reactienr	datum	inhoud reactie
1	24-6-2022	Best, Ik zou graag inspraak willen doen betreffende de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de spijtoptantenregeling, of voor de overstap onder gunstige voorwaarden in het algemeen. Ik ben van mening dat deze regeling toegankelijk moet zijn voor alle erfpachters en niet alleen voor erfpachters die voor 8 januari 2020 eigenaar waren van de desbetreffende woning. Door het excluderen van deze groep zet je een kleine groep kopers buitenspel wat ongelijkheid creëert. Dit is een groep die dolgraag gebruik zou maken van de regeling maar hiervoor nooit de kans heeft gekregen. Door niet iedereen toegang te geven tot de gunstige regeling raak je uiteindelijk ook toekomstige kopers van het pand. Maar 15% van de erfpachters heeft geen gebruik gemaakt van de regeling, de verwachting is dat de helft dit nu alsnog gaat doen. Dit betekent dan er maar 7,5% overblijft, waaronder mensen die nooit de kans hebben gehad om over te stappen en die met de latere verkoop van hun huis in een bijna oneerlijke concurrentie kunnen komen. In mijn mening is het aan de gemeente Amsterdam om iedereen gelijke kansen te geven en niet een groep te benadelen op basis van de keuze van de vorige bewoners van het pand. Ik kom graag in contact om mijn standpunt verder toe te lichten. Met vriendelijke groet, ...
2	24-6-2022	beste heer, mevrouw, In het voorjaar van 2020 heb ik een woning in Amsterdam gekocht. Ik heb de makelaar gevraagd of de oude eigenaar een aanbieding voor eeuwigdurende erfpacht met gunstige voorwaarden had aangevraagd. De makelaar vertelde dat dit niet het geval was. Omdat het al na 7 januari 2020 was heb ik het daarbij gelaten. Het had immers toch geen nut om de oude eigenaar te vragen om even een mailtje met een aanvraag naar de gemeente te sturen. Nu blijkt dat er een spijtoptanten-regeling in werking is gesteld waarbij erfpachters die na 7 januari eigenaar zijn geworden van de woning geen recht hebben op de gunstige voorwaarden. Mocht ik weten dat er een mogelijke spijtoptanten-regeling op handen was, dan had ik zeker de oude eigenaar gevraagd om een aanvraag in te dienen. Zodat ik hun aanvraag had kunnen overnemen. Ik kom dus niet in aanmerking voor een overstap met gunstige voorwaarden doordat er geen mailtje is gestuurd. En dat terwijl dus pas ruim 2 jaar later duidelijk is geworden dat het wel handig zou zijn geweest. Het lijkt mij dat veel 'nieuwe' eigenaren gebruik zouden willen maken van de spijtoptanten-regeling. Maar doordat de oude eigenaren vooral bezig waren met het verkopen van de huizen in de oververhitte markt, en de onduidelijke informatie voorziening vanuit de gemeente toendertijd, en het achteraf vaststellen van de spijtoptanten-regeling ,valt dus een hele kleine groep erfpachters buiten de boot. Naast dat dit stukje beleid heel krom overkomt, lijkt het mij onwenselijk om nog een heel klein groepje erfpachters van woningen te hebben die afwijkend zijn.V olgens komt hiermee het gelijkheidsbeginsel in het geding. Het is een hele kleine groep het verkopen van huizen stagneerde door corona en de huizenmarkt zat toen ook al op slot. Nieuwe erfpachtrechten hebben sowieso een eeuwigdurend regime, en het overgrote meerendeel zal zijn overgestapt naar het eeuwigdurende stelsel.
3	24-6-2022	Ik heb indertijd gekozen voor een vast jaarlijks canon Maar daar wil ik graag op terugkomen En en erfpacht en zijn geheel afkopen Mvg ...
4	24-6-2022	Beste, Ik zou graag inspraak willen doen betreffende de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de spijtoptantenregeling, of voor de overstap onder gunstige voorwaarden in het algemeen. Ik ben van mening dat deze regeling toegankelijk moet zijn voor alle erfpachters en niet alleen voor erfpachters die voor 8 januari 2020 eigenaar waren van de desbetreffende woning. Door het excluderen van deze groep zet je een kleine groep kopers buitenspel wat ongelijkheid creëert. Dit is een groep die dolgraag gebruik zou maken van de regeling maar hiervoor nooit de kans heeft gekregen. Door niet iedereen toegang te geven tot de gunstige regeling raak je uiteindelijk ook toekomstige kopers van het pand. Maar 15% van de erfpachters heeft geen gebruik gemaakt van de regeling, de verwachting is dat de helft dit nu alsnog gaat doen. Dit betekent dan er maar 7,5% overblijft, waaronder mensen die nooit de kans hebben gehad om over te stappen en die met de latere verkoop van hun huis in een bijna oneerlijke concurrentie kunnen komen. In mijn mening is het aan de gemeente Amsterdam om iedereen gelijke kansen te geven en niet een groep te benadelen op basis van de keuze van de vorige bewoners van het pand. Ik kom graag in contact om mijn standpunt verder toe te lichten.
5	24-6-2022	Ik woon op dit moment in een woning die ik na 8 januari 2020 heb gekocht en waar toendertijd geen aanvraag voor is gedaan voor overstap onder gunstige voorwaarden. Ik zou dit nu alsnog dolgraag doen en ben het er dan ook niet meer eens dat ik niet in aanmerking kom voor deze regeling. De regeling wordt nu alleen opengesteld voor mensen die al de kansen hebben gehad om over te stappen en niet voor mensen die dit nooit hebben gehad en meteen overstappen als ze die kans wel krijgen. Doordat de vorige bewoners deze aanvraag niet hebben gedaan zit ik in een veel ongunstigere situatie, buiten mijn macht om. Ik vind het aan de gemeente Amsterdam om al haar bewoners gelijke mogelijkheden te geven.
6	25-6-2022	Eens met het voorstel.
7	26-6-2022	Graag willen wij ook gebruik maken van deze regeling. Het betreft een woning gekocht van een woningcoöperatie (in december 2021). Hierdoor waren wij niet goed geïnformeerd dat een woningcoöperatie valt onder uitzondering voor afkoop of vastklikken van erfpacht. Graag zien wij ook een voorstel tegemoet om eeuwig dirigent erfpacht af te kopen onder gunstige voorwaarden zoals voor 8 januari 2020. Het is nu voor ons alsnog een oneerlijke situatie dat wij niet worden meegenomen voor spijtoptantenregeling

reactienr	datum	inhoud reactie
8	26-6-2022	Geachte heer/mevrouw, Bedankt voor het ter inspraak leggen van de nieuwe erfpachtregeling. Deze is opgesteld om spijtoptanten die voor 8 januari 2020 geen gebruik hebben gemaakt van de gunstige regeling om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht alsnog in de gelegenheid te stellen dit te doen. Artikel 3a van de regeling stelt dat alleen erfpachters die ook voor 8 januari 2020 in het bezit waren van het erfpacht gebruik kunnen maken van deze regeling. Hiermee worden woningeigenaren die na 8 januari een woning die belast is met erfpacht hebben gekocht uitgesloten van deze regeling. Mijn inziens is dit onterecht. Weliswaar waren deze erfpachters destijds niet in de gelegenheid om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken, maar de regeling gaat eraan voorbij dat de vorige eigenaar van de woning met dezelfde onzekerheid te maken had in de keuze om wel of niet gebruik te maken van de regeling om over te stappen op het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Het ligt daarom in de rede dat het de overgang van het erfpachtrecht, ook de keuze om gebruik te maken van deze regeling over gaat en nieuwe huiseigenaren waarvan de woning is belast met erfpacht, gebruik te laten maken van de spijtoptantenregeling. Mijn voorstel is daarom dat artikel 3, lid a wordt geschrapt. Met vriendelijke groet, ...
9	27-6-2022	Geachte heer/mevrouw, Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid tot inspraak bij de spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht en wel om een aantal punten onder uw aandacht te brengen en deze hopelijk op te nemen in de spijtoptantenregeling. In maart van dit jaar heb ik mijn door mij zelf te bewonen appartement aan de ...Amsterdam kunnen kopen van Woningcorporatie Lieve De Key. Tot 2030 is sprake van voortdurende erfpacht. Helaas heb ik al langere tijd moeten constateren (dus ook vóór de aankoop van het appartement) dat de rekentool voor berekeningen van erfpachtcanon niet werkt. Dat bracht (en brengt) onzekerheid met zich mee. Aangezien vermelde coöperatie/verkoper nimmer de mogelijkheid heeft gehad om de overstap eeuwigdurende erfpacht (onder de gunstige voorwaarden) aan te vragen, verzoek ik u vriendelijk deze mogelijkheid alsnog toe te passen voor deze/mijn situatie, (gelijk) als de spijtoptantenregeling. Die overstap onder de gunstige voorwaarden is voor deze woning NOOIT eerder aan te vragen geweest, dan ik nu op dit moment kan doen (terwijl het dus een appartement van enkele decennia oud is, dus geen recente nieuwbouw). Dat brengt rechtsongelijkheid voor een gewoon appartement als dat van mij met zich mee voor nu en in de toekomst. Daarbij stel ik een subsidiair punt: Waarom mogen alle personen die hun erfpacht hebben verkregen vóór een bepaalde datum dit jaar, 2022, de overstap onder gunstige voorwaarden aanvragen en personen die erfpacht wat later hebben verkregen dat niet kunnen dit jaar. Het enige mogelijke antwoord zou kunnen zijn, is dat bij de laatste groep rekening zou zijn gehouden met de onzekerheid van de toekomstige erfpacht bij de bepaling van de koopprijs. Die vlieger gaat echter geenszins op in de huidige markt. Juist de eerste groep (de eigenaren van vóór een bepaalde datum) hebben de woning én gunstiger verkregen en krijgen anno 2022 óók nog eens de mogelijkheid om over te stappen onder gunstige voorwaarden, terwijl dat dus niet geldt voor de latere eigenaren, die gelijktijdig, ofwel dit jaar, 2022, ook de overstap aanvragen. Dit is onnodig onrechtvaardig. Graag zie ik derhalve een aanpassing van de regeling. Met vriendelijke groet, ...
10	27-6-2022	Beste .., Wij kochten onze woning in 2021 en de toenmalige eigenaar heeft geen aanvraag gedaan. Binnen de huidige regeling vallen wij (als ik de uitwerking goed lees) alsnog buiten de boot. Kunt u aangeven waarom ervoor is gekozen om kopers van woningen in de afgelopen 2 jaar uit te sluiten? Vriendelijke groet, ...
11	27-6-2022	Geachte heer, mevrouw, Op 7 januari 2021 hebben wij onze woning gekocht van de Alliantie. We hadden verwacht dat de erfpacht geregeld zou zijn maar na de koop kwamen we erachter dat de Alliantie weliswaar de erfpacht voor geruime tijd heeft afgekocht maar had verzaakt om een aanvraag voor overstap te doen. De erfpacht is wel lang afgekocht (tot 2060). In het oude erfpacht stelsel hadden we dan een vrij zorgeloos vooruitzicht gehad maar doordat de gemeente de spelregels heeft veranderd zitten we nu toch flink in de penarie. Door niks te doen is de waarde van ons huis gekelderd! We beginnen ons nu toch veel zorgen te maken hierover. Ook omdat blijkt dat bijna alle woningen straks de overstap hebben gemaakt en wij als een van de weinige ons huis alleen onder hele ongunstige voorwaarden 'vast kunnen klikken'. Afkopen is met de nieuwe WOZ en BSQ sowieso geen optie. We hoorden van de spijtoptantenregeling maar als ik het goed lees komen we daar niet voor in aanmerking. Mijn vraag is of we daar toch voor in aanmerking mogen komen omdat de woningcoorporatie verzaakt heeft om deze aanvraag te doen? We hebben wel vrij vlot al contact gezocht met de gemeente of er niet alsnog een aanvraag ingediend kon worden onder gunstige voorwaarden. Dit was niet mogelijk. Omdat de termijn voor gunstige voorwaarden toen was verstreken leek het ons toen niet zinvol om een nieuwe aanvraag te doen want we hadden toch de boot al gemist. Waarom zou er sowieso niet een ruimhartiger beleid kunnen komen om mensen de overstap te laten maken? Als de gemeente niet met deze nieuwe spelregels rondom erfpacht was gekomen dan hadden we geen probleem gehad. Doordat deze regeling ons is opgedrongen zitten we nu flink in de penarie. met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
12	27-6-2022	Beste heer/mevrouw, Graag wil ik reageren op Artikel 3 van Hoofdstuk II. Reikwijdte van de Spijtoptantenregeling. Lid. a luidt als volgt: 'Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht' Aangezien ik het appartement waarin nu woon in 2021 heb gekocht, was ik vóór 8 januari 2020 nog geen eigenaar van het erfpachtrecht. Kom ik dan niet in aanmerking voor de spijtoptantenregeling? Zo nee, dan zou ik hier bezwaar tegen aan willen tekenen. Ik zie namelijk geen reden waarom ik geen gebruik zou mogen maken van deze regeling en anderen wel. Een mogelijk argument is dat de 'uitstel' alleen is voor de erfpachteigenaars die al gebruik hadden kunnen maken van de regeling. Alleen zij kunnen immers 'spijt' hebben van een niet genomen beslissing. Echter, zoals de Spijtoptantregeling nu vorm krijgt, is het oneerlijk om andere erfpachteigenaars deze regeling te ontzeggen. In het kort een aantal argumenten: 1) De afspraak om een datum te stellen waarvoor er gebruikt gemaakt kan worden van deze regeling is arbitrair. Waarom zouden burgers na deze datum geen recht meer moeten hebben op deze regeling. En indien er om maatschappelijke belangen (bijv. burgers proberen aan te zetten om snel over te stappen op eeuwigdurende erfpacht) toch gekozen wordt voor een arbitraire datum, dan zwakt het verschuiven van deze arbitraire datum naar verder in de toekomst de zwaarte van die datum af. Eenieder zou na die datum en ten minste tot de nieuw besloten datum in aanmerking moeten komen om van de regeling gebruik te maken. 2) Indien de 'onzekerheid' de reden is waarom erfpachteigenaars die gebruik konden maken van de regeling nu alsnog gebruik mogen maken van de regeling, dan zou die reden in elke individuele aanvraag gecontroleerd moeten worden. Dit is natuurlijk niet haalbaar. 'Opportunistische' erfpachteigenaars die in eerste instantie weloverwogen afzagen van de regeling en nu gezien de oplopende WOZ-waardes toch gebruik willen maken van de regeling, kunnen er niet uit gefilterd worden. Deze 'opportunistische' erfpachteigenaars - die dus niet om redenen van onzekerheid hebben afgezien van de regeling vóór 8 januari 2020 - hebben mijns inziens niet meer recht op uitstel t.o.v. erfpachteigenaars die na 8 januari eigenaar werden van het pand waarvoor vóór 8 januari 2020 gebruik gemaakt kon worden van deze regeling.
13	27-6-2022	Geachte heer/mevrouw, Graag zou ik een reactie willen geven als inspraak op de spijtoptantenregeling. In het voorstel staat het volgende "3a. Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht;" Voor de eigenaren die vanaf 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden van hun woning, is het niet mogelijk om van de spijtoptantenregeling gebruik te maken. Mijn inziens is dit niet redelijk. Wanneer de vorige eigenaar geen gebruik gemaakt heeft voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, is het voor de huidige eigenaar niet meer mogelijk om alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze eigenaren hebben nooit de gelegenheid gehad om te overstappen, immers de vorige eigenaar heeft dit niet in gang gezet en de huidige eigenaren komen niet meer in aanmerking. Graag zou ik u verzoeken om de spijtoptantenregeling uit te breiden zodat alle eigenaren een kans hebben gehad om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Met vriendelijke groet, ...
14	28-6-2022	Geachte [redacted] Met belangstelling volg ik de ontwikkelingen rondom erfpacht-afkoop in Amsterdam. Ik was verheugd, en niet geheel verrast, te lezen dat er nu een spijtoptantenregeling in het leven is geroepen. Mijn belangstelling is afgelopen tijd van aard veranderd, aangezien ik zeer recent een voormalige sociale huurwoning heb aangekocht, van De Alliantie, dus van de corporatie. Het betreft een woning op erfpachtgrond. Ik heb mij de afgelopen jaren afgevraagd, wanneer het moment zou komen dat voor de groep kopers die, omdat zij kopen van een verkopende partij die aan de afkoopregeling simpelweg niet kón deelnemen, er ook een afkoopmogelijkheid met de korting die voor andere erfpachthouders geldt, zou komen. Naar ik begrijp is daar ook nu nog geen sprake van. Dat verbaast mij, en daar mail ik u over. In mijn ogen is het, vanuit beleid geredeneerd, een omissie een groep huiseigenaren van deze mogelijkheid uit te sluiten. Ik bedoel daarmee: ik zou denken, de gemeente vindt het wel, of niet, goed om die mogelijkheid aan te bieden; en nu zij dat wel vindt, zou ik denken, dat de gemeente dat dan voor iedere eigenaar op erfpachtgrond het juiste beleid zou moeten vinden. Voor mij, en vele anderen, bestaat deze mogelijkheid nu niet, en dan niet omdat ik zelf niet aan de regeling heb of zou willen deelnemen. Ik wil dat graag, en ik wil in ieder geval ook de keuze hebben. Dat ik, en anderen in dezelfde situatie, bijdragen aan het oplossen van het tekort aan huurwoningen door van corporatiehuur naar koop over te gaan, speelt nu geen rol maar draagt toch bij aan andere (gemeentelijke en landelijke) doelstellingen en maakt het in mijn ogen weliswaar niet meer oneerlijk, maar wel zuurder, dat de mogelijkheid om aan de spijtoptantenregeling mee te doen, er voor deze groep kopers niet is. Is er een reele kans, dat de gemeente hierin van koers verandert? Dat hoop ik zeer. Als het antwoord op die vraag 'nee' is, dan zou ik benieuwd zijn tot welk loket ik me kan melden -als u dat niet bent- om mij daar sterk voor te maken. In afwachting van uw bericht, en met hartelijke groet, ...
15	28-6-2022	Beste gemeente, Binnenkort kopen wij onderstaande woning. ... Amsterdam De vorige bewoner heeft zich eerder niet aangemeld voor de regeling. Is het mogelijk dat hij zich alsnog aanmeld en dat wij de procedure van hem overnemen zodra de woning van ons wordt? De verkoper was ook de huidige eigenaar voor 8 januari 2020 dus komt wel in aanmerking voor de regeling. Ik ben erg benieuwd, alvast bedankt voor uw reactie. Met vriendelijke groet, ...
16	28-6-2022	De definitie van spijtoptanten zou moeten worden uitgebreid. Ik heb weliswaar tijdig de eeuwigdurende erfpacht na einde van het voortdurend erfpacht kunnen afkopen, maar kon om financiële redenen toen niet het voortdurende tijdvak in de aanbieding afkopen. Dat wens ik alsnog te doen.

reactienr	datum	inhoud reactie
17	28-6-2022	Ik vind het oneerlijk dat, nu ik met goedkeuring van de Gemeente, een nieuw appartement heb gecreeerd (in januari 2021) dat ik NIET mee mag doen met afkoop erfpacht regeling. Art 3b zegt nl. het moest al "wonen" zijn. Dat was het niet Maar ik betaalde WEL erfpacht voor die ruimte Dus ik vind dat art 3b moet zeggen: "als u erfpacht betaalde, mag u overstappen"
18	28-6-2022	I bought a house from a woningscorporatie in 2021. The wonings corporatie was not allowed to request the transfer of the groundlease due to its regulations. Would it be possible to extend the scope of the spijtoptanten to buyers of a house, where the previous owner was not allowed / did not request the transition of the groundlease?
19	29-6-2022	Goedemiddag, Ik zou graag willen reageren over het punt dat de erfpachter al voor 8 januari 2020 eigenaar moest zijn om als spijtoptant te worden aangemerkt. Ik ben het hier totaal niet mee eens. De heer Diederik Boomsma van het CDA heeft nou juist moties ingediend om deze groep zo breed als mogelijk als spijtoptant te kwalificeren! Ook het ACM, Berenschot e.d. hebben hier hun bevindingen over gegeven. Als u deze grote groep van "nieuwe erfpachters/eigenaren" gaat uitsluiten dan kunt u zeker verwachten diverse consumentenorganisaties (ACM e.d.) maar ook Diederik Boomsma (gemeenteraad CDA) en collega's wederom hiertegen in opstand gaan komen. Dat betekent in de praktijk dat deze groep wordt opgezadeld met een veel te duur erfpacht systeem. Er wordt ook nergens beschreven wat de reden is om deze groep uit te sluiten. U moet zich voorstellen dat deze nieuwe erfpachters/eigenaren hele hoge prijzen hebben moeten betalen voor hun nieuwe woning de afgelopen 2,5 jaar! Door de enorme oververhitte woningmarkt was overbieden (en vaak zonder voorbehoud van financiering) de norm geworden. Een reden om de "nieuwe erfpachters/eigenaren" uit te sluiten zou niet mogen liggen in de, overigens onjuiste aanname, dat de oude bewoners/eigenaren hierdoor te weinig voor hun woning hebben ontvangen. Ook woningen waarbij de erfpacht niet tijdig is vastgezet werden de afgelopen jaren voor een recordprijs verkocht. En als er in een aantal gevallen mogelijk toch sprake zou zijn van een prijsverschil, vanwege de erfpacht situatie, dan valt dat absoluut in het niet met het enorme prijsverschil die gaat ontstaan tussen de erfpacht voor en na 8 januari 2020! Wat betekent dat de nieuwe bewoners niet alleen een recordprijs voor hun woning hebben betaald maar ook nog eens belast gaan worden met een veel te duur erfpachtsysteem. Ik verwacht dat u nu juist meer juridische claims kunt gaan verwachten van de "nieuwe erfpachters/eigenaren" dan van de "oude/eigenaren". Het is dat ook in het breedste zin van het woord in ieders belang dat de nieuwe spijtoptantenregeling ook voor de "nieuwe erfpachters/eigenaren" gaan gelden. Dat voorkomt zeker veel tijd, kosten, juridische procedures en bemoeienis consumenten- en adviesorganisaties zoals ACM, Berenschot e.d. Ik hoop zeer dat u de spijtoptantenregeling gaat uitbreiden met de groep "nieuwe erfpachters/eigenaren" die gekocht hebben na 8 januari 2020! En wel om redenen die hierboven zijn beschreven. Met vriendelijke groet, ...
20	29-6-2022	Ben het helemaal eens met de voorgestelde regeling. Echter zou er ook van de spijtoptanten regeling gebruikgemaakt moeten kunnen worden, mocht huis/appartement tussentijds verkocht zijn of worden.
21	29-6-2022	Ik ben blij met het voorstel, het is een mooie tegemoetkoming. Destijds heb ik me niet goed genoeg geinformeerd en wist ik niet wat de voordelen waren.
22	29-6-2022	Ik vind het een goed initiatief van de gemeente. Voor de mensen die na deze periode zijn verhuisd (bij mij het geval) krijgen op deze manier een eerlijke kans om tegen dezelfde voorwaarden hun erfpacht af te kopen / te verlengen tegen gunstige voorwaarden. Dank voor het initiatief, heel blij mee! ...
23	29-6-2022	Dank voor deze kans, ik kon toentertijd geen beslissing nemen en had de middelen niet beschikbaar maar ik wil hier heel graag gebruik van maken. Dank voor het initiatief. Mvg ...
24	29-6-2022	Goedenavond, Wij hebben in 2021 onze woning aan de... aangekocht. De vorige bewoners hebben de aanvraag voor de eeuwige erfpacht wel aangevraagd maar nooit afgerond waardoor wij geen gebruik konden maken van deze optie. Graag willen wij daar alsnog via de spijtoptanten regeling gebruik van kunnen maken, daar het destijds niet in onze macht was om iets omtrent de erfpacht van ons huis te regelen. Vriendelijke groet, ...
25	29-6-2022	Geachte heer, mevrouw, nav mijn ziekte heb ik destijds geen gebruik kunnen maken van de erfpachtregeling. De spijtoptantenregeling zal voor mij goed uitpakken omdat mijn vriend nu voor mij de aanvraag zal regelen. Ik vind het van de gemeente een goede stap om de burgers van Amsterdam een laatste kans aan te bieden ivm erfpacht. Mvg, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
26	29-6-2022	Beste lezer, Wij hebben op 10 december een koopwoning gekocht aan de ... De verkopers hebben zich voor het te koop aanbieden van de woning aangemeld voor de Spijtoptantenregeling. Op dat moment was nog niet duidelijk op welke manier deze regeling uitwerkt zou worden. Wij hebben een bevestiging van hen ontvangen waarin hun aanvraag in goede orde was ontvangen. Daar hebben wij mede de aankoopsom op gebaseerd. De woning is op 10 januari 2022 aan ons geleverd. Ook toen was er nog niets bekend. Ik heb direct een e-mail gestuurd naar afdeling erfpacht Amsterdam om aan te melden dat wij de nieuwe eigenaren zijn en graag gebruik maken/ aanvraag overnemen van de vorige eigenaren. Ik heb van al het bovenstaande het e-mailverkeer en ontvangst bevestigingen. Wij hopen van harte dat wij alsnog gebruik mogen maken van hun aanmelding voor de spijtoptantenregeling zoals voorheen alle aanvragen en aanbiedingen overdraagbaar waren. Met vriendelijke groet, ...
27	30-6-2022	Het is volkomen ongerechtvaardigd om deze regeling slechts te laten gelden voor eigenaren die reeds voor 8 januari 2020 eigenaar waren van het erfpachtrecht. Eigenaren die ná die periode in bezit zijn gekomen van een erfpachtrecht binnen Amsterdam zijn gebonden aan de keuze van hun voorgangers, zijnde het niet overgaan tot gunstige afkoop. Dat is in zijn algemeenheid al opmerkelijk te noemen, maar wordt door deze regeling nog extra versterkt. De ongelijkheid in de samenleving zal hierdoor toenemen. Individuen die reeds voor 2020 de woning (/het erfpachtrecht) in bezit hadden kunnen doorgaans immers al rekenen op aanzienlijke waardestijging. Deze groep mag nu ook nog eens met korting afkopen terwijl de groep (met name jonge huizenkopers) die al is geconfronteerd met zeer hoge koopprijzen wordt uitgesloten van de gunstige afkoopregeling. De al kwetsbare groep met torenhoge schulden wordt hiermee nog verder benadeeld, terwijl de groep die van alle stijgingen heeft kunnen profiteren nog verder wordt bevoordeeld. Aldus een onbegrijpelijke regeling. Het Amsterdamse erfpachtstelsel is in de media al vergeleken met een nieuwe toeslagenaffaire. Dit voorstel duwt het systeem nog meer die richting in. NB: In zijn algemeenheid lijkt de gemeente zich onvoldoende te realiseren dat (erfpacht)rechten op onroerende zaken voor zeer lange perioden worden gevestigd, waardoor het recht gedurende looptijd vaak veelvuldig wordt overgedragen. Een afkoopregeling gebaseerd op de rechthebbende past daar niet bij. De regeling zou juist moeten worden gebaseerd op het recht an sich. Dit past ook bij het overdraagbare karakter van het erfpachtrecht.
28	30-6-2022	Beste, Graag wil ik reageren op het voorstel. Ik ben sinds 27 december 2021 eigenaar van mijn huis waarover het voorstel gaat. Als ik het goed begrijp val ik hierdoor buiten de spijtoptantenregeling. Dit zou ik erg jammer vinden en daarom vraag ik u om ook huishoudens mee te nemen die onlangs (in de woningmarktcrisis) een huis hebben kunnen kopen. Met vriendelijke groet, ...
29	1-7-2022	Goedemiddag, Hierbij wil ik graag in aanspraak komen voor de spijtoptantregeling. Ik zou graag gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden voor wat betreft de erfpachtregeling. De vorige bewoonster(87 jaar oud)heeft door verschillende redenen(leeftijd, ziektebeeld en niet bekend met digitale tijdperk) geen gebruik gemaakt van de gunstige voorwaarden. Ik zou graag alsnog een aanbieding krijgen met de gunstige voorwaarden Mijn adres is: ...
30	1-7-2022	Ook nieuwe eigenaren die de erfpacht hebben overgenomen moeten kunnen deelnemen. Het heeft geen zin om nieuwe eigenaren van deze mogelijkheid uit te sluiten vanwege onvoorzichtigheid van de vorige eigenaar
31	1-7-2022	Allereerst wil ik het college bedanken voor het uitwerken van de spijtoptantenregeling. Sinds de aankoop van mijn (eerste) huis afgelopen jaar heb ik naar dit moment uitgekeken. De vorige eigenaar heeft (niet geheel bewust) ervoor gekozen niet gebruik te maken van de optie om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden. Hij begreep niet goed welke kans hier lag. Als hij nog eigenaar was, had hij gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Ik, daarentegen, als degene die met de nadelen van zijn beslissing zit, zou binnen de voorgestelde voorwaarden niet aanspraak kunnen maken op de regeling. Dit omdat ik nog geen eigenaar was in 2020. Voor mensen zoals ik, die in de tussentijd een woning van iemand hebben overgenomen, wil ik bezwaar maken op deze specifieke voorwaarde (eigenaar van woning in 2020). De regeling is namelijk pas echt eerlijk als alle gedupeerden er gebruik van kunnen maken.
32	1-7-2022	Ik heb mijn appartement gekocht op 1 december 2020. Volgens het huidige plan zou ik nu nog steeds geen gebruik mogen/kunnen maken van de regeling. De vorige eigenaar van mijn appartement had helaas geen aanvraag ingediend om van de gunstige regeling gebruik te maken. Graag zou ik ook van deze regeling gebruik willen maken. Dus dat eigenaren die na 8 januari 2020 een huis/appartement hebben gekocht met erfpacht ook gebruik mogen maken van deze gunstige regeling.
33	2-7-2022	Graag zou ik in aanmerking komen voor de afkoop eeuwigdurende erfpacht. Het betreft een winkelruimte, waar ik ruimte tijd terug een verzoek het gedaan of wijziging bestemming mogelijk is, echter nooit reactie op gekomen. Geeft niet, het is druk volgens mij. Vandaar voor de zekerheid deze inspraakreactie ingevuld. Bedankt

reactienr	datum	inhoud reactie
34	2-7-2022	Ik zou heel graag willen zien dat alle bewoners van een woning vandaag de dag waarbij er door de verkoper geen keuze is gemaakt in 2020 de mogelijkheid krijgen om alsnog gebruik te maken van de spijtoptantenregeling. Mensen die in de tussenliggende periode een woning hebben gekocht waarbij er door de verkoper nog niks was geregeld hebben (nog steeds) geen zicht op hoe het erfpacht verhaal voor de betreffende woning zal uitpakken. Ze hebben dus nooit een gedegen keuze kunnen maken, en moesten hun hoop richten op de gemeente om hun alsnog tegemoet te komen. De spijtoptantenregeling was nog niet uitgewerkt, het overstapportaal was niet zichtbaar en zelfs de rekenhulp werkte niet! Om de huidige bewoners rechtszekerheid te geven zou de gemeente Amsterdam, zeker in deze krappe woningmarkt er goed aan doen om alle bewoners hierin tegemoet te komen.
35	2-7-2022	Beste gemeente Amsterdam, Ik ben enigszins verbaasd dat niet alle huidige bewoners de ruimte krijgen om alsnog gebruik te maken van de gunstige erfpachtvoorwaarden. In de tussenliggende periode heeft u als gemeente Amsterdam geen duidelijk inzicht kunnen geven aan kopers hoe de erfpacht van woningen eruit zou komen te zien daar waar verkopers niks hadden geregeld. In de tussenliggende periode hebben bewoners huizen aangekocht zonder enig inzicht in de hoop dat de gemeente hun tegemoet zou komen. Het overstapportaal was niet beschikbaar, de rekenhulp werkte niet, jullie hebben kopers in deze al veel te krappe woningmarkt in onzekerheid gebracht. Het was aan de gemeente Amsterdam om hier duidelijkheid over te verschaffen, ik vraag jullie dus ook om alle bewoners nog eenmaal de mogelijkheid te geven om over te stappen op gunstige erfpachtvoorwaarden aangezien dit de enige manier is om aan uw inwoners rechtszekerheid te geven (wat ik zie als uw plicht als gemeente). Hartelijk dank. ...
36	2-7-2022	Geachte heer/mevrouw, Graag zou ik u willen vragen om starters op de markt ook mee te nemen in de spijtoptanten regeling. Ik ben sinds juni eigenaar van mijn woning aan de ... en had hiervoor geen koopwoning, de vorige eigenaren hebben helaas geen gebruik gemaakt van de gunstige regeling zoals aangeboden voor 8 januari 2020. Het is mijns inziens niet eerlijk dat bijvoorbeeld mijn buren wel gebruik kunnen maken van deze regeling, terwijl zij misschien al jaren geleden onder veel gunstiger omstandigheden eenzelfde soort woning hebben kunnen kopen en daardoor nu ook een veel lagere maandlast hoeven te dragen. Ikzelf, na maanden zoeken in de oververhitte woningmarkt, heb eindelijk een fijne woning gevonden, hier veel voor moeten betalen (en veel moeten overbieden) en heb een hele hoge maandlast te dragen. Het zou wenselijk zijn dat alle starters op de huidige woningmarkt ook gebruik kunnen maken van deze gunstige regeling, om te voorkomen dat de maandlasten in de toekomst nog verder oplopen. Vriendelijke groet, ...
37	3-7-2022	Beste gemeente Amsterdam, Dank u wel voor de inspraakregeling en de mogelijkheid om mijn mening over dit onderwerp te kunnen geven. Verschil in behandeling In artikel 3 van de uitwerking spijtoptantenregeling collegebesluit van 21 juni 2022 worden erfpachters die pas vanaf 8 januari 2020 eigenaar zijn van het betreffende erfpacht uitgesloten van deelname aan de spijtoptantenregeling met de gunstige voorwaarden: De laagste WOZ-waarde uit 2015 (peildatum 1-1-2014) of 2016 (peildatum 1-1-2015) Het canonpercentage van 2,39% De buurtstraatquote (BSQ) van 2017 Een overstappremie van 35%. Consequenties ingewikkeldheid dossier voor iedereen gelijk toch verschil in behandeling Erfpachters die de aanvraag niet op tijd hadden gedaan konden op dat moment nog geen keuze maken vanwege onzekere omstandigheden volgens publicatie 24 juni 2022 op de website van de gemeente Amsterdam. Deze onzekere omstandigheden, die gevolg zijn van besluitvorming door de gemeente Amsterdam hebben voor allen precies dezelfde consequenties dus zowel voor hen die voor 8 januari 2020 een woning hadden als ook voor hen die na 7 januari 2020 een woning kochten. Namelijk, in beide gevallen is er nog geen erfpachtovereenkomst gesloten door deze onzekere omstandigheden. Allen die zich in Nederland bevinden, worden in gelijke gevallen gelijk behandeld volgens artikel 1 van de Nederlandse Grondwet en het genot van elk in de wet neergelegd recht moet worden verzekerd zonder enige discriminatie op welke grond dan ook, zoals geslacht, ras, kleur, taal, godsdienst, politieke of andere mening, nationale of maatschappelijke afkomst, het behoren tot een nationale minderheid, vermogen, geboorte of andere status. Niemand mag worden gediscrimineerd door enig openbaar gezag op met name een van de in het eerste lid vermelde gronden volgens protocol 12 van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM). De gemeente Amsterdam discrimineert als zij onderscheid maakt in behandeling tussen de groep die voor 8 januari 2020 een woning had en de groep na 7 januari 2020 een woning kocht. Consequenties vroeg sluiten van het loket voor iedereen gelijk toch verschil in behandeling De gemeente Amsterdam verlengt de opening van het loket voor de gunstige erfpachtvoorwaarden (oorspronkelijk geldend tot 8 januari 2020) omdat de tijd om te kunnen beslissen langer had moeten zijn. Indien de tijd om te beslissen inderdaad langer was geweest hadden allen dus zowel eigenaren die voor 8 januari 2020 een woning hadden als ook eigenaren die na 7 januari 2020 een woning kochten gebruik kunnen maken van de gunstige erfpachtvoorwaarden (oorspronkelijk geldend tot 8 januari 2022). De gemeente Amsterdam discrimineert als zij onderscheid maakt in behandeling tussen de groep die voor 8 januari 2020 een woning had en de groep na 7 januari 2020 een woning kocht op een manier die verboden is volgens artikel 1 van de Nederlandse Grondwet en volgens protocol 12 van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM).

reactienr	datum	inhoud reactie
38	3-7-2022	Geachte [redacted] 5.1.2e Beste 5.1.2e Het geheel is erg onduidelijk, daarom vraag ik het nogmaals met meer details. Het gaat om het huis van mijn schoonouders. Mijn schoonvader had Alzheimer en is in 2019 overleden. Mijn schoonmoeder is 90 jaar en begrijpt het allemaal niet meer. Toen de gemeente met de aanbieding kwam om voor 08 januari 2020 te reageren, begrepen ze het al niet meer; bovendien hadden ze de erfpacht afgekocht tot 01-04-2026. Nu is mijn schoonmoeder verhuist en ruimen wij het huis op. Zo kwamen wij de brieven over de erfpacht tegen. Ik heb met de Digid (gemachtigd) van schoonmoeder ingelogd op het erfpachtportaal en de aanvraag alsnog ingediend. Van de gemeente heb ik een antwoord ontvangen dat mijn dossier met kenmerk ... wacht op beoordeling. Het huis staat nu leeg en is zeer geschikt voor een (jong) gezin. Graag willen wij het huis bij de notaris op korte termijn overdragen. Daarom verneem ik graag van u of de nieuwe verkrijger (het jonge gezin) nu toch in aanmerking komt voor de gunstigste voorwaarde zoals gesteld in de Spijtoptand uitwerking conform artikel 6. Hierover graag uw mening, want het is toch bizar als de verkrijger de eeuwigdurende erfpacht niet tegen een gunstig tarief kan afkopen?? Of dat de woning leeg moet blijven staan tot er meer duidelijkheid is in december?? Indien u hierover nog vragen heeft, dan hoor ik dat graag. Ben nieuwsgierig naar uw antwoord. Met vriendelijke groet, ...
39	3-7-2022	Ik vind dat iedereen recht heeft op deze regeling! Immers heeft ook iedere huizenbezitter te horen gekregen 'doet u niets, dan verandert er niets. Ook consumenten die gekocht hebben na 2019 kunnen gedacht hebben dat het hierdoor wel mee zou vallen. Ten onrechte doet u weer voorkomen alsof de stijgende WOZ waarde de enige reden is voor een hefboomwerking maar u gaat voorbij aan een lagere korting en vooral de door u (slecht) bedachte geheime formule, de BSQ. Het is nu echt tijd voor transparantie of wenst u opnieuw opbouw vingers te worden getikt door de ACM? Last but not least waarom mogen corporaties niet meedoen? Kopers van voormalige sociale huurwoningen zullen zich wellicht weer vergissen in de nadelen. Of gaat u ze hierop wijzen?
40	3-7-2022	Beste gemeente Amsterdam, Mijn vriendin en ik hebben een paar maanden geleden een huis gekocht waarbij de erfpacht nog niet was afgekocht of een mogelijkheid daartoe was aangevraagd. Hierdoor hebben wij nu niet de kans om onze erfpacht af te kopen met de spijtoptandregeling. Stel wij zouden ons huis over een jaar kopen dan had onze oude eigenaar wel de spijtoptandregeling kunnen gebruiken om goedkoper zijn erfpacht af te kopen of dit document door te geven aan ons. Wij zouden u dus willen verzoeken om de mensen die in de afgelopen maanden een huis hebben gekocht ook mee te nemen in de spijtoptandregeling. Met vriendelijke groet, ...
41	3-7-2022	Na een zoektocht van jaren (start 2018) als starters in de gemeente Amsterdam, op zoek naar een bestaande woning, voelde we ons in oktober 2021 gedwongen deze zoektocht te staken en te kiezen voor nieuwbouw waar wij met geluk voor werden ingeloot. Eindelijk een meevaller. Echter vonden wij het wel opmerkelijk dat een nieuwbouwwoning van 2021 nog steeds onder de voorwaarden valt van AB2000 terwijl er in 2016 nieuwe bepalingen zijn uitgebracht. Aldus de gemeente is het project voor jaar X gestart en is dit de reden. Kortom de projectontwikkelaar had sneller moeten zijn met de verkoop. Je wilt kritisch zijn, maar helaas is die positie je als millennial niet gegund. Als je een kans niet grijpt, kan het zijn dat je nooit meer je droomhuis kunt kopen. Wij vinden het opmerkelijk dat de gemeente in deze vasthoudt aan de aanvraagdatum van 8 januari 2020. Waarom krijgt niet iedereen de kans met voorwaarden AB2000 of ouder om de overstap te maken naar AB2016 onder deze gunstige voorwaarden? Het voelt voor ons dat we tussen wal en schip vallen.
42	4-7-2022	Geachte heer/mevrouw, Met veel interesse heb ik de ontwikkelingen omtrent de spijtoptantenregeling gevolgd. Voor deze regeling waren er naar mijn weet 2 scenario's waarmee je in de situatie zonder korting op de erfpacht terecht kan komen: 1. Er is geen aanvraag voor het eeuwig afkopen van de erfpacht gedaan vóór 8 januari 2020. 2. Er kon geen aanvraag worden gedaan, omdat vóór 8 januari 2020 een woningbouwvereniging de eigenaar van het pand was. Wanneer ik het voorstel lees, dan worden enkel de gedupeerde van scenario 1 ondervangen. In mijn geval ben ik middels scenario 2 in deze positie terecht gekomen. Hetgeen waar ik moeite mee heb is het uiteindelijk gevolg van het uitsluiten van woningbouwverenigingen. De gemeente Amsterdam wil graag een stad voor iedereen zijn, waarin mensen met een laag en midden inkomen ook kunnen wonen (bron: gemeente Amsterdam). De door de woningbouwvereniging op de markt gebrachte panden komen veelal uit de sociale huur en vervulde daarmee de woningbehoefte van de mensen met geen of een laag inkomen. Na een bepaalde periode brengt de woningbouwvereniging deze panden op de markt. Bij de verkoop sluiten ze expliciet investeerders uit en faselieren zij een scenario waarin je als starter nog een kans maakt op de Amsterdamse woningmarkt. Hiermee draagt de woningbouwvereniging bij aan het belang van de gemeente. Dit is zeer effectief, want door het extreme woningtekort zou een dergelijk pand snel in handen komen van investeerders. Deze investeerders zullen het pand op hun beurt opknappen en verhuren, of gelijk weer doorverkopen. Waar de woningbouwvereniging het doel van de gemeente ondersteunt, werken de door de gemeente gestelde voorwaarden voor het eeuwig afkopen van de erfpacht dit doel tegen. De woningbouwvereniging Ymere heeft de erfpacht niet kunnen afkopen, aangezien woningbouwverenigingen dit niet mogen. Hiermee verplaatsen deze last zich naar de eerste koper. De koper voor een pand van de woningbouwvereniging is veelal iemand met een laag- of midden inkomen. Mensen met een hoog inkomen zoeken een groter pand, veelal 60m2+. Investeerders worden uitgesloten van een aankoop door de regels van de woningbouwvereniging. Kortom, mensen met een laag- of midden inkomen worden de dupe van deze kwestie. Ik begrijp dat deze gunstige voorwaarden tot het afkopen van de erfpacht nooit het doel heeft gehad om de diversiteit van de stad te verkleinen. Maar voor mijn gevoel doet dit het wel. Tenslotte was een huis kopen van een particulier interessanter dan van bijvoorbeeld Ymere. Vandaar mijn vraag om panden die uit de sociale huur zijn gekocht ook recht te geven op deze regeling. Mochten u mij willen bereiken dan kan dit via onderstaand telefoonnummer of via dit mail adres. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
43	4-7-2022	Beste, Graag zou ik gebruik maken van de Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht Het gaat om een motor parkeerplaats ... Dossiernummer ... Met vriendelijke groet, ...
44	4-7-2022	Beste, Ik heb mijn huis op 21-08-2020 gekocht, de vorige eigenaar had toen de tijd geen aanvraag gedaan voor de overstap regeling. Dus daarom zou ik graag alsnog een aanvraag willen doen. Alvast dank. Met vriendelijke groet, ...
45	4-7-2022	Geachte, Ik heb mijn huis op... op 15 maart 2021 aangekocht van expats. I.v.m. taalbarrière waren zij niet in staat om voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag te doen inz. de gunstige erfpachtregeling. Graag zou ik die aanvraag alsnog willen doen. O.b.v. de uitwerking van de spijtoptantenregeling begrijp ik echter dat ik in beginsel buiten de boot val, omdat ik niet voor 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpacht recht was. Zou hier een tegemoetkoming voor kunnen worden gemaakt? Ik zou anders nu als eigenaar van mijn huis de dupe worden van het (onzorgvuldig/nalatig) handelen van de vorige bewoners. Ik hoop ook onder de spijtoptantenregeling te kunnen vallen. Mijn erfpacht wordt anders vanaf 2048 onbetaalbaar voor mij. Vriendelijke groet, ...
46	4-7-2022	Beste, Graag ontvang ik meer informatie over het afkopen van de eeuwigdurende erfpacht. Ten eerste vraag ik me af over welke bedrag ik dan ongeveer moet denken. Ten tweede vraag ik me af of ik in aanmerking kom voor de Spijtoptantregeling (volgens mij wel). De vorige eigenaar van mijn appartement heeft de erfpacht niet vast laten leggen bij de notaris. Zij heeft het appartement gekocht in 2014. Is het wellicht alsnog mogelijk om de vastlegging te doen voor de toen geldende prijs? Of is dit niet van belang voor het eeuwig afkopen van de erfpacht? Graag hoor ik van u. Met vriendelijke groet, ...
47	5-7-2022	Goedemiddag, Bij deze maak ik graag gebruik van de spijtoptantregeling voor mijn huis aan de ... te Amsterdam. Ik heb recent mijn huis verkocht en de kopers nemen graag de erfpacht onder deze gunstige voorwaarden over. Met vriendelijke groet, ...
48	5-7-2022	weedas
49	6-7-2022	De spijtoptantenregeling dient ook te gelden voor erfpachters die na 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht zijn geworden. Het is in strijd met het gelijkwaardigheidsbeginsel dat huiseigenaars die na 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden geen gebruik mogen maken van de regeling, maar huiseigenaren die voor 8 januari 2020 eigenaar waren wel. De nieuwe eigenaar kan er immers niets aan doen dat de vorige eigenaar geen gebruik heeft gemaakt van de regeling, en dient alsnog de mogelijkheid te krijgen om dit te doen.
50	6-7-2022	Ik heb gebruik gemaakt van de Eeuwigdurende erfpachtregeling door een canon aan te vragen dat is gelukt en is vastgelegd bij de notaris. Maar ik begrijp nu pas dat het veel aantrekkelijker is om het hele bedrag af te kopen. Er is misleidende informatie gegeven dat je altijd nog kon afkopen maar niet dat dat heel snel veel duurder werd (verdubbeld in 16 jaar)
51	6-7-2022	Beste mevr./heer, Door de mensen, als spijtoptanten, nu alsnog de mogelijkheid te geven om gebruik te maken van de regeling en voorwaarden van vóór 8 jan 2020 benadeelt u de mensen die wel op tijd hebben gereageerd. De spijtoptanten hebben meer kennis (inflatiecijfers laatste twee jaar) die meespeelt in keuze tot volledige afkoop of eeuwigdurende erfpacht. In mijn geval had ik met kennis vd inflatiecijfers van laatste twee jaar waarschijnlijk een andere keuze gemaakt. Om deze reden ben ik tegen de spijtoptantenregeling. Er is destijds ruim genoeg de mogelijheid gegeven. Mvg, ...
52	6-7-2022	Ik ben het ermee eens dat erfpachters nog een kans moeten krijgen om een gunstige deal te sluiten. In mijn persoonlijke geval ging ik door een zeer moeilijke echtscheiding toen ik het huis van mijn ex-partner kocht en kon ik me ook niet bezighouden met de erfpacht. Er waren te veel andere dingen om papierwerk voor te doen, naast het zorgen voor kinderen en het hebben van een fulltime baan. Daarnaast zorgde covid voor een hele moeilijke periode voor veel mensen. Ik zou zeggen, geef iedereen nog een kans op een voordelige erfpacht-deal.
53	6-7-2022	Vorige eigenaar heeft het niet op tijd aangevraagd

reactienr	datum	inhoud reactie
54	7-7-2022	Ls, Tot mijn grote verbazing lees ik dat de alleen eigenaren van voor januari 2020 gebruik kunnen maken van deze regeling. Als nieuwe eigenaar per april 2021 hebben wij dus pech? De vorige eigenaren van ons appartement zijn een ouder echtpaar waarvan een van de twee dementerend is. Wij maken dus bezwaar tegen het uitsluiten van nieuwe eigenaren van reeds bestaande erfpachtrechten Deze regeling zou voor iedere eigenaar van een erfpachtrecht van toepassing moeten zijn Met vriendelijke groet, ...
55	7-7-2022	Ik had wel op tijd een overstapaanvraag gedaan, in de eerste instantie om de erfpacht af te kopen. Vooraf is er nergens vermeld dat het totale bedrag 1x vooruit betaald diende te worden. Wanneer de erfpacht pas over ruim 10 jaar afloopt, is niet de eerste gedachte dat je nu meteen de kosten moet financieren. Financieel kreeg ik dit niet voor elkaar aangezien ik geen inkomsten mijn had uit mijn horecabedrijf en mijn spaargeld heb moeten opmaken om te leven tijdens de pandemie. Uiteindelijk om de regeling niet mis te lopen gekozen voor de 2e keuze, toen kreeg ik inhoudelijke vragen waar ik geen raad meer mee wist. De manier waarop deze regeling in werking is gesteld, is voor de normale mens zonder extra kennis over erfpacht en dergelijke niet makkelijk te begrijpen. Het zou mooi zijn als het hele proces van A tot Z beschreven wordt met alle punten en kosten erbij. Niet achteraf. Ik zou heel graag de erfpacht willen afkopen, maar ik hoop wel dat er betere opties zijn kwa betalen en meer uitleg.
56	7-7-2022	Ls, Tot mijn grote verbazing lees ik dat de alleen eigenaren van voor januari 2020 gebruik kunnen maken van deze regeling. Als nieuwe eigenaar per april 2021 hebben wij dus pech? De vorige eigenaren van ons appartement zijn een ouder echtpaar waarvan een van de twee dementerend is. Wij maken dus bezwaar tegen het uitsluiten van nieuwe eigenaren van reeds bestaande erfpachtrechten Deze regeling zou voor iedere eigenaar van een erfpachtrecht van toepassing moeten zijn Met vriendelijke groet, ...
57	7-7-2022	Geachte gemeente Amsterdam, De Overstapregeling is - in de huidige opzet - van toepassing op erpachtachters die ook vóór 8 januari 2022 eigenaar waren van de woning. Echter, voor nieuwe huiseigenaren vanaf 8 januari 2022 geldt ook dat zij de consequenties ervaren van het niet kiezen voor eeuwigdure erfpacht (van de vorige erfpachthouder). Sterker nog, juist deze groep erfpachthouders zal de consequenties van deze (verkeerde) keuze ervaren zonder hierop inspraak te hebben gehad. Tegen die achtergrond zou ik willen voorstellen dat ook erfpachthouders in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling indien zij tussen de ingangsdatum van de spijtoptatentenregling en de aankoop van hun woning een aanvraag hebben gedaan voor eeuwigdurende erpacht. Met vriendelijke groet, ...
58	7-7-2022	Ls, Tot mijn grote verbazing lees ik dat de alleen eigenaren van voor januari 2020 gebruik kunnen maken van deze regeling. Als nieuwe eigenaar per april 2021 hebben wij dus pech? De vorige eigenaren van ons appartement zijn een ouder echtpaar waarvan een van de twee dementerend is. Wij maken dus bezwaar tegen het uitsluiten van nieuwe eigenaren van reeds bestaande erfpachtrechten Deze regeling zou voor iedere eigenaar van een erfpachtrecht van toepassing moeten zijn Met vriendelijke groet, ...
59	7-7-2022	Ik wil bij dezen graag bezwaar maken tegen artikel 3 sub a van de Uitwerking Spijtoptantenregeling. Het erfpachtrecht kleeft aan een onroerend goed, en niet aan de eigenaar van dit onroerend goed. Daarom zou de spijtoptantenregeling toegankelijk moeten zijn voor alle kwalificerende erfpachtrechten, los van de eigendomssituatie van dit recht per 8 januari 2020 (of een andere arbitraire datum). Vriendelijke groet ...

reactienr	datum	inhoud reactie
60	7-7-2022	Geacht College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, Ondergetekende heeft op 6 juli 2020 het appartement ... Amsterdam aangekocht. Het betreffende appartement was tot 6 juli 2020 in het bezit van ... Deze heren hebben op 17-10-2019 een aanvraag gedaan om over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Op dit schrijven heeft de gemeente Amsterdam gereageerd datum 11-3-2020 Dossiernummer ... Ons kenmerk ... Graag vraag ik u om de aanvraag die door vorige eigenaren is aangevraagd te continueren op ondergetekende nieuwe eigenaar ... Graag zie ik u spoedige reactie tegemoet, Met vriendelijke groet, ...
61	7-7-2022	L.S. Wij zijn eigenaar geworden van ons huis in april 2021 en de vorige bewoners hebben geen aanvraag gedaan voor erfpacht onder de gunstige voorwaarden. Wij worden in de spijtoptantenregeling uitgesloten voor een verlate aanvraag omdat wij geen eigenaar waren van het huis voor 8 januari 2020. Wij zouden dit heel graag anders zien, namelijk dat wij ook die aanvraag kunnen doen! Ik snap niet waarom wij dit niet zouden kunnen doen (juist waar wij geen macht over hadden) en eigenaren van voor 8 januari 2020 wel. Neem nieuwe eigenaren ook mee in deze regeling!! Alvast dank. Met vriendelijke groet, ...
62	7-7-2022	L. S. Wij zijn in april 2021 eigenaar geworden van ons huis en de vorige eigenaren hebben geen aanvraag gedaan voor erfpacht onder gunstige voorwaarden. In de spijtoptantenregeling worden wij als nieuwe eigenaren uitgesloten om de verlate overstapsaanvraag te kunnen doen. Ik snap niet waarom wij als nieuwe eigenaren dit niet kunnen doen, juist terwijl wij hier geen macht over hadden, en de eigenaren die wel al eigenaar waren voor 8 januari 2020, wel. Neem ons, ook de nieuwe eigenaren na 8 januari 2020 mee in de spijtoptantenregeling!!! Alvast dank. Met vriendelijke groet, ...
63	8-7-2022	Beste lezer, Ik wil graag informeren over de spijtoptantenregeling n.a.v. de recente nieuwsberichten hierover vanuit de Gemeente Amsterdam. Een aantal weken geleden heb ik gebeld hierover, echter was er toen nog niet zoveel duidelijk over de situatie. Er is mij toen wel verteld dat mijn dossier op "incompleet" staat en dat ik alleen verder zou kunnen als er ruimte wordt gemaakt middels de spijtoptanten regeling. Die ruimte lijkt er nu wel te komen, dus wil ik graag alsnog overstappen naar het nieuwe eeuwigdurende erfpachtstelsel onder de gunstiger voorwaarden. Ik heb toendertijd een aanvraag ingediend, maar deze schijnt incompleet te zijn. Het is echter zo dat ik ondertussen mijn huis heb verkocht en 13 juli 2022 de overdracht plaatsvindt naar de nieuwe eigenaar, [redacted] (in cc). Hij wilt hier ook gebruik van maken, dus ik wilde graag informeren wat de mogelijkheden zijn aangezien ik al eerder wel de aanvraag heb ingediend. Het betreft de woning ... te Amsterdam. Wij wachten uw reactie af, met daarbij het vriendelijke verzoek om dit naar [redacted] te mailen, daar hij de nieuwe eigenaar wordt. Hartelijk dank en vriendelijke groeten, ...
64	8-7-2022	Geachte heer, mevrouw, Graag zouden wij,..., een aanvraag willen doen om in aanmerking te komen voor de spijtoptantenregeling voor eeuwigdurende erfpacht in de gemeente Amsterdam. Het betreft de woning aan de..., bij u bekend onder het dossier.... Onze vader is in december 2021 overleden na een lange strijd met kanker. Hij is door deze ziekte niet in staat geweest zelf de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aan te vragen voor januari 2020. Wij denken hiermee dat de woning van onze vader in aanmerking komt voor deze regeling aan de hand van artikel 3 en de voorwaarden die hier worden gesteld aan Spijtoptanten. Wij vragen u vriendelijk om deze aanvraag in behandeling te nemen. Met vriendelijke groet, ...
65	8-7-2022	Dat is een goed idee. Als er al een regeling is vastgelegd voor het vastzetten van de de erfpacht. Maak het dan ook nog mogelijk om alsnog een aanvraag te doen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.

reactienr	datum	inhoud reactie
66	8-7-2022	Beste heer/mevrouw, Ik ben heel erg blij met de regeling en Amsterdammers, die hier geen gebruik van hebben kunnen maken en alsnog de erfpacht hebben afgekocht, dienen een vergoeding terug te ontvangen o.b.v. het teveel betaalde bedrag. Groet ...
67	8-7-2022	Hello, I would be really interested in applying for yhe switch. We bought our apartment in 2021 and the previous owner did not apply for the switch, but we definitely want to fo it. Dank je wel, ...
68	8-7-2022	Beste iedereen, Gemeente Amsterdam had alle particulieren en woningbouw verenigingen moeten verplichten om over te stappen naar eeuwig durende erfpacht. Hiermee bedoel ik dat iedereen moest verplichten tegen gunstige voorwaarden van 2014 /2015 het erfpacht afkopen of canon voor eeuwig vast zetten. Gemeente moet met het gedoe die erfpacht heet stoppen. Wij willen een sociale huur appartement kopen. Woningbouw vereniging kon niks mee met erfpacht en nu zitten wij met het probleem die helemaal niet bekend is hoeveel dit erfpacht gaat kosten na het beëindigen van eerder afgekochte periode door de woningbouw. Ga aub mee akkoord en laat iedereen gebruik maken van gunstige voorwaarden van toen.
69	9-7-2022	L.S., Na een zoektocht van 3 jaar is het gelukt om in Amsterdam een woning te vinden voor ons gezin. Onze dochters (4 en 8 jaar) krijgen een eigen kamer en we blijven ook nog eens in de buurt van hun fijne school en vriendjes op de Oostelijke Eilanden. We zijn heel gelukkig en dankbaar dat we in de stad kunnen blijven wonen. Met de verkopers van ons nieuwe huis zijn we een koopovereenkomst aangegaan op 4 mei 2022. We hebben in de onderhandelingen rekening gehouden met de aanstaande Spijtoptantenregeling, gezien al geruime tijd duidelijk is dat die regeling er (snel en ruimhartig) zou komen. Zo hebben de verkopers bijvoorbeeld op ons verzoek een peildatum laten vastleggen op 3 mei 2022 zodat wij die aanvraag kunnen overnemen bij levering. Het goede nieuws: De verkopers komen volgens het inspraakdocument in aanmerking voor deze regeling, welke wij dan als kopers kunnen overnemen. Het slechte nieuws: De levering is gesteld op 1 september 2022. Dat is dus nog voor het einde van de inspraakperiode en definitieve vaststelling van de regeling. De verkopers kunnen helaas de levering niet opschuiven door persoonlijke omstandigheden, hoe graag ze ons ook zouden willen helpen hierbij. We (en waarschijnlijk wel meer mensen) dreigen nu tussen wal en schip te geraken, terwijl ik me niet kan voorstellen dat dit de intentie is van deze (goede) regeling. De oplossing lijkt mij persoonlijk ook redelijk simpel, te weten; huidige eigenaren nu al de mogelijkheid geven om de registratiedatum / peildatum vast te laten leggen gezien het spoedeisende belang, welke vervolgens is over te nemen door kopers zodat deze gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling. We hopen en vertrouwen op een aanpassing zodat er geen nieuwe eigenaren tussen wal en schip belanden. Alvast bedankt, ...
70	10-7-2022	Ik vind dit een zeer goed voorstel. Ik heb zelf nl pas in maart 2021 de overstap aanvraag gedaan en zou graag deze overstap willen doen met de voorwaarden die voor 08 januari 2020 golden.
71	10-7-2022	Ik ben groot voorstander van de spijtoptant regeling. De reactie tijd was minimaal waardoor men geen wel overwogen beslissing plaats heeft kunnen vinden. Daarnaast krijgen starters die een huis kopen van een verkoper die zijn aanvraag niet op tijd heeft ingediend niet de kans om de erfpacht vast te klikken of voor een redelijke prijs af te kopen. Deze bedragen zijn in de huidige tijd, met de huidige WOZ-waardes onbetaalbaar geworden waardoor de volgende generatie Amsterdammers geen eerlijke kans krijgen in de stad.
72	11-7-2022	Geachte Heer/Mevrouw, Ik heb een vraag ten aanzien van de spijtoptanten regeling. Op dit moment ben ik nog niet de officiële eigenaar van ... in Amsterdam. De huidige eigenaar komt in aanmerking voor de spijtoptanten regeling, maar omdat de aanvraag/toezegging helaas wat vertraging oploopt, zou dat (als ik het goed heb begrepen) kunnen betekenen dat als de woning in de tussentijd verkocht wordt, de nieuwe eigenaar niet in aanmerking komt voor deze regeling. Terwijl de huidige eigenaar dit juist wil overdragen. Wat kan ik als toekomstig eigenaar (koopakte wordt volgende week getekend) moeten doen om alsnog in aanmerking te komen voor de spijtoptanten regeling, aangezien de aanvraag al wel gedaan is? Ik hoop dat u mij meer informatie kan geven over deze onduidelijkheden. Met vriendelijke groet, ...
73	11-7-2022	Ik ben 31-12-2020 eigenaar geworden van het appartement. De vorige eigenaar heeft voorzover ik weet geen aanvraag ingediend. Nu ben ik daar de dupe van en zou ik alsnog graag gebruik maken van de spijtoptant regeling.

reactienr	datum	inhoud reactie
74	12-7-2022	Beste mensen, Inmiddels is de spijtoptandregeling uitgewerkt en in de inspraak. Hierin staat dat je op 1 januari 2020 eigenaar moest zijn om in aanmerking te kunnen komen van de spijtoptantenregeling. Hieraan voldoen wij net niet: Wij hebben het voorlopig koopcontract van ons appartement gesloten op 28 februari 2020. Vanwege ziekte en overlijden hebben de erven van de eigenaar van wie wij het appartement kochten destijds geen aanvraag kunnen doen. Wij hebben in 2020 toen alsnog zelf een aanvraag gedaan, maar toen was de datum al verstreken. Wij hebben ons vervolgens meteen gemeld toen er sprake was van een spijtoptantenregeling. Het voelt heel zuur dat wij nu in de huidige spijtoptantenregeling alsnog niet in aanmerking komen. Dit terwijl was een ruimhartige spijtoptantenregeling was beloofd. Hier willen wij bezwaar tegen maken. Met vriendelijke groet, ...
75	12-7-2022	Wat geweldig dat er nog een kans wordt geboden aan mensen die niet op tijd zijn overgestapt!
76	12-7-2022	Volgende week ga ik de koopakte tekenen voor de.... De huidige eigenaar heeft recht op de spijtoptantenregeling en heeft de aanvraag voor de spijtoptantenregeling gedaan. Bij de overdracht van de woning, wil de huidige eigenaar de koper gebruik laten maken van de gunstige voorwaarden. Waarom kan de huidige eigenaar de gunstige voorwaarden niet overdragen aan de nieuwe eigenaar, ondanks dat de huidige eigenaar de aanvraag heeft gedaan en er tevens recht op heeft? Kunt u mij hier alstublieft meer duidelijkheid over geven. Dit zou hopelijk relatief simpel opgelost kunnen worden. Bij voorbaat dank!! ...
77	12-7-2022	Goedemorgen, Volgende week ga ik de koopakte tekenen voor de .... De huidige eigenaar heeft recht op de spijtoptantenregeling en heeft de aanvraag voor de spijtoptantenregeling gedaan. Bij de overdracht van de woning, wil de huidige eigenaar de koper gebruik laten maken van de gunstige voorwaarden. Waarom kan de huidige eigenaar de gunstige voorwaarden niet overdragen aan de nieuwe eigenaar, ondanks dat de huidige eigenaar de aanvraag heeft gedaan en er tevens recht op heeft? Bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, ...
78	12-7-2022	De ´gunstige´ regeling zou voor iedereen moeten gelden, niet alleen voor de personen die indertijd een huis bezaten (en die er dus in dat opzicht financieel al beter aan toe waren). Ik heb vorig jaar een appartement gekocht en heb nu de kosten voor verlenging of afkoop van de erfpacht boven mijn hoofd hangen omdat de vorige eigenaar deze niet afgekocht heeft. Gelet op de stijging van de huizenprijzen is afkoop nu en in de toekomst onbetaalbaar. Dit terwijl de aanleiding van de regeling was om dat te voorkomen. Gelet op de markt is het ook niet zo dat ik bij het kopen de luxe had te kiezen tussen appartementen met en zonder erfpacht. Door de reikwijdte van de regeling zo te beperken blijven nieuwe huiseigenaren die al veel zwaardere lasten hebben extra belast en hangt er een donkere financiele wolk boven het hoofd.
79	12-7-2022	Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht
80	12-7-2022	inspraakreactie
81	13-7-2022	Dag beste heer/mevrouw, Voor onze woning, waarvan wij de koop vorige week hebben afgerond, willen wij graag de spijtoptantenregeling aanvragen. Met name daar er bij de eerdere eigenaar verwarring was ontstaan over het eerder gedane aanbod. Het gaat om adres ... te Amsterdam. Bij voorbaat dank, ...
82	14-7-2022	Sinds juni ben ik eigenaar van de. ... Voorheen was deze woning van een woningcorporatie. Voor corporaties was het niet mogelijk om over te stappen. Aangezien wij pas net eigenaar zijn voelen we ons hierdoor benadeeld omdat de vorige eigenaar niet was toegestaan de overstap te maken. Daarom vinden wij het redelijk om alsnog onder te oude voorwaarden over te stappen.
83	14-7-2022	Beste Gemeente Amsterdam, Laat uw burgers niet in de koud staan! U heeft maanden onduidelijkheid gecreëerd, waarbij nieuwe kopers dachten gebruik te kunnen maken van de spijtoptantenregeling, makelaars hebben hiermee geadverteerd (zie funda). Notarissen hebben deze gedachtegang overgenomen en hun klanten daarover geadviseerd. U had een rekentool welke niet werkte, nieuwe kopers waren in onzekerheid gelaten. Ze hebben in deze markt waar ze al belachelijke prijzen moeten neerleggen voor een woning wanneer ze überhaupt het 'geluk hebben' een woning te bemachtigen hoop gehad dat u als gemeente, die gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (art. 3:14 BW), barmhartig zou opstellen. Creëer geen driedeling, eigen grond, erfpacht voor 1 januari 2020 en na 1 januari 2020 en geef iedereen, elk van uw bewoners een eerlijke kans om straks niet te zitten met een onverkoopbaar huis!

reactienr	datum	inhoud reactie
84	14-7-2022	Beste Gemeente Amsterdam, Laat uw burgers niet in de kou staan! U heeft maanden onduidelijkheid gecreëerd, waarbij nieuwe kopers dachten gebruik te kunnen maken van de spijtoptantenregeling, makelaars hebben hiermee geadverteerd (zie funda). Notarissen hebben deze gedachtegang overgenomen en hun klanten daarover geadviseerd. U had een rekentool welke niet werkte, nieuwe kopers waren in onzekerheid gelaten. Ze hebben in deze markt waar ze al belachelijke prijzen moeten neerleggen voor een woning wanneer ze überhaupt het 'geluk hebben' een woning te bemachtigen hoop gehad dat u zich als gemeente, die gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (art. 3:14 BW), barmhartig zou opstellen. Creëer geen driedeling, eigen grond, erfpacht voor 1 januari 2020 en na 1 januari 2020 en geef iedereen, elk van uw bewoners een eerlijke kans om straks niet te zitten met een onverkoopbaar huis!
85	14-7-2022	Door de spijtoptantenregeling beperkt open te stellen creëert het college een mogelijke tweedeling op de huizenmarkt, waarin sommige Amsterdammers tegen gunstige erfpachtvoorwaarden kunnen wonen en anderen worden geconfronteerd met sterk oplopende kosten. Ikzelf heb een woning gekocht waarvoor door de vorige bewoners geen overstap is gedaan. De vorige bewoners waren expats die aangaven niet te weten van de de regeling. Tegelijkertijd maakt de buitengewone krapte op de woningmarkt dat ik wel een koop moest aangaan, omdat ik anders volledig buiten de boot zou vallen. Het aankopen van een woning zonder aanvraag voor de voordelige erfpacht regeling is er dus geen die voortkomt uit overvloedige keuze, maar min of meer noodgedwongen om toch mee te kunnen doen in de gekte van de woningmarkt. Door de spijtoptantenregeling beperkt open te stellen stelt het college de weg open voor verdere ongelijkheid op de huizenmarkt, waar geluk en pech leidende factoren zijn bij het kunnen aanvragen van de gunstige erfpachtregeling. Ik roep het college op de erfpachtregeling alsnog onbeperkt open te stellen.
86	15-7-2022	De huidige voorgestelde regeling gaat voorbij aan een groep; de kopers van een woning tussen de aankondiging (november 2021) en het moment dat de daadwerkelijke regeling van kracht is (onduidelijk), waarbij de verkopers aan de gemeente hebben aangegeven voor de regeling in aanmerking te willen komen (en dit ook kwamen, als zij niet verkocht hadden) maar de verkoop niet langer hebben kunnen uitstellen. Die verkopers en kopers horen reeds vanaf november 2021, als zij contact opnemen met 'Erfpacht en Uitgifte', wachten met de (ver)koop! De aangekondigde termijnen zijn echter alleen maar verschoven. Heden zijn wij 3/4 jaar verder, zonder resultaat en duidelijkheid wanneer de regeling definitief is. Verkopers komen in aanmerking, echter een verkoop is simpelweg niet tot het oneindige uit te stellen. De kosten stapelen aan alle kanten op voor beide partijen, zonder zicht op een einde. Ook wij wachten reeds sinds de aankondiging in november 2021 op de mogelijkheid van de spijtoptantenregeling. Verkopers komen in aanmerking, echter kunnen niets bewerkstelligen (ondanks veelvuldig contact met de Gemeente, waarbij zij kenbaar hebben gemaakt en laten vastleggen hiervoor in aanmerking te willen komen). Kopers wensen een huis te kopen met een dergelijke aanvraag (dan wel de zekerheid te hebben hiervoor zelf in aanmerking te komen doordat dit op hen overgaat, mede doordat nimmer een dergelijk verzoek is gedaan inzake de betreffende woning), zijn daar ook vanuit gegaan op moment van de overeenstemming, echter kunnen niets ondernemen. Zij worden telkens geïnformeerd door de Gemeente 'wachten'. Echter tot wanneer is onbekend.... Dat oneindig wachten is in de praktijk niet (altijd) mogelijk, zeker niet als het zoals in casu een jaar duurt. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het volgende: - Kopers hebben een hypotheek nodig, welke aanvraag een beperkte geldingsduur heeft. Het gevolg is anders dat de aankopende partij een nieuwe aanvraag moet doen bij de bank, met een rentepercentage welke een veelvoud betreft van de oorspronkelijke aanvraag. - Verkopers zijn op leeftijd en niet meer in staat om in de huidige woning te blijven, echter worden anders verplicht langdurig dubbele kosten te maken. Echter, als je niet tot het onbekende toekomstige moment kan wachten met de verkoop/aankoop, is de benadeling ten opzichte van partijen die dat wel kunnen een feit. Daarmee schiet de regeling in de huidige vorm zijn doel voorbij. Een doelgroep kan niet (meer) opteren voor de regeling waarvoor zij in aanmerking zou komen. In casu hebben koper en verkopers 3/4 jaar gewacht met de verkoop (zelfs hypotheekaanvragen laten verlopen en vele kosten gemaakt door beide

reactienr	datum	inhoud reactie
87	16-7-2022	L.S., Ik lees in de spijtoptantenregeling dat de regeling alleen van toepassing is indien je voor 8 januari 2020 ook eigenaar van de woning was. Ik lees echter niet terug waarom eigenaren die na deze periode de woning hebben gekocht, maar waarbij de vorige eigenaar om wat voor reden dan ook geen overstapaanvraag heeft gedaan, niet voor de regeling in aanmerking komen. In mijn geval heb ik de woning in juni 2021 gekocht van een Turkse man die de Nederlandse taal niet volledig machtig was. Wellicht dat de overstapregeling destijds niet voldoende duidelijk voor hem was en dat hij daardoor de aanvraag niet heeft gedaan. Ik zou nu echter wel graag willen overstappen maar wordt daarin beperkt door het nalaten van de vorige eigenaar. Graag verzoek ik u de regeling ook van toepassing te verklaren op eigenaren die pas na 8 januari 2020 de eigendom van de woning hebben verkregen, of om in ieder geval een toelichting op te nemen waarom deze uitzondering wordt gemaakt. Met vriendelijke groet, ...
88	17-7-2022	Beste lezer, In mei 2020 hebben mijn partner en ik onze woning in Amsterdam gekocht om daar samen met ons zoontje te wonen. De vorige eigenaar heeft helaas geen actie ondernomen om de erfpacht vast te zetten of af te kopen onder de gunstige voorwaarden. Wij zouden graag de kans krijgen om zelf een keuze te maken, en de erfpacht vast te zetten. Volgens de huidige uitwerking lijken wij niet in aanmerking te komen voor de spijtoptantenregeling, maar wij hopen dit toch het geval is volgens definitieve regeling. Naam en adres: ... Met vriendelijke groet, ...
89	17-7-2022	Aub aub ook de regeling openen voor nieuwe eigenaren! Ik had in april 2021amper keuze bij het kopen van een nieuw appartementje nadat ik dat van mij aan mijn dochter had verkocht die er ook niet tussen kwam. Helaas heeft mijn verkoper niets gedaan, zelfs niet de canon vastgezet. Er stond bijna niets te koop en ik moest bijna 20% overbieden voor 54m2 in de Stadionbuurt. Ik wil de erfpacht graag afkopen en dat betekent extra geld voor de gemeente nu!
90	17-7-2022	Ik steun dit nieuwe voorstel. Met vriendelijke groet, ...
91	17-7-2022	Ik vind dat eigenaren die een woning hebben gekocht na 8 januari 2020 ook gebruik moet kunnen maken van de regeling. ...
92	18-7-2022	Dear Overstap Team, On April 20 2021 (as soon as I bought the apartment), I applied on an overstap portal, to switch to perpetual lease. The previous owner unfortunately did apply to favourable condition. I am still waiting for the decision on my application, but I have read in the news that it is possible to still request favourable condition (Inspraak spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht). By this email, I would like to request to participate in a favourable condition. Please let me know if there is any action required from my side. File number: .... Address: ..., Amsterdam Owners:... Thank you, ...
93	18-7-2022	Geachte heer/mevrouw, Sinds 2019 heb ik gezocht naar een koophuis in Amsterdam. Zoals u weet is het voor starters een lastige markt. Na een zoektocht van ruim anderhalf jaar kocht ik begin 2021 eindelijk een huis van de woningbouwvereniging (...). De woningbouwvereniging had echter al besloten om de erfpacht tot 2063 af te kopen. Hierdoor heb ik mijn kans gemist. Graag zou ik zien dat er ruimhartiger wordt omgegaan met gevallen gelinked aan de woningbouwvereniging, zodat ook ik een nieuwe kans krijg. Vriendelijke groet,...
94	18-7-2022	Allereerst dank dat de gemeente de mogelijkheid geeft om überhaupt met een spijtoptantregling te komen. Echter wordt in de huidige regeling alleen gekeken naar eigenaren die nu nog steeds woonachtig zijn op hetzelfde adres. Omdat de gemeente al reeds in november 2021 heeft aangegeven dat er vermoedelijk een regeling zou komen, zijn wij er bij aankoop van onze woning (transactiedatum 1-8-2022) er vanuit gegaan dat die regeling op een later tijdstip goedgekeurd zou worden en wij de relatief hoge toekomstige erfpacht gunstig zouden kunnen bijstellen. Nu blijkt dat de datum van transactie (als wij 3 maanden later gekocht hadden, had de vorige eigenaar dus wel zelf kunnen opteren) van invloed op het wel of niet krijgen van deze gunstige voorwaarden (gezien de oude eigenaar per oktober 2022 vermoedelijk alsnog de aanvraag had kunnen doen en het dan wel gunstig was uitgevallen). Daarmee wordt een groep die sinds november 2021 al wel op de hoogte was van het komen van een regeling, alsnog gepasseerd en feitelijk de dupe van de trage besluitvorming omtrent de definitieve regeling. Om deze ongelijkheid door trage besluitvorming te voorkomen zou ik willen verzoeken de spijtoptantregling te laten gelden voor alle erfpachters die tot op heden nog geen aanvraag gedaan hebben (dus zowel bestaande als nieuwe eigenaren).

reactienr	datum	inhoud reactie
95	19-7-2022	Beste gemeente, Dank voor de regelingen omtrent het erfpacht tot dusver. Het plan van de eeuwigdurende erfpacht blijkt momenteel erg interessant te zijn geweest voor veel mensen. Ik denk echter dat de gemeente op een aantal vlakken inzichten mist vanuit de markt. - Erfpacht is een vrij complexe zaak voor particulieren. Dus degenen die zonder makelaar kopen, staan op achterstand en kunnen het verschil tussen voortdurend en eeuwigdurend moeilijk duiden met het oog op de toekomst en de impact dat het heeft voor de waarde van je appartement. Dit was dit jaar ook niet meer online na te gaan bij de gemeente. - Aankoopmakelaars zouden de waarde-impact van het niet overstappen ook makkelijk kunnen onderschatten. Aangezien het dit jaar eigenlijk pas langzaamaan duidelijk werd voor makelaars hoe de markt reageerde op appartementen die niet onder het eeuwigdurende regime vielen. En eigenlijk pas sinds het B&W-besluit van 24 juni duidelijk is, dat de impact echt groot is. - Deze impact blijkt dus significant en geldt maar voor een minimaal aantal woningen. En juist dat laatste feit, geeft extra informatie over de waarde. Immers, als er veel woningen zouden zijn, die niet onder de gunstige voorwaarden zouden vallen, dan zullen die woningen couranter zijn. Zijn het er (relatief) weinig, zoals nu blijkt, dan zullen die woningen veel minder courant worden en dat heeft dus een additionele impact op de waarde die veel verder gaat dan alleen het verschil in erfpachtcondities. - Bovenstaand voortschrijdende inzicht, zal er voor zorgen dat veel verkopers alsnog van de spijtoptantenregeling gebruik gaan maken. Dit heeft echter wel direct impact op de waarde van de woningen voor wie dit niet meer mogelijk is. Het tussentijds veranderen van de regels heeft dus impact op me - Het waardeverschil tussen erfpachtcondities alleen al kan makkelijk 2000 euro per jaar zijn. Dat zijn niveaus die appartementen significant minder courant maken. Het gaat dus niet om 1 variabele die de woning minder courant gaat maken. Maar het wordt nu een nare cocktail. Dat betekent dat dit eigenlijk een overheidsbesluit is, dat de waarde van een select aantal appartementen flink laat dalen, wat een half jaar geleden niet in te schatten viel voor kopers. Deze kopers zijn nu de dupe door overheidsbesluiten, zonder dat de overheid dit tracht te bereiken. Sterker, zij probeerde het omgekeerde te bereiken. Ik begrijp dat er wordt aangevoerd dat de regeling voor verkopers is. Maar het is een misvatting dat de impact van het besluit alleen raakt aan het
96	19-7-2022	L.S., Ik ben van mening dat nieuwe eigenaren, die het eerdere aanbod dus nooit ontvangen hebben, ook gebruik zouden moeten kunnen maken van deze regeling voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Met vriendelijke groet, ...
97	20-7-2022	Geachte heer/mevrouw, Via deze weg willen wij laten weten dat wij ... inspraak doen op de Spijtoptantenregeling m.b.t overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Daarnaast willen wij middels deze mail aangeven dat wij de aanvraag van 22 januari 2022 welke wij gedaan hebben over willen geven aan de nieuwe eigenaren ..., waarbij wij hopen dat deze nieuwe eigenaren nog gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling. Wij waren de eigenaren van de ... te Amsterdam en hebben voor onze woning een aanvraag gedaan op 22 januari 2022 om op deze manier alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Helaas hadden wij niet eerder een aanvraag gedaan voor 8 januari 2020 omdat wij niet goed op de hoogte waren van de eventuele consequenties wanneer wij geen aanvraag zouden doen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden. Toen dit inmiddels wel duidelijk was en het veel voordeliger was om onder gunstige voorwaarden voer te stappen hebben wij alsnog een aanvraag gedaan en aangegeven dat wij gebruik wilden maken van de Spijtoptantenregeling. Volgens de Spijtoptantenregeling, welke nu ter inspraak ligt, zouden wij (als wij nog de eigenaar waren) als spijtoptant aangemerkt kunnen worden en dus nog gebruik kunnen maken van deze regeling en onder gunstige voorwaarden kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De woning is echter recent verkocht en de levering heeft afgelopen maandag plaatsgevonden. Waneer wij de woning op een later moment geleverd hadden dan hadden de kopers en inmiddels huidige eigenaren nog wel gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling. Dit vinden wij erg wrang want hierdoor zouden de nieuwe eigenaren [redacted] en [redacted] buiten de boot vallen, in onze ogen een oneerlijke situatie. We hopen daarom ook dat jullie de Spijtoptantenregeling gaan uitbreiden. Graag ontvangen wij een bevestiging van deze mail en mocht u nog vragen hebben dan horen wij het graag. Met vriendelijke groet, ...
98	20-7-2022	Goed voorstel!!

reactienr	datum	inhoud reactie
99	20-7-2022	Beste mevrouw/meneer, Hieronder zal ik proberen zo kort en simpel mogelijk mijn situatie en reactie toe te lichten: Mijn moeder had in 2015 het huis gekocht op erfpachtgrond. Ze woont ook grotendeels in het buitenland. Hierdoor heeft de correspondentie haar nooit bereikt en is ze niet via andere informele kanalen geïnformeerd. Zij is de belichaming van de onwetende spijtoptant. In de tussentijd hebben wij - achteraf een grote fout - onderling de overdracht geregeld in 2021. Mijn moeder en ik waren beiden niet op de hoogte van de erfpachtontwikkelingen die al een tijd speelden. Onwetend heb ik toen dus het huis voor een te hoog bedrag van haar gekocht. Mijn moeder zou nu 100% gebruik hebben gemaakt van de spijtoptantenregeling. Alleen kan dat niet meer, omdat we zijn gewisseld van eigenaar en er vanuit wordt gegaan dat ... 'Mensen na het verlopen van 8 januari 2020 bewust een transactie zijn aangegaan, dus zij wisten dat de gunstiger tarieven niet meer golden.' (Reinier van Dantzig in het Parool, 14 juli 2022). Dat zal in sommige gevallen waar zijn. In mijn geval helaas niet. Mijn moeder wist het niet, en evengoed wist ik het ook niet. Zoals jullie zullen begrijpen is het dus ontzettend pijnlijk om uitgesloten te worden van de spijtoptantenregeling. Mijn wens en die van mijn moeder is dan ook op individuele beoordeling van deze situatie en op coulance, zodat we alsnog kunnen deelnemen aan de regeling. Alvast bedankt.
100	20-7-2022	Geachte dames en heren, Ik ben eigenaar van het appartementsrecht ... te Amsterdam sinds 1 december 2020. Langs deze weg maak ik bezwaar tegen de voorgestelde spijtoptantenregeling, ook, maar niet uitsluitend, op basis van de onderstaande overwegingen. De spijtoptanten regeling zegt dat eigenaren die op 8 januari 2020 eigenaar waren van een onroerende zaak op erfpachtgrond en die niet voor of op die datum gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot afkoop van erfpacht, thans alsnog in de gelegenheid worden gesteld om van die mogelijkheid gebruik te maken op de financiële voorwaarden zoals die golden tussen 1 oktober 2017 en 8 januari 2020. Deze regeling is in strijd met het gelijkheidsbeginsel, aangezien de spijtoptantenregeling feitelijk een verlenging of het laten herleven is van de periode voor de mogelijkheid tot afkoop van de erfpacht op basis van de financiële voorwaarden van voor 8 januari 2020 voor slechts een deel van de eigenaren en de overige eigenaren onrechtmatig discrimineert. De uitgesloten eigenaren hebben immers weliswaar na die datum de eigendom verworven, echter wel inclusief de rechten van erfpacht die de oude eigenaar had. Zij dienen derhave op dezelfde wijze te worden behandeld als de eigenaren die in de spijtoptantenregeling worden beoogd. Dat een aantal mensen destijds niet goed konden overzien wat afkoop van erfpacht precies zou betekenen, doet niet af aan bovenstaande argumenten. Het argument vormt geen relevante reden voor het ongelijk behandelen van eigenaren, zodat het gelijkheidsbeginsel in haar volle omvang dient te blijven gelden. Concluderend zal de spijtoptantenregeling ofwel in haar geheel verworpen moeten worden, dan wel geen onderscheid moeten maken tussen eigenaren. Graag ontvang ik een bewijs van ontvangst van u. Met vriendelijke groet, ...
101	21-7-2022	Beste, Graag maak ik van deze mogelijkheid gebruik om deel te nemen aan het gesprek over de spijtoptantregeling. Mijn vriendin en ik hebben een paar maanden geleden een appartement gekocht in [redacted] 5.1.2e De vorige eigenaar had voor 8 januari 2000 een aanvraag voor eeuwigdurende erfpacht gedaan, maar heeft die laten verlopen. Dit hebben wij pas achteraf ontdekt, doordat hij het dossier van de aanbieding tijdens de koop achterhield, en ons pas bij de overdracht het dossiernummer overhandigde. Het dossier zelf was hij kwijt. We weten dus nu pas, nadat we verhuisd zijn, dat we niet van die aanbieding gebruik kunnen maken en we vinden dat ontzettend oneerlijk. We geloven dat heel wat jonge kopers en starters op de woningmarkt erg benadeeld worden doordat de spijtoptantregeling alleen maar gericht is op eigenaars die al voor 8 januari 2000 eigenaar van een woning waren. Die mensen konden tegen zeer gunstige voorwaarden een woning kopen en krijgen dan ook nog eens gunstige erfpachtvoorwaarden, waar latere kopers geen recht op hebben. We vinden dat ontzettend ongelijk en oneerlijk. Het zou veel eerlijker zijn als ook nieuwe eigenaars gebruik zouden kunnen maken van de gunstige voorwaarden. Wij hebben meer dan vier ton moeten betalen voor een appartement dat in 2016 niet veel meer dan de helft kostte. Mensen die vijf jaar eerder een appartement kochten moeten vaak hun leven lang tot 40% minder woonlasten betalen. We vinden het ook oneerlijk dat we moeten opdraaien voor de fouten van de vorige eigenaar. En ook voor de manier waarop we voorgelogen zijn. Ook hebben verschillende makelaars ons verteld dat in de periode waarin we een huis kochten de erfpachtcondities nauwelijks invloed hadden op de woningprijzen. De markt was zo overspannen dat we niet anders konden dan de erfpachtsituatie negeren bij het bepalen van de koopsom. Veel andere kopers van mijn leeftijd hebben hetzelfde meegemaakt. Kortom, de spijtoptantregeling zou voor alle woningeigenaren in Amsterdam moeten gelden, anders is hij ontzettend oneerlijk, en draagt hij alleen maar verder bij aan de ontzettend zure ongelijkheid die de Nederlandse woningmarkt de afgelopen jaren sowieso al heel erg in de hand heeft gewerkt. [redacted]

reactienr	datum	inhoud reactie
102	21-7-2022	Hello, I am sending this email as the owners of the apartment in ..., we would like to know what are the conditions and options we are entitled to buy our ground lease. We bought this apartment in March 2018 and we know the previous owners were given a proposal (...) but they did not follow up on time. Our names are ... Thank you! Best regards, ...
103	21-7-2022	The conditions, the background of the initiative, and the implications are clear to make a suitable decision in due time.
104	21-7-2022	L.S. Bij deze wens ik via deze weg in te spreken op uw voorstel van spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht. Mijn partner en ik hebben een huis gekocht in Amsterdam Noord en zijn van mening dat deze regeling ook voor mensen dient te gelden die ná 08-01-2020 eigenaar zijn geworden. De voormalig bewoner van ons huis (toen huiseigenaar) is van Poolse nationaliteit, en is inmiddels terug geëmigreerd naar Polen. Wij vragen ons ten zeerste af of uw (uitgebreide) informatiecampagne (zoals u zelf in uw 'Uitwerking spijtoptantenregeling' omschrijft) ook de voormalige bewoner adequaat heeft bereikt. Uit uw uitwerking komt naar voren dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) vond dat 'de voorlichting van de gemeente over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening was (...) voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg was om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten.' Wij hebben dan ook een sterk vermoeden dat hier sprake van is geweest. Helaas kunnen wij hem dit niet meer vragen, omdat wij geen contactgegevens van hem hebben. Dientengevolge zijn wij bang de dupe te zijn geworden van een taalbarrière, onwetendheid, onbegrip en, mogelijk, inadequate danwel ontoereikende voorlichting vanuit uw kant. Tel daar de huidige huizencrisis, met bijbehorende gigantische stijging van huizenprijzen én sterke stijging van de WOZ-waarde bij op (waar we nogmaals de dupe van zullen zijn omdat dit leidend zal zijn voor het vaststellen van de afkoopsom van de erfpacht) en ziedaar de opeenstapeling van strubbelingen van onze (jonge) generatie huizenkopers. Al met al hoop ik dat u zult heroverwogen dat de spijtoptantenregeling ook voor huizenkopers na 08-01-2020 zal gelden, ofwel op individueel vlak kan worden beoordeeld of deze alsnog wordt toegekend. Met vriendelijke groet, ...
105	21-7-2022	Amsterdam, 13 juli 2022 Beste gemeente, Hierbij wil ik graag reageren op de huidige uitwerking van de spijtoptantenregeling. En dan in het specifiek op Artikel 3a van de huidige uitwerking. Deze stelt dat: Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht. Onze situatie is als volgt: • Vanaf december 2014 waren wij eigenaar van het erfpachtrecht van ... in Amsterdam • Op 2-11-2019 hebben wij een verzoek gedaan om de erfpacht eeuwig durend af te kopen of vast te zetten, hier hebben wij destijds geen gebruik van gemaakt en daar hebben we ontzettend veel spijt van. • Op 21-3-2022 zijn wij verhuisd naar .... Bij de aankoop werd door de makelaar gezegd dat er nog een spijtoptantenregeling zou komen waardoor we ons geen zorgde hoefde te maken over hoge erfpachtlasten in de toekomst. In het huidige voorstel vallen wij dus buiten de boot voor deze spijtoptantenregeling. Terwijl wij dachten dat deze regeling juist voor ons bedoeld was. Wij hopen en vragen u om de spijtoptantenregeling daarom wat ruimhartiger in te zetten. Dus zonder het voorbehoud van artikel 3a. Ik vrees dat door de vroege aankondiging van de gemeente dat er een spijtoptantenregeling zou komen er verkeerde verwachtingen zijn gewekt. Dat blijkt nu ook wel. In de periode 2020-2022 hebben wij namelijk veel huizen bekeken in Amsterdam en telkens werd dit door de makelaar genoemd bij een erfpachtsituatie. Indien wij dit hadden geweten dan waren we niet verhuisd. Sterker nog, wij zijn juist mede verhuisd om zo geld vrij te kunnen spelen voor de afkoop van de erfpacht. Wij zouden heel graag de erfpacht willen afkopen onder de oude voorwaarden. Een voorstel van 12-11-2021 zet de afkoopsom voor onze huidige woning op € 84.018. Dit is voor ons onbetaalbaar. Onder de oude voorwaarden zou dit nog niet eens de helft zijn. Dat bedrag hebben we nu apart staan door het nemen van een hogere hypotheek.

reactienr	datum	inhoud reactie
106	21-7-2022	Als eigenaar van een huis gekocht in 2020 voel ik me onrecht aangedaan door de uitwerking van de regeling. De gevolgen tussen het wel of niet vallen binnen de regeling zijn gigantisch en niet goed te verklaren. Het lijkt erop dat de overheid over de ruggen van de burgers er weer een slaatje uit wil slaan. Erfpachtbedragen zijn erg ondoorzichtig door de manier waarop het berekend wordt en de gemeente gebruikt het weer lekker als melkkoe. De enige manier om het eerlijk te houden voor iedereen is ook elke eigenaar een optie te geven onder de gunstige voorwaarden over te stappen. 1. Er wordt voordeel op voordeel gegeven. Erfpachters die al eigenaar waren voor 2020 en dus al 20% minder voor hun huis hebben betaald (dat is namelijke huizenprijs stijging van de afgelopen 2 jaar) krijgen ook nog eens voordeel op hun erfpacht. Kopers na 2020 die al veel meer hebben neergelegd voor hun huis krijgen nu juist ook meer erfpacht erbij. Dit verschil in voordeel - nadeel is zo een paar ton, dus gewoon de vraagprijs van een heel huis. 2. Onduidelijkheid over erfpacht an sich en onduidelijke communicatie over de financiële gevolgen waren er (en zijn) er voor iedereen. Ook dus voor kopers na 8 januari 2020, zij waren waarschijnlijk niet eens op de hoogte van deze jungle gezien ze de aanbieding nooit gekregen hadden. Overigens is het nu nog steeds onduidelijk. Ik doe een phd in natuurkunde maar ik weet nog steeds niet precies welke som nu voor mij geldt. 3. Het krijgen van een kans. Erfpachters die nu een tweede kans krijgen omdat ze geen actie hebben ondernomen, de akte hebben laten verlopen, het niet begrepen hadden, krijgen een tweede kans. Ook kunnen de kopers van hen deze aanbieding nog overnemen. Ik vind dat heel fijn, iedereen verdient een tweede kans, maar degene die in de tussentijd gekocht hebben kregen niet eens een eerste kans, dus daar mee sla je wel ongegrond een kleine groep (de 12900 woning eigenaren) over terwijl je 55000 (als ik de cijfers goed heb) en die andere 85% die al geaccepteerd had) wel die kans gaf!
107	22-7-2022	Hi, I'm writing to ask about the conditions on this expected change. I bought the apartment in may in this year and the previous owner did not make a request on the basis of 2019 conditions. Also she didn't even set the perpetual amount, therefore I feel the urgency to make this change before the end of 2022. In light of upcoming changes, I would like to ask if I will be eligible for switching based on 2019 conditions? If I apply now for setting the perpetual based on 2022 conditions can I still apply for the 2019 spijtoptantregeling overstappen? It's unfortunate, because it's a mistake that the former tenant did and now I want to fix this asap to make sure it's all taken care of from my end. Thank you so much for the help! ...
108	22-7-2022	Ik ben van mening dat iedereen zijn/haar aanvraag nog zou moeten kunnen herzien wanneer er uiteindelijk geen gebruik is gemaakt van de regeling.
109	22-7-2022	Erfpachters die hun huis hebben gekocht in periode 8-01-2020 tot 1-10-2022 zouden OOK de kans moeten krijgen om de spijtoptantregeling aan te vragen!!
110	23-7-2022	Ik vind dat ook de kopers van mijn pand in aanmerking dienen te komen voor de spijtoptantenregeling. Vergelijkbaar met de wet overgang onderneming. Daarin gaan ook de wederzijds rechten en verplichtingen over naar de nieuwe eigenaar. Dus ook het recht om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling
111	25-7-2022	Geachte heer/mevrouw, Ben sinds 20 juni 2022 eigenaar van een woning waarbij het erfpacht is afgekocht t/m 2035. Wil graag de erfpacht zsm eeuwig afkopen maar lees nu over een eventuele spijtoptanten regeling. Lees in de inspraak regeling het volgende: Artikel 3. Voorwaarden die worden gesteld aan Spijtoptanten Voorwaarden die gelden om in aanmerking komen om van deze regeling gebruik te maken: a. Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht; Zou graag gebruik willen maken van de spijtoptanten regeling en heb daarom het verzoek om huidige woningbezitters ook op te nemen in het voorstel. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
112	25-7-2022	Beste medewerker van Gemeente Amsterdam, Om te beginnen is de Spijtoptantenregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht een goede stap in de juiste richting, op deze manier worden erfpachters zich bewust van de mogelijkheden. Een punt van aandacht breng ik graag onder de aandacht waardoor ikzelf, en andere Amsterdammers, zich niet inclusief behandeld voelen in de formulering zoals nu is opgenomen in het Inspraakdocument, aangaande art 3.a. De doelgroep, en daarmee de reikwijdte van deze regeling is te smal. Voorwaarden lijken nu dat je alleen in aanmerking kan komen om van deze regeling als je enkel vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht bent. Dit voelt als oneerlijke bejegening richting Amsterdammers die een huis hebben gekocht na 8 januari 2020. Zoals aangegeven heeft Gemeente Amsterdam veel gedaan voor het informeren en erfpachters hiervan bewust te maken. Echter duurde mijn zoektocht naar een huis in Amsterdam langer dan ik zelf had gehoopt, en hiermee viste ik steeds achter het net op de overspannen huizenmarkt. Hierdoor heb ik pas kunnen tekenen voor een huis in april 2021. Hierdoor heb ik geen gebruik kunnen maken van de informatie en mogelijkheden voor erfpachters. Zoals nu aangegeven in de concepttekst in het inspraakdocument wordt er geen ruimte geboden voor Amsterdammers die ná 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden van een huis, terwijl deze groep hier niets aan heeft kunnen doen. Advies aan het college van B&W is daarom om de doelgroep te verbreden naar kopers die ook na januari 2020 een huis in Amsterdam hebben kunnen kopen. Dit kan middels een aanpassing Art 3.a. door toe te voegen: Art 3a. Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht of heeft hierna, tot 6 maanden na inwerktreding van deze regeling de tijd om hierop in aanspraak te komen
113	25-7-2022	Graag zou ik in aanmerking komen voor de afkoop van de erfpacht. Ik heb vorig jaar een aanvraag ingediend. Hierop heb ik verder niet gereageerd. Wel is er een bedrag voor afkoop vastgesteld. Dit kan ik niet terughalen. Graag wil ik van U het toen vastgestelde bedrag in een offerte ontvangen. Met vriendelijke groet ...
114	26-7-2022	Geachte heer/mevrouw, Via deze weg willen mijn vriendin en ik laten weten tegen het voorstel te zijn die de gemeente nu heeft opgesteld. Wij zijn erg blij dat de gemeente een spijtoptant regeling opstelt om de bewoners tegemoet te komen in de slechte communicatie en voorlichting omtrent het eeuwig afkopen van de erfpacht. Echter zijn wij het niet eens met een van de voorwaarden zoals nu wordt geijsd. Namelijk dat deze regeling alleen kan gelden wanneer de aanvrager ook eigenaar was van het betreffende erfpachtrecht vóór 8 januari 2020. Wij vinden echter dat deze regeling voor alle erfpachtrechters moet gelden, ongeacht of deze voor, of na 8 januari hiervan eigenaar waren. De slechte voorlichting omtrent de financiële gevolgen hebben niet alleen gevolgen voor de destijds bezitters van het erfpachtrecht maar ook voor de opvolgende bezitters. Mocht de eerdere bezitter beter geïnformeerd zijn geweest had deze wellicht een andere en een weloverwogen ere keuze gemaakt. Wij vinden dat daarom ook de huidige bewoners van het erfpachtrechthebbende de keuze moeten krijgen om gebruik te willen maken van de spijtoptant regeling. Zij kunnen met de nieuwe informatie en extra kennis een betere keuze maken hierin zodat het voor iedereen eerlijk en gelijk is. Wij hopen daarom van harte dat de voorwaarden worden aangepast en de regel dat de aanvrager ook eigenaar was van het betreffende erfpachtrecht vóór 8 januari 2020 wordt geschapt. Hoogachtend, ...
115	26-7-2022	Ik ben het eens met de punten van het voorgenomen besluit of plan van de gemeente.

reactienr	datum	inhoud reactie
116	27-7-2022	Hi team, Als eerste voorwaarde waaraan een spijtoptant moet voldoen, lees ik dat de erfpachter ook vóór 8 januari 2020 eigenaar was van het betreffende erfpachtrecht. Ik ben het niet eens met deze voorwaarde. Mijn situatie is dat ik op 11 januari 2021 eigenaar werd van een appartement onder erfpacht. Het betrof nieuwbouw, waarvan ik niet de eerste eigenaar ben, maar wel de eerste bewoner. De eerste eigenaar is - om mij onbekende redenen - nalatig geweest in het aanvragen van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze aanvraag zou overdraagbaar zijn geweest bij aankoop van het appartement door mij. Het is dus eerst de nalatigheid van de verkoper van het appartement geweest waardoor ik niet onder gunstige voorwaarden naar eeuwigdurende erfpacht kan overstappen, en vervolgens kom ik vanwege de voorwaarden van de spijtoptantregeling niet in aanmerking om alsnog onder gunstige voorwaarden over te stappen. Tot enkele maanden geleden was voor de consument niet duidelijk wat de impact van al dan niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zou zijn. Onder die omstandigheden - en een zeer krappe huizenmarkt voor (single) starters - heb ik op 11 januari 2021 mijn appartement gekocht. Om bovenbeschreven redenen vind ik het unfair om als voorwaarde aan spijtoptanten te stellen dat zij al vóór 8 januari 2020 eigenaar moeten zijn geweest van het betreffende erfpachtrecht. Ik hoop dat jullie mijn casus willen overwegen en de uitwerking van de spijtoptantenregeling kunnen herzien. Met vriendelijke groet, ...
117	27-7-2022	Koopproces was in die periode net afgerond en ging er van uit dat de verkoper dit had geregeld. Helaas was dit niet het geval en was het net een paar maanden te laat om dit alsnog vast te leggen. Graag maak ik hier nog gebruik van.
118	28-7-2022	In ons geval hebben de vorige eigenaren hun originele aanvraag vóór het verstrijken van de deadline niet vervolgd in het Overstapportaal. Daardoor zijn de gunstige overstapvoorwaarden in ons dossier niet meer van kracht. Dat vind ik een rechtsongelijkheid en een pure bureaucratische reden. Daardoor is het nu ook onduidelijk of men voor de spijtoptantenregeling in aanmerking komt. Dat is ook raar, want geen reactie/onderzoek levert meer op dan wel. Verder is het vervelend, dat de regeling nog steeds niet volledig is uitgewerkt. Het is ook een belangrijke beslissing, die voor veel erfpachters grote financiële gevolgen zal hebben. Ik vond dat wij ook gewoon recht hebben op de spijtoptantenregeling. Tot slot is het vreemd dat wij als recente nieuwe eigenaren niet het recht van de vorige eigenaren kunnen overnemen om alsnog gebruik te kunnen maken van de gunstige voorwaarden. Het heeft ook geen zin om een afspraak met mij te maken, want ik kan u niets toezeggen. Gezien het bovenstaande heeft de gemeente zich in wirwar van onmogelijke regels gemanufreed. Ik ben van mening dat de spijtoptantenregeling breed beschikbaar moete worden gesteld c.q. een generaal pardon om rechtsongelijkheid tussen bewoners te voorkomen. Graag uw reactie, ...
119	28-7-2022	Beste heer, mevrouw, Graag zou ik u willen verzoeken de volgende zaken in heroverweging te nemen: (uit document: 2022-06-23_uitwerking_spijtoptantenregeling_mw_kh) 1. huiseigenaren die wél de aanvraag voor 8 januari 2020 hebben gedaan, maar daarna de erfpachtoverdracht niet hebben voltooid, óók een tweede kans te geven om de erfpacht onder de oude voorwaarden af te sluiten. In hoofdstuk 2, artikel 4, punt A staat dat de spijtoptant alleen in aanmerking komt als deze geen gebruik heeft gemaakt van de aanvraag voor 8 januari 2020. Waarom wordt alleen deze groep een tweede kans geboden? Wat is het verschil tussen deze groep en de groep mensen die wel een aanvraag hebben gedaan, maar deze om welke redenen dan ook niet hebben kunnen voltooien? 2. spijtoptanten die nog geen huiseigenaar waren van het betreffende erfpachtrecht voor 8 januari 2020, ook deel te laten nemen in de spijtoptantenregeling. Waarom wordt dit onderscheid gemaakt? Een nieuwe huiseigenaar zou andere keuzes maken dan de oude huiseigenaar? Dit betreft hoofdstuk 2, Artikel 3, voorwaarde A. Beide punten schrijf ik in het belang van een groep mensen, waaronder ikzelf, die de aanvraag niet volledig hebben kunnen voltooien. Hopende u ter heroverweging tegemoet te zien. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
120	28-7-2022	Beste heer, mevrouw, Graag verzoek ik u: De voorwaarden voor de overstapregeling op eeuwigdurende erfpacht zoals die golden tot 8 januari 2020 voor onbepaalde tijd vast te leggen. Redenen: 1. Bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht hebben we geen mogelijkheid gekregen om bezwaar te maken tegen de aanbieding van de gemeente; 2. Er zijn veel mensen die niet overstappen, omdat zij de afkoopsom of notariskosten niet kunnen of willen betalen. In ons geval waren de notariskosten 1/4 van de totale som van de afkoop. Dit geld hadden we niet tot onze beschikking. Dit heeft gezorgd voor vertraging en uiteindelijk de reden geweest waarom we de deadline hebben gemist. Met vriendelijke groet, ...
121	29-7-2022	Beste, In September 2020 heb ik de woning op de 5.1.2e gekocht, destijds is er door de vorige bewoners (eigenaren) niet de gunstige regeling aangevraagd. Momenteel wacht ik al sinds 2020 voor een aanbieding, maar had ik begrepen dat er waarschijnlijk nog een spijtoptanten regeling komt voor diegene die in 2020 dit zijn vergeten aan te vragen. Kunt u mij vertellen of dit aan de orde is, en zoja wanneer ik daar meer informatie over kan krijgen? Alvast bedankt, Met vriendelijke groet, ...
122	29-7-2022	Geweldig! Vorige keer door omstandigheden geen overwogen keus kunnen maken. Blij dat de mogelijkheid wordt geboden om alsnog tegen de toen geldende voorwaarden over te stappen.
123	30-7-2022	85% of the erfpacht holders already made their application before January 8, 2020. This regulation will give a portion of the remaining 15% to use the advantageous conditions, leaving a tiny percentage out. I think it will be better to just give all the remaining erfpacht holders the chance to apply to close this chapter completely. It is the simpler and more just option. As the owner of 5.1.2e I made the switch to eeuwigdurende erfpacht in 2019. Recently, I bought 5.1.2e and I am in the process of selling 5.1.2e The owner of 5.1.2e at that time didn't make an application to switch to eeuwigdurende erfpacht. And because I wasn't the owner then, I am not eligible for the spijtoptantenregeling. Yes, I bought the property knowing this was an issue. But the current proposal gives all owners at that time a chance, regardless of whether they had knowledge or not. If the remaining 15% of erfpacht holders will get a chance, either all of them should get it or none. I find the distinction in the current proposal arbitrary and I think it is liable to cause more problems. Regards, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
124	30-7-2022	Goedenavond, Ik wil graag reageren op de concept spijtoptantenregeling. Hierin wordt de voorwaarde gesteld dat de huidige eigenaar voor januari 2020 al eigenaar moet zijn van de woning. Dit werkt alleen ongelofelijk oneerlijk uit. Ik denk dat ik met mijn privé situatie dat het beste kan uitleggen. Ik woonde op 1 hoog, en heb gebruik gemaakt van de overstapregeling. Vervolgens ging mijn onderbuurvrouw verhuizen op de begane grond, en heb ik haar woning gekocht (en mijn woning verkocht). Zij had er niet over nagedacht om gebruik te maken van de overstapregeling. Nu zal de gemeente mogelijk zeggen; bij de bepalen van de vraagprijs van de woning is daar rekening mee gehouden. En theoretisch ben ik het daarmee eens. Maar de praktijk ziet er heel anders uit. De canon is tot 2054 afgekocht, en overgrote deel van de kopers vindt dat (ten onrechte!) een te lange termijn om zich druk over te maken. Terwijl het al dan niet vastzetten van de canon voor de volgende verkoop, al enorme impact kan hebben. En toentertijd gingen al geruchten over een spijtoptantenregeling naar aanleiding van de klachten die er waren, en ik verwachte hier gebruik van te kunnen maken. Dus ik maakte mij absoluut geen zorgen. Ik had echt niet verwacht dat de spijtoptantenregeling zou worden beperkt tot een deel van de eigenaren, en ik verwacht dat het alleen maar tot nieuwe discussies leidt. En waarschijnlijk gaat het openstellen van de spijtoptantenregeling voor alle eigenaren (dus niet beperkt tot eigenaren die al vanaf januari 2020 eigenaar waren) om relatief kleine groep mensen, maar scheelt het enorm veel gedoe (en daarmee kosten voor beide partijen). Ik hoop echt dat de concept regeling wordt aangepast op dit punt! Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik dat graag! Met vriendelijke groet, ...
125	31-7-2022	Goedenavond, In aanvulling op mijn onderstaande e-mail: Schatting aantal transacties vanaf jan 2020: ongeveer 20.000 (ik beschik niet over cijfers) Ongeveer 1/3 van woningen staat op erfpacht Ongeveer 15 Dear Gementee Amsterdam team, Hope you are well. I am writing this email to enquire about applying for the "Spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht" for our purchased apartment in Amsterdam which will be delivered in September 2023, the address for our apartment is: ... Amsterdam. The Kadaster reference number for our apartment is: .... Our real estate agent/Amvest has not yet informed us if we can make use of the scheme and we have not received an email from the Gementee either. Could you please let us know if we are eligible to apply for this scheme and how to apply? Would appreciate your input here so we do not miss the application date this time. Thanks a lot! Best, ...
126	31-7-2022	Hello, I recently purchased this house at ..., Amsterdam on 15th July 2022. I did not get a chance to apply for perpetual lease and hence I want to apply for it through "Inspraak spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht" . Please let me know if I can still apply. Thank you so much. - Best Regards ...
127	1-8-2022	Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht' Ik zou graag bericht willen ontvangen inzake bovenstaande regeling inzake he appartement aan de ... te Amsterdam! Met vriendelijke groet, ...
128	1-8-2022	Ik heb mijn woning in 2021 gekocht en zou graag de regeling nog willen aanvragen.

reactienr	datum	inhoud reactie
129	2-8-2022	Beste 5.1.2e beste 5.1.2e De afgelopen weken hebben we intensief contact gehad met de afdeling Klantvragen Erfpacht. We zijn daarbij heel goed en professioneel geholpen door 5.1.2e5.1.2e Super! Er blijft nog wel een vraag onbeantwoord. We staan op het punt een voorlopig koopcontract te tekenen voor de ... We nemen hierin op dat de definitieve overdracht/ het tekenen van het definitieve koopcontract pas op 1 dec is. Huidige eigenaren van het pand (de bewoners sinds 2014) hebben gisteren een aanvraag ingediend voor afkoop van de eeuwigdurende erfpacht. We hopen/verwachten met de nieuwe regeling dat zij in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling en daarmee wij dus ook als kopende partij, mits het koopcontract niet te vroeg wordt getekend. Vandaar 1 december. Het is ons (nog) niet gelukt om meer helderheid te krijgen over de besluitvorming en daarmee het moment waarop erfpachters een bericht gaan ontvangen over het wel of niet aanspraak kunnen maken op de spijtoptantenregeling. De inspraak loopt 19 september af. Daarna moet het waarschijnlijk naar het college. Zijn zij gemandateerd om hierover te besluiten en gaan daarna de berichten zsm de deur uit? Zo ja, wanneer is de verwachting dat het college hierover besluit? Of moet het besluit over wie onder de spijtoptanten gaan vallen ook nog naar de commissie en de raad? En zo ja, is het risico dan niet groot dat dit nog lang gaat duren (misschien wel na 1 december...). Wij werken zelf ook bij de gemeente en weten uit ervaring hoe lang besluitvormingstrajecten kunnen duren... We hopen dat jullie ons hier (liefst vandaag of morgen ivm tekenen koopcontract) wat meer inzicht in kunnen geven. Dank alvast! Vriendelijke groet, ...
130	2-8-2022	Hallo! Ik ben zeer een voorstander van de spijtoptantregeling. Wij hebben in maart 2022 dit huis gekocht, de vorige bewoner heeft net een paar maanden na januari 2020 de aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd, maar nooit afgerond. Als nieuwe huiseigenaren hebben we hier dus geen inspraak in gehad. We zouden heel graag onder de gunstige voorwaarden alsnog gebruik kunnen maken van de overstap. Het kopen van een huis is in deze tijd flink prijzig, dus het zou fijn zijn als de gunstige overstapregeling nog mogelijk wordt gemaakt voor nieuwe huiseigenaren die eerder niet konden beslissen over een mogelijke overstap naar afkoop van eeuwigdurende erfpacht. Alvast dank voor jullie tijd en beraad. Hartelijke groet, ...
131	2-8-2022	Ik zie niet staan dat er mensen zijn die door alle perikelen van de afgelopen 2 jaar wel aanvroegen maar geen knoop durfden door te hakken.
132	3-8-2022	Beste, In een eerder bericht heb ik mijn ongeloof wat betreft de spijtotantregeling al geuit, echter wil ik daar wat aan toevoegen. Het is voor mijn vriendin en mijzelf ongelofelijk dat zowel in de eerdere mogelijkheid om onder gunstige voorwaarden een aanvraag in te dienen betreffende eeuwigdurend erfpacht als in de spijtoptantregeling kopers van een woningbouwcorporatie worden uitgesloten. Mijn vriendin en ik hebben afgelopen jaar een woning gekocht van de woningbouwcorporatie (Stadgenoot) met de gedachten om een aanvraag in te dienen om gebruik te maken van de regeling mbt het aanvragen van eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden. Dit bleek niet mogelijk aangezien aanvragen van een woningbouwcorporatie niet worden meengenomen in deze regeling. Nieuwe hoop hadden wij toen we hoorde over de spijtoptant regeling, waar spijtoptanten alsnog de mogelijkheid krijgen om een aanvraag in te dienen onder de gunstige voorwaarden. Tot onze grote verbazing lezen wij in de voorwaarden van deze regeling dat het niet mogelijk is om gebruik te maken van deze regeling als woningbouwcorporatie en daarmee als particuliere koper van een woningbouwcorporatie. Door deze onbegrijpelijke en, in onze ogen, onacceptabele uitsluiting zijn wij aan de heidenen overgeleverd. Wij vallen namelijk tussen wal en schip wat in essentie betekent dat wij gedwongen worden de hoofdprijs te betalen voor een stukje grond. Ons verzoek: Graag zien wij de voorwaarden aangepast zodat ook woningbouwcorporaties en particuliere kopers van woningbouwcororaties de mogelijkheid krijgen om gebruik te maken van deze regeleing zodat wij niet overgeleverd zijn aan de eindeloze prijsstijgingen. In afwachting van uw reactie.
133	4-8-2022	Ik was destijds onvoldoende op de hoogte van het belang van deze kortingsregeling
134	4-8-2022	Ik zie graag dat kopers van woningbouwcorporatie alsnog worden meegenomen in de Spijtoptantregeling. Kopers van woningbouwcorporatie zouden evenveel rechten moeten hebben als kopers in de particuliere/reguliere sector.
135	4-8-2022	Ik zie graag dat kopers van woningbouwcorporatie alsnog worden meegenomen in de Spijtoptantregeling. Kopers van woningbouwcorporatie zouden evenveel rechten moeten hebben als kopers in de particuliere/reguliere sector.
136	4-8-2022	Ik heb geen opmerkingen, maar ontvang graag bericht wanneer de definitieve uitwerking van de spijtoptantenregeling wordt voorgelegd.

reactienr	datum	inhoud reactie
137	5-8-2022	Beste allen, Mijn partner en ik zijn de nieuwe eigenaren van een woning: .... Wij willen graag aangeven dat wij graag alsnog gebruik zouden willen kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Wij zijn op de hoogte dat de conceptregeling - zoals het er nu ligt - ons niet kenmerkt als spijtoptant. Dit vinden wij erg jammer, wij voelen ons dan ook enorm gedupeerd hierdoor. Waarom is een aanvraagdatum wel overdraagbaar? Het voelt echt zo oneerlijk. De zoon van de oude eigenaar, [redacted] heeft contact opgenomen op 30 juni 2022 per mail met jullie. Hierin heeft hij aangegeven dat zij graag gebruik hadden gemaakt van de regeling. Omdat deze regeling nog enkel ter inspraak ligt en de woning inmiddels gepasseerd is, vallen wij buiten wal en schip. Dan schets ik graag ook nog onze persoonlijke situatie: Het huidige tijdvak van de erfpacht is afgekocht en eindigt in 2038. Onze hypotheekverstrekker verleent ons een hypotheek met een kortere loopijd: 16 jaar en niet de gewenste 30 jaar. Dit omdat niet duidelijk is wat de kosten vanaf 2038 zullen zijn. Wij wachten met smart op een persoonlijk informatiepakket, zodat onze financieel adviseur terug naar de bank kan en de hypotheek kan omzetten. Ik ben al 3 maanden bezig, maar word steeds van het kastje naar de muur geschoven zonder heel veel wijzer te worden. Omdat de afdeling erfpacht erg druk is met dossiers rondom de spijtoptantenregeling, voelen wij ons nu dubbel gedupeerd. Enerzijds kunnen wij geen inspraak maken op de regeling. Anderzijds moeten wij wachten op deze regeling tot ons dossier wordt opgepakt. Wij kampen nu met enorm hoge kosten en willen uiteraard niet in de problemen komen.
138	5-8-2022	Beste medewerker, Volgens de reeds gestelde regels zouden wij buiten de spijtoptanteregeling vallen. Belachelijk. Op het moment dat mijn vriend en ik de woning kochten, toen bestond de spijtoptanteregeling niet en kon de toenmalige verkoper daar dus ook niet voor opteren... zij had geen idee wat deze hele erfpacht overstap inhield (oudere dame) en had er daarom voor 8 januari 2020 niks mee gedaan. Op het moment van kopen hoorde we al geruchten over een spijtoptanteregeling..... met die gedachten toen aangekocht. "daar zouden wij vast wel een beroep op mogen doen". Waarom niet heel Amsterdam nog éénmaal de kans geven? Huizen worden onbetaalbaar voor de normale Amsterdammer straks. Ter info: bij ons vorige huis hebben wij wel in dec. 2019 de aanvraag gedaan (...). Wij hopen dat er nogmaals gekeken wordt naar de gedupeerde die met het huidige voorstel tussen wal en schip vallen. Wat is de motivatie van de gemeente om bepaalde mensen buiten te sluiten?! Groeten,...
139	5-8-2022	Ik had de aanvraag op tijd ingediend in december 2019. Ik weet niet wat er is misgegaan maar naar mijn weten heb ik alles binnen de deadlines ingestuurd. Nu krijg ik een berekening op de WOZ van 2019 en 25% ipv 35% korting. Mij is geadviseerd de spijtoptanten regeling af te wachten maar ik vind het niet eerlijk. Ik ben er nu bijna 3 jaar mee bezig met uiteindelijk een negatief resultaat. Zeer bedroevend dit. Ik hoop dat dit onder bijzondere omstandigheden valt en reken erop dat we dit recht kunnen zetten.
140	5-8-2022	Beste, Als nieuwe eigenaar van het adres Amsterdam, voelen wij ons enorm gedupeerd dat wij niet kunnen worden gekenmerkt zijnde een spijtoptant. Het is ontzettend mooi dat er zo'n regeling komt, maar voor mensen zoals wij, wel erg oneerlijk. Helemaal omdat een aanvraagdatum wel overdraagbaar is voor nieuwe kopers. Wij zouden dan ook heel graag zien dat het concept wordt verruimd, waardoor ook kopers zoals wij gebruik mogen maken van deze regeling. Met groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
141	7-8-2022	Geacht college, Op 21 juni 2022 heeft u ingestemd met het concept voor een zogenaamde spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. U heeft gelegenheid geboden hierop te reageren middels een inspraakreactie, tot en met 19 september 2022. Onderstaand treft u mijn reactie aan. De concept-spijtoptantenregeling waarmee u heeft ingestemd biedt (kort samengevat) erfpachters die voor 8 januari 2020 eigenaar waren van een erfpachtrecht, de mogelijkheid (alsnog) tegen gunstige voorwaarden over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Deze gunstige voorwaarden zijn de voorwaarden die gedurende lange tijd (van najaar 2017 tot 8 januari 2020, derhalve meer dan 2 jaar) beschikbaar zijn geweest voor erfpachters: - De laagste WOZ-waarde uit 2015 of 2016; - Het canonpercentage van 2,39%; - De buurstraatquote van 2017; - Een overstappremie van 25%; - Een extra overstappremie van 10% In uw besluit van 9 november 2021 geeft u aan dat er geen juridische noodzaak is om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. De gelegenheid om tegen gunstige condities over te stappen is gedurende zeer lange tijd geboden, de gemeente heeft veel aan voorlichting gedaan, erfpachters persoonlijk benaderd en ook in media is ruimschoots aandacht geweest voor het nieuwe erfpachtstelsel en de voordelen van een tijdige overstap. U schrijft dan ook dat het besluit om tot het instellen van een spijtoptantenregeling niet een juridische maar een bestuurlijk/politieke afweging is. Bezwaar tegen de beperking van de doelgroep Mijn bezwaar richt zich niet tegen de regeling als zodanig, maar tegen de beperking van de groep mensen die in aanmerking kan komen om gebruik te maken van de regeling. Dit bezwaar houdt (ook) verband met mijn persoonlijke situatie. Ik heb in juli 2021 een woning met een voortdurend erfpachtrecht gekocht. De verkoper was reeds voor 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht, maar heeft om hem moverende redenen geen gebruik te maken van de voor dat moment geldende mogelijkheid om tegen gunstige condities over te stappen naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Dit was mij bekend ten tijde van de koop, net als mij bekend was dat de gunstige condities die voor 8 januari 2020 golden, in juli 2021 niet meer golden.
142	8-8-2022	Beste collega B&W, mijn vriendin en ik hebben per 1 juli 2020 een huis gekocht met erfpacht. [redacted] Wij wilde toen gebruik maken van de voordelige regeling van voor 8 januari 2020. Ons werd toen gezegd dat we moesten wachten op de herziening van de regeling. Dat hebben we gedaan. Echter volgens de huidige spijtoptantenregeling valt ons geval niet onder de spijtoptantenregeling. Dit valt voor ons zeer nadelig uit ten opzichte van mensen die wel onder de regeling vallen. Het scheelt duizenden euro's. Wij hebben ons huis gekocht van woningstichting Ymere. Daar hebben wij de volle marktprijs voor moeten betalen. Net als mensen die hun huis hebben gekocht van een particulier dit hebben moeten doen. Het blijkt nu dat de woningstichting heeft nooit een aanvraag mogen doen tot het afkopen op basis van de voordelige voorwaarden. Hierdoor kon de woningstichting de aanvraag ook niet overdragen op ons. Was dit wel het geval geweest dan hadden wij zeker gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. De huizenmarkt is nu en was in 2020 zo dat je blij mag zijn dat je uberhaupt een huis kan kopen. Iemand die van een particulier op 1 juli 2020 een woning heeft gekocht heeft deze aanvraag wel mee kunnen krijgen en heeft wel gebruik kunnen maken van de voordelige regeling. Zie hier de ongelijkheid waarvan die niet gerechtvaardigd is. In beide gevallen is het volle pond betaald. De ene koopt een woning en mag voordelig afkopen. De ander koopt een woning en mag dit niet. Dit is waanzin. Als burger van Amsterdam wil ik dat u de regeling ook laat gelden voor ons geval. De ongelijkheid in financiele consequenties die op deze manier door deze regeling in het leven is geroepen is niet te verenigen met het gelijk behandelen van de burgers van Amsterdam. De ene burger betaald duizenden euro's meer dan de andere burger. Dat is niet te verteren. Daarnaast vind ik dat erfpacht sowieso afgeschaft moet worden. Het idee dat het ene huis wel en het andere huis belast is met erfpacht is per definitie onrechtmatig. Het is pure diefstal en niet houdbaar. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
143	8-8-2022	LS, Het hart klopte in onze keel toen wij de uitwerking van de Spijtoptantenregeling doornamen. In februari 2022 zijn wij eigenaar geworden van onze eerste koopwoning in Amsterdam, dit na een lange zoektocht. Een smetje op ons droomhuis was een relatief kortlopend erfpacht contract waarbij de voormalige eigenaresse aanspraak heeft gedaan op de Coulanceregeling maar deze door omstandigheden heeft laten verlopen. Wij zijn ons uitgebreid gaan verdiepen in de situatie en zijn zodoende het rapport Berenschot tegengekomen. Hierin stonden enkele adviezen om het erfpachtstelsel transparanter te maken, lazen we dat er in een Dwarskijksessie door vijf experts een advies aan de Gemeente is gegeven om geen einddatum te koppelen aan het voordelig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht maar bovenal het advies aan de gemeenteraad de algemene beginselen van goed bestuur als algemeen kader te hanteren. Aangevuld met artikelen op de gemeentelijke website alsmede het Parool hebben wij voldoende comfort gekregen om onze woning te kopen. Zo lazen wij begin November 2021 op de gemeentelijke website het volgende: "Het college van B en W heeft besloten erfpachters die niet vóór 8 januari 2020 een aanvraag hebben gedaan voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht, alsnog eenmalig de kans te bieden om een overstapaanvraag in te dienen onder de voorwaarden die voor 8 januari 2020 golden." Wij zien onszelf momenteel als een Erpfachter welke niet vóór 8 januari 2020 een aanvraag hebben ingediend, al waren wij op dat moment geen eigenaar van het erfpachtrecht. Ook het Parool schrijft het volgende: " Dat schrijft wethouder Marieke van Doorninck (erfpacht)woensdag aan de raad. Er komen circa 35.000 spijtoptanten in aanmerking voor deze nieuwe regeling, wat neerkomt op 15 procent van de erfpachters in Amsterdam." Nu lezen wij in de voorwaarden voor de nieuwe Spijtoptantenregeling dat een van de voorwaarden is dat de Erfpachter ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht dient te zijn. Voor ons een onwelkome verassing met onoverkoombare financiële gevolgen in de toekomst. In onze optiek is er een precedent geschept in de markt welke na nadere uitwerking, in ons geval, dusdanige verstrekkende negatieve gevolgen heeft dat er niet gesproken kan worden over algemene beginselen van goed bestuur. Ons rijst de vraag; hoe dient het bewust uitsluiten van een groep erfpachters de burger? En hoe worden de algemene beginselen van goed bestuur gewaarborgd door bewust een klein deel van de erfpachters uit te sluiten?
144	8-8-2022	We wisten niet dat dit programma werd aangeboden aan huishoudens hier in Amsterdam. We hadden een klacht ingediend bij de gemeente, maar we waren blij te vernemen dat het programma weer werd aangeboden aan huiseigenaren. Dank je
145	9-8-2022	Hello, I have a question about the leasehold. I am trying to sell my home at the moment with a closing/delivery date of the home on November 7, 2022. The interested buyers want to confirm that if we as the current owners cannot apply for the Spijtoptandregeling before delivery date because it is not formally adopted on time (open for application by the municipality), that it is possible for the new owners to apply for the regret option. Thank you ...
146	9-8-2022	Beste collega, ... wil graag op de hoogte worden gehouden van besluit over spijtoptantenregeling. Mevrouw wil graag in aanmerking komen voor de regeling Graag uitwerking en besluit verzenden naar : ... Met vriendelijke groet, ... Agent Dienstverlening Gemeente Amsterdam Tel 14020 ...

