[redacted]

Kan goed aan mijn geheugen liggen, maar ik dacht dat jij dit verzoek nu juist had ontraden en dat daarmee werd ingestemd door de Wethouder. Een criterium als "als er geen uitstel van verkoop mogelijk is" lijkt mij bijzonder moeilijk hanteerbaar want dat zullen de meeste erfpachters/makelaars verklaren.
Even voor alle duidelijkheid gaan wij nu spijtoptanten handmatig registreren die vervolgens met terugwerkende kracht de status van spijtoptant wordt verleend nadat de regeling is vastgesteld? Dat zou, naast de risico's die ik aangaf, onder meer tot gevolg moeten hebben dat wij dit ook zouden moeten melden aan vragenstellers die ik tot nu toe de teleurstellende boodschap heb gebracht dat zij geen "spijtoptanten" aanvraag kunnen indienen voordat de regeling is vastgesteld.
Ik hoor graag van je.
Groeten [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juli 2022 12:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Parool Erfpacht vraag

Casus is bij behandeling in staf expliciet aan de orde gesteld met conclusie dat dit de ultieme consequentie zou kunnen zijn als er geen uitstel van verkoop mogelijk is.
Outlook voor iOS downloaden

Van: [redacted]
Verzonden: [redacted] 4, 2022 11:29:41 AM
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Parool Erfpacht vraag

Collega's,
Er is op dit moment geen door het bevoegde orgaan (college van B&W) vastgestelde spijtoptantenregeling. Als je nu verkopers zich laat registreren als mogelijk spijtoptant en zij verkopen/leveren voorafgaande aan de vaststelling van de regeling dan heeft dat tot zeer teleurstellend resultaat voor de koper dat, als voor vaststelling wordt geleverd, verkoper na vaststelling geen spijtoptant meer is en dus koper de status van spijtoptant niet kan overnemen (concept-artikel 6). Dit natuurlijk als je geen terugwerkende kracht/beoordeling gaat toepassen (wat ook zeer ongebruikelijk zou zijn). [redacted]
Samenvattend stel ik voor om – zoals vaker met de makelaardij gecommuniceerd – geen voorinschrijving mogelijk te maken.
Groeten [redacted]
Vraag is dan even wie hierover een beslissing zou moeten nemen. Om die reden zet ik ook de 2 directeuren in de cc die deelnemen aan de stuurgroep Overstap

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juli 2022 11:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Parool Erfpacht vraag

Strikt genomen biedt de regeling nu niets voor deze situaties [redacted]
Wie kan hier een beslissing over nemen wat standpunt wordt vanuit gemeente?
Qua verwerking:

5.2

Gr 5.1.2e

From: 5.1.2e , 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Sent: 5.1.2e 4, 2022 10:42:06 AM
To: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 2 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Cc: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>; 5 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Subject: FW: Parool Erfpacht vraag

Collega's,
Zie onderstaand. Kunnen jullie dit oppakken?
Dank en groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:36
Aan: 5.1.2e 2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Parool Erfpacht vraag

5.1 5.1.2e ,
Ik kreeg jouw naam door van 5.1.2e voor hulp bij beantwoording van onderstaande vraag van Parool. Het gaat om kopers die nu een huis kopen en geen gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling en de verkoper ook niet meer.
Kun jij daarbij helpen? Ik kan je later vandaag ook even bellen als dat beter uitkomt. De deadline is namelijk redelijk krap, hopelijk lukt het voor 14.00 uur.
Veel dank alvast, groet 5.1.2e
Vraag: Is er een optie voor deze specifieke gevallen (koper/verkoper komen in de problemen omdat verkoper aanspraak maakt, maar de koop voor oktober gerealiseerd is?) maatwerk te bieden? bv door mensen een mailtje te laten sturen?

Een paar honderd woningkopers dreigt duizenden euro's meer kosten te maken omdat de spijtoptantenregeling voor erfpacht pas in het najaar ingaat. 'Het scheelt ons zo'n 100.000 euro.'

5.1.2e Makelaarsvereniging Amsterdam, maakt zich grote zorgen om de verkoopbaarheid van honderden woningen, nu de plannen bekend zijn voor de spijtoptantenregeling rond erfpacht.
Nieuwe kopers van woningen op erfpacht komen de komende maanden namelijk in de situatie dat als zij de woning geleverd krijgen een potentiële aanspraak op de spijtoptantenregeling vervalt. De oude verkoper moet die namelijk eerst nog aanvragen, maar dat kan pas vanaf hoogstwaarschijnlijk oktober.
De Makelaarsvereniging Amsterdam heeft tientallen meldingen binnengekregen van woningkopers en verkopers die zich zorgen maken. Volgens 5.1.2e zijn op dit moment honderden woningen moeilijker te verkopen. Daarmee waarschuwt hij kopers die op dit moment in het proces van levering zitten met een koper. Als er namelijk geen aanvraag is gedaan voor 2020 dan kan de verkoper dat nog wel doen vanaf oktober, maar de nieuwe koper niet. Dat kan potentieel voor gigantische extra kosten zorgen.
Zo is er de situatie van een woningkoper die met zijn gezin gaat verhuizen en in mei een woning heeft gekocht, waarvan de oplevering in september is. De expats die de woning in bezit hadden, hebben geen aanvraag tot overstap gedaan onder de gunstige voorwaarden die golden tot 2020, maar hebben wel recht op de spijtoptantenregeling.
'Ze kunnen alleen de levering niet een paar maandjes opschuiven, simpelweg omdat zij het geld nodig hebben om zelf hun verhuizing te betalen', aldus de koper. Hij wil anoniem blijven omdat hij nog in onderhandeling is met de verkopende partij. Uit een berekening blijkt dat het betekent dat het erfpachtbedrag zo'n 100.000 euro hoger gaat uitvallen.
Nu is het niet per se gek dat nieuwe huizenbezitters geen aanspraak maken op de overstapregeling, erkent 5.1.2e van de MVA. "Maar met de oververhitte huizenmarkt van de afgelopen jaren hadden kopers weinig keuze dan het risico te nemen. Zeker omdat werd aangekondigd dat de spijtoptantenregeling zeer ruimhartig zou zijn. Bijzonder zuur dat het nu zo uitpakt."
Daarmee bedoelt hij dat eind 2021 bekend werd dat er een spijtoptantenregeling kwam en er door velen vanuit gegaan werd dat de uitwerking snel zou komen. "Het is teleurstellend dat dit allemaal zo lang duurt; eerst werden de plannen over de verkiezingen getild, daarna weer voorbij de zomer. In de tussentijd zitten Amsterdammers maar te wachten."
Eind juni maakte wethouder Reinier van Dantzig (Grond) de nieuwe spijtoptantenregeling bekend. Daarmee krijgt een grote groep erfpachters, zo'n 15 procent, nog één keer de kans om over te stappen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel onder de gunstiger voorwaarden die golden tot 8 januari 2020.
De plannen gaan nu de inspraak in tot september, waarna de wethouder hoopt in oktober de eerste brieven te kunnen versturen. Pachters die onder de doelgroep vallen en op de regeling aanspraak willen maken kunnen dit dan aangeven, desnoods via een mailtje. Het huis kan dan verkocht worden, met behoud van aanspraak op de regeling voor de nieuwe koper.
Maar het betekent wel een limbo-situatie de komende tijd. Er is namelijk een groep die sinds dit jaar bezig is de woning te verkopen en waar nu in ieder geval tot oktober, als de spijtoptantenregeling in moet gaan, stilstand optreedt. Want nu erfpachter worden betekent geen korting, terwijl even wachten en goede afspraken maken met de huidige verkoper betekent dat je nog wel kans maakt. 5.1.2e "Alleen met de stijgende rentestanden jaag je daarmee de nieuwe eigenaar waarschijnlijk op hogere kosten."
Voor 5.1.2e is de oplossing simpel. "Biedt die paar honderd mensen die nu met de verkoop bezig zijn de optie om nu al aan te geven dat ze onder de spijtoptantenregeling willen vallen. Dan valt de verkoop niet stil." En mocht uiteindelijk blijken dat er toch geen

00055 is op de gunstiger regeling ‘dan is dat het risico van koper en verkoper’.