bij de beoordeling door de gemeente/bureau erfpacht, dient de Regeling te worden verduidelijkt. In lijn met de Regeling en de gedachte hierachter, dient in ieder geval ook de opvolgende erfpachter (degene die het erfpachtrecht in eigendom heeft verkregen na 8 januari 2020) expliciet als spijtoptant te worden aangemerkt indien deze opvolgende erfpachter:
- het erfpachtrecht heeft verkregen van een erfpachter (vorige eigenaar) die wél voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag onder de financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020 heeft ingediend, maar het aanvraagproces voor afronding van de overstap is beëindigd (verlopen/vervallen); of
- het erfpachtrecht heeft verkregen van een erfpachter (vorige eigenaar) die na 8 januari 2020 alsnog/nogmaals een overstapaanvraag heeft ingediend, waarop de gemeente geen overstapaanbod onder de financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020 heeft gedaan maar een aanbod onder nieuwe voorwaarden met een veel hogere canon/afkoopsom en het aanvraagproces voor afronding van de overstap is beëindigd.

De Regeling erkent spijtoptanten nu wel terwijl dit eerder - ten onrechte - niet is gebeurd. Eerder heeft de gemeente erfpachters, die wel tijdig vóór 8 januari 2020 een

overstapaanvraag hadden gedaan maar deze (onbedoeld/ongewild) hadden laten verlopen, de facto geen mogelijkheid gegeven alsnog de datum van de oorspronkelijke aanvraag te herstellen, ook niet indien ze daarom vroegen via coulance of via een nieuwe aanvraag. Daarmee heeft de gemeente deze erfpachters ook de mogelijkheid ontnomen om de oorspronkelijke aanvraag onder de gunstige voorwaarden (peildatum van vóór 8 januari 2020) over te dragen aan de opvolgende erfpachters (nieuwe eigenaren) bij verkoop van de woning. De opvolgende erfpachters (nieuwe eigenaren) zijn daarmee ten onrechte benadeeld.

Gelet op fair play, eerlijk speelveld, rechtvaardigheid en redelijkheid en billijkheid moet de Regeling dan ook voor deze opvolgende erfpachters (nieuwe eigenaren) expliciet openstaan en moeten ook zij alsnog de kans krijgen om een aanvraag onder gunstige voorwaarden te doen. Daarmee wordt recht gedaan aan de rechtsgelijkheid van erfpachters alsmede aan het vereiste van behoorlijk bestuur.

Verder komt het tegemoet aan de politieke en maatschappelijke roep om wonen betaalbaar te houden. Het overgrote deel van de woningen in Amsterdam staat op grond die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven. Gezien het enorme financiële belang dat de erfpachter heeft bij toekenning van de gunstige voorwaarden, moet de gemeente daar waar ze kan de burger tegemoet komen. Dat doet ook recht aan de belofte van het college ruimhartig te zijn.

2. In de Regeling dient een hardheidsclausule te worden opgenomen voor uitzonderlijke gevallen waarbij het – gezien het doel en strekking van de Regeling – de toepassing ervan tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden voor de erfpachter. In de Regeling dient verder een regeling voor bezwaar en beroep dan wel een geschillenregeling te worden opgenomen. Een besluit van de gemeente omtrent de aanvraag op grond van de Regeling kan vergaande gevolgen hebben voor de erfpachter. Teneinde een zorgvuldige besluitvorming te waarborgen, moet de erfpachter dan ook de mogelijkheid krijgen het besluit in bezwaar en beroep te laten heroverwegen of aan een onafhankelijke geschillencommissie voor te kunnen leggen

Verzenden

Referentienummer 3855-1639