reactienr	datum	inhoud reactie
147	9-8-2022	Met teleurstelling heb ik kennis genomen van de voorwaarden gesteld aan de spijtoptantenregeling, specifiek voorwaarde a: "Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht". Aangezien ik pas ná 8 januari eigenaar werd, kan ik dus geen gebruik maken van de regeling, terwijl de vorige huiseigenaren mij - op papier - hebben verteld dat ze destijds een andere beslissing hadden genomen met de kennis van nu. Toen de regeling bekend werd wisten ze al dat ze zouden verhuizen waardoor ze dachten dat ze er financieel niks aan zouden hebben, terwijl ze me hebben laten weten dat ze na de deadline realiseerden dat dit natuurlijk wel degelijk van invloed is op de waarde van hun (inmiddels voormalige) huis! Als zij niet wisten dat ze zouden verhuizen hadden ze vóór 8 januari 2020 hoogstwaarschijnlijk al een andere beslissing genomen met het oog op hun eigen directe financiële lastenverlichting in de toekomst. En als ze er nu nog woonden hadden ze met de veranderde marktomstandigheden 100% zeker gebruik gemaakt van de spijtoptantenregeling. Waarom kan er in mijn geval niet worden teruggekomen op een keuze die is gemaakt in omstandigheden waarin de bewoners niet goed geinformeerd waren, terwijl anderen wel de mogelijkheid krijgen om terug te komen op dezelfde keuze nu wél met de juiste informatie? De oude eigenaren zouden dus bij nader inzien een andere beslissing hebben genomen en graag gebruik willen maken van de oude regeling. Zelf zou ik er zeker gebruik van willen maken. Waarom heeft de groep "nieuwe" huiseigenaren dan minder rechten dan de groep "oude" huiseigenaren? Wat een willekeur! Ik zal me hier in ieder geval tegen verzetten!
148	10-8-2022	Response to the regret optants scheme for the transfer of perpetual leasehold
149	10-8-2022	Geachte heer / mevrouw, Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de huidige spijtoptantenregeling. In september 2021 hebben mijn vriend en ik na twee jaar zoeken, in een krappe woningmarkt, een woning gekocht in Amsterdam Buitenveldert voor de hoofdprijs. We hebben er veel geld voor neer moeten leggen, maar dit was een keuze. De erfpacht was helaas door de vorige eigenaar niet tijdig onder de gunstige voorwaarden afgekocht en dit lukte niet meer want de deadline was verstreken. Wij hebben de andere woningen bekeken die te koop stonden, deze hadden ook geen gunstige regeling. Wetende dat voortaan bijna alle woningen die verkocht zouden worden ook geen gunstige erfpachtregeling zouden hebben, dus hoge maar gelijke kosten voor de erfpacht, besloten wij om toch voor het huis te gaan. Nu is het heel fijn dat de gedupeerden een uitzondering krijgen, maar doordat de regeling niet voor ons geldig is, want wij vallen tussen boot en schip, zijn wij hier de dupe van! Wij en met ons anderen die tussen 2020 en 2022 een woning hebben gekocht worden flink benadeelt. Niet alleen betalen wij meer erfpacht per jaar of moeten veel meer geld neerleggen om de grond af te kopen (wij een voorstel van de gemeente in 2022 ontvangen van €166.000 en de buren een voorstel in 2022 ontvangen van €45.000), ook de waarde van onze woning daalt aanzienlijk hierdoor! Zijn jullie je bewust van de impact die jullie maatregelen hebben op de huishoudens en de economische gevolgen voor een kleine groep die tussen 2020 en 2022 een woning heeft gekocht zonder gunstige voorwaarden? Hierbij dan ook het dringende verzoek om de spijtoptantenregeling te herzien! Met vriendelijke groeten, ...
150	10-8-2022	L.S., De gedachte achter de spijtoptantenregeling is om erfpachters die destijds de verkeerde keuze hebben gemaakt, dan wel geen enkele actie hebben ondernomen tegemoet te komen om dit alsnog te doen. Mijn dringende voorstel luidt om ook erfpachters die kopen van een bedrijf en zodoende er nooit de gelegenheid heeft bestaan om tegen gunstige voorwaarden vast te zetten, onder de regeling te laten vallen. Ik ben eigenaar geworden van een woning die toebehoorde aan Rochdale, welk bedrijf was uitgesloten van de regeling om tegen gunstige voorwaarden een aanbieding te accepteren. Derhalve heeft er geen mogelijkheid bestaan om iets aan de erfpacht te doen tegen de gunstige voorwaarden. M.i. zou de regeling moeten omvatten dat mensen die niet eerder een gelegenheid hebben gehad om tegen gunstige voorwaarden een aanbieding te vragen hier alsnog toe in de gelegenheid hebben gesteld. Anders zou er een onwenselijk nadeel bestaan ten opzichte van erfpachters die verwijtbaar geen actie hebben ondernomen. Dat ik later het eigendom heb verkregen dan de door de Gemeente gehanteerde datum doet hieraan niet af en zou onder de regeling moeten vallen, nu niet eerder de gelegenheid heeft bestaan. Ik verzoek u vriendelijk om dit in overweging te nemen en mij te berichten mbt uw beslissing. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
151	10-8-2022	Beste heer/mevrouw, Op 29-12-2019 heb ik mijn eerste erfpacht registratie voltooid. In de periode die daarna volgt zijn er een serie van misverstanden ontstaan en mede door drukte is dat helaas niet optijd opgelost, waardoor ik geen gebruik kon maken van mijn gunstige voorwaarde pakket van 2019. In de afgelopen 2 jaar heb ik veelvuldig contact gehad met het erfpacht team en u kunt dit terug herleiden middels mijn dossiernummer: .... Hierbij een samenvatting: We kunnen het volgende concluderen: 1: Mijn informatie is gebaseerd op mijn eerste aanvraag, waar ik in de veronderstelling ben ik dat nog steeds een aanbieding ontvang. Want ik heb stap 1,2 en 3 doorlopen. Ik ben geduldig geweest omdat in elke communicatie vanuit overstap erfpacht team wordt vermeld dat het druk is en voorstellen een jaar of langer kunnen duren. 2: Het overstap erfpacht team kijkt naar de herstelde aanvraag, waar ik geen enkele actie op heb ondernomen omdat ik alle stappen al had doorlopen in mijn eerste aanvraag van 2019 en er niet is gecommuniceerd dat om 1 of andere reden het process opnieuw is gestart en dat ik de aanvraag opnieuw moet doorlopen. Als dat was gecommuniceerd had ik de stappen uiteraard opnieuw doorlopen. Ik had eerder aan de bel getrokken als er op mijn eerste mail van 14 juni 2021 was gereageerd, echter heb ik daar geen respons op ontvangen en ook op mijn email van 24 augustus 2021 heb ik geen respons ontvangen. Ik ontvang wel netjes een eerste response email waarin staat vermeld dat mijn aanvraag is ontvangen en dat vanwege de drukte het langer kan duren. In Augustus 2021 heb ik contact telefonisch contact gezocht en in September 2021 nog 3 keer gebeld om tot te conclusie te komen dat er door een fout mijn aanvraag opnieuw is opgestart zonder mijn medeweten, waardoor ik op dit moment geen gebruik kan maken van de gunstige voorwaarden, ondanks dat ik optijd ben gestart in 2019. Ik hoop dat ik als nog gebruik mag maken van mijn gunstige voorwaarden en in aanmerking kom voor de spijt op tand regeling. Voor vragen ben ik altijd bereikbaar op... Met vriendelijke groet, ...
152	10-8-2022	Ik woonde op 8 januari 2020 nog niet op dit adres en ben benieuwd naar de afkoopmogelijkheden
153	11-8-2022	... Amsterdam, 03-08-2022 Betreft: Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht. Geachte heer/mevrouw, Middels deze brief willen wij inspreken op de spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht. 11 juli jongstleden zijn wij tot onze blijdschap eigenaar geworden van ons appartement aan de ... Echter, bleek tijdens de overdracht van onze woning dat wij niet in aanmerking kunnen komen voor de gunstige overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, zoals deze nu ter bespreking ligt. Dit komt doordat wij niet voor 8 januari 2020 eigenaar waren van de woning. De vorige eigenaar was dit wel, zij hadden gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden om over te stappen. Afgaande op voorgaande regelingen die de gemeente Amsterdam heeft aangeboden aan woningeigenaren in het verleden, is bij ons de verwachting geschept dat wij de aanvraag voor het overstappen konden overnemen. Nu blijkt dit niet zo te zijn, waardoor wij buiten de boot vallen. Dat voelt voor ons heel wrang. Vooral omdat de levering van de woning eerst in het najaar zou plaatsvinden, wanneer naar de verwachting de aanvragen voor de spijtoptantregeling onder gunstige voorwaarden alsnog kan worden ingediend en afgegeven. Hierdoor zou het onder het gekochte komen te vallen. Nu hebben wij begrepen dat van de woningen op erfpacht 85 procent van de woningeigenaren een aanvraag heeft gedaan onder gunstige voorwaarden. De overige 15 procent krijgt nu alsnog de kans om een aanvraag in te dienen, behalve de groep die in de tussentijd van eigenaar is gewisseld. Dit voelt erg onterecht, omdat zoals aangegeven de vorige eigenaren van onze woning wel graag gebruik hadden gemaakt van de regeling en wij natuurlijk ook. Zie ook bijgevoegd de mailwisseling tussen de vorige eigenaren en de gemeente Amsterdam. Tot slot willen we u met klem verzoeken nog eens naar de situatie te kijken, zodat iedereen een eerlijke kans krijgt om mee te kunnen doen aan de gunstige voorwaarden die dit wel hadden gewild. Nu is er onzes inziens sprake van ongelijke behandeling. Iets wat niet in lijn lijkt met dat waar de gemeente Amsterdam uitdraagt voor te willen staan. Wij kennen de gemeente Amsterdam als een meedenkende en solidaire gemeente en wonen hier dan ook met veel plezier. We hopen wat van deze solidariteit te mogen ervaren en goed nieuws te ontvangen met betrekking tot de regeling. Met vriendelijke groeten, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
154	11-8-2022	Geachte heer/mevrouw, Op vrijdag 24 juni j.l. heb ik kennisgenomen van het krantenartikel uit het Parool met als kop: ''Erfpachters met 'spijt' krijgen allerlaatste kans''. Tot mijn verassing staat in het artikel genoemd dat de verlenging van de spijtoptantregeling alleen nog geldt voor eigenaren die vóór 8 januari 2020 ook al erfpachter waren. Alvorens hier dieper op in te gaan wil ik even een aantal feiten op een rijtje zetten: • Op 22 april 2022 heb ik een appartement aangekocht op de...; • Op 25 april 2022 om 09:00 is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken ...; • Zoals ik begrijp heeft de oude eigenaar (5.1.2e) nooit geopteerd voor de spijtoptantregeling; • Hier was ik niet van op de hoogte. Aangezien ik in het jaar 2020 geen erfpachter was en de oude eigenaar niet heeft geopteerd voor de spijtoptantregeling, zou ik hier nu geen gebruik van maken en achter het net vissen. Ik vind het zeer spijtig om te lezen dat de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet wordt gerekt tot ook nieuwe eigenaren die hier heel graag gebruik van willen maken (zoals mijzelf) en hier door onvoorziene omstandigheden niet voor hebben kunnen opteren. Naar mijn mening zijn onvoorziene omstandigheden een gegronde reden om hier redelijk en billijk van af te wijken. Mijn verzoek is dan ook om artikel 3 ''voorwaarden die worden gesteld een de spijtoptanten'' van Uitwerking spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht opnieuw te bekijken, te beoordelen en te herzien voor eigenaren die gebruik willen maken van de spijtoptantregeling, maar door onvoorziene omstandigheden omdat ze bijvoorbeeld in mijn geval nog geen eigenaar waren van het appartementsrecht hiervoor niet konden opteren. Bovenstaand verzoek geldt hetzelfde voor het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 juni j.l. met als onderwerp: Instemmen met de Spijtoptantenregeling en de vrijgave daarvan voor de inspraak en de afdoening van moties 60 en 61 uit 2022 inzake een nieuwe kans om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 OPENBAAR GEMAAKT OP 23-06-2022. Artikel 1.1 van het besluit zou graag op mijn verzoek dus versoepeld/verbreed moeten worden voor doelgroepen zoals mijzelf.
155	11-8-2022	Dear all, We wish to participate to the "regret" scheme as the previous owner did not react in time to benefit from the advantageous conditions before the 8 Jan 2020 due her private circumstances linked to the sell of the apartment (divorce) We wish to apply to those conditions, Could you please let us know the documents that we would need to provide. Thank you in advance for your reply, Best regards,
156	12-8-2022	Dear All, In May 2022, we bought an apartment in Amsterdam and signed the related purchase agreement. The delivery date had been set for the 24th of August, 2022. The apartment is subject to the municipality ground lease, which had been bought off until 31-01-2052. In May 2021, the sellers made the application to the perpetual lease. However, since they owned the apartment on 07-01-2020, they will most likely qualify for the Leniency Arrangement and get the chance to submit a new application under the Favourable Transfer conditions. However, the current owners would need to submit the new application themselves and can't pass it to us, being the new owners from the 24th of August, 2022. This is going to be a significant problem for us (and for so many other buyers who invested their time and energy in buying a property in Amsterdam). And this is due to the fact that, as of today, this Arrangement and its timeline are still uncertain, for instance it is not clear when it is going to be ready. In other words, for a matter of months, we will not get the chance to submit the new application and as a consequence the less favorable conditions of 2021 will be in effect for us (and for so many other buyers). In our opinion, this approach hinders all the buyers who have bought an apartment after 08-01-2020, whose previous owner did not have the chance to apply under the Favourable Transfer Conditions. Given that this Arrangement and its timeline have been and still are uncertain for the time being, we would expect the buyers from owner who would have qualified for the Leniency Arrangement to be also qualified as such, allowing them to submit the application and benefit from the Favourable Transfer Conditions on their new house. We hope that the Gemeente will take our considerations into account, allowing all the buyers who have bought an apartment within the Municipality of Amsterdam before the Leniency Agreement's conditions become official and clear, to have the chance to submit a new application under the Favourable Transfer conditions. Kind regards, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
157	12-8-2022	In May 2022, we bought an apartment in Amsterdam and signed the related purchase agreement. The delivery date had been set for the 24th of August, 2022. The apartment is subject to the municipality ground lease, which had been bought off until 31-01-2052. In May 2021, the sellers made the application to the perpetual lease. However, since they owned the apartment on 07-01-2020, they will most likely qualify for the Leniency Arrangement and get the chance to submit a new application under the Favorable Transfer conditions. However, the current owners would need to submit the new application themselves and can't pass it to us, being the new owners from the 24th of August, 2022. This is going to be a significant problem for us (and for so many other buyers who invested their time and energy in buying a property in Amsterdam). This is due to the fact that, as of today, this Arrangement and its timeline are still uncertain, for instance it is not clear when it is going to be ready. In other words, for a matter of months, we will not get the chance to submit the new application and as a consequence the less favorable conditions of 2021 will be in effect for us (and for so many other buyers). In our opinion, this approach hinders all the buyers who have bought an apartment after 08-01-2020, whose previous owner did not have the chance to apply under the Favorable Transfer Conditions. Given that this Arrangement and its timeline have been and still are uncertain for the time being, we would expect the buyers from owner who would have qualified for the Leniency Arrangement to be also qualified as such, allowing them to submit the application and benefit from the Favorable Transfer Conditions on their new house. We hope that the Gemeente will take our considerations into account, allowing all the buyers who have bought an apartment within the Municipality of Amsterdam before the Leniency Agreement's conditions become official and clear, to have the chance to submit a new application under the Favorable Transfer conditions. Kind regards.
158	12-8-2022	I purchased my property last year - purchase agreement signed on 11 November 2021 and unfortunately for reasons I don't understand, the previous owner didn't react at all to the opportunity to buy off the leasehold on the good terms that the gemeente offered at the time. Unfortunately, I was never given that opportunity and I would be glad if you consider such cases of first-time buyers like me in your final spijtoptantregeling. The difference on the payoff amount is, as you know, huge and though I'm very willing to buy off the lease of my apartment's land, it seems highly unrealistic on the current WOZ-values. Thank you for your consideration.
159	13-8-2022	Geacht College, Hierbij reageer ik kort op de voorgestelde Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Wij verzoeken u dringend om de definitie spijtoptanten uit te breiden tot "Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht of diegenen die de erfpachtrechten van hen overnamen vóór het collegebesluit van 21 juni 2022 inzake de inwerkingstelling van de Spijtoptantenregeling". Wij kochten onze woning in december 2020. Ten aanzien van de erfpacht werd voor de koop duidelijk dat de vorige eigenaar niet voor 8 januari 2020 een aanvraag had ingediend, maar pas later dat jaar. Navraag bij het Team Overstap, Afdeling Erfpacht en Uitgifte bevestigde echter dat de aanvraag en alle daaraan verbonden rechten van de vorige eigenaar over zouden gaan op ons als nieuwe eigenaar. Op basis hiervan gingen wij over tot koop. Wij vinden het onterecht dat wij nu niet aan de spijtoptantenregeling mogen deelnemen. Aan ons is te kennen gegeven voor de koop door het Team Overstap, Afdeling Erfpacht en Uitgifte dat ALLE rechten verbonden aan de aanvraag van de vorige eigenaar zouden overgaan op ons; op basis hiervan hebben wij tot koop besloten. Nu worden wij echter van het cruciale recht om deel te kunnen nemen aan de Spijtoptantenregeling uitgesloten. Als onze groep eigenaren juridisch recht heeft op de overdracht van alle rechten verbonden aan de aanvraag van de vorige eigenaar, is het ons inziens niet verdedigbaar om ons dit ene recht te onthouden. Wij verzoeken u daarom dringend om de definitie spijtoptanten uit te breiden tot "Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht of diegenen die de erfpachtrechten van hen overnamen vóór het collegebesluit van 21 juni 2022 inzake de inwerkingstelling van de Spijtoptantenregeling". Met de uitbreiding die ik voorstel sluit u niemand van de groep potentieel belanghebbenden uit, maar trekt u nog altijd een duidelijke tijdsgrens: namelijk, het tijdstip van de bekendmaking van de regeling. De uitbreiding is daarmee zowel fair als verdedigbaar en zal - gezien de zeer kleine hoeveelheid mensen die tot deze groep behoren - nauwelijks impact hebben op de totale kosten verbonden aan de regeling. Het aantal spijtoptanten wordt in de tekst van de regeling geschat op 15% van het aantal huizenbezitters dat die aanvraag voor 8 januari 2020 had kunnen doen; het percentage huizenbezitters uit die

reactienr	datum	inhoud reactie
160	14-8-2022	Beste wethouder van Dantzig/ beste college, In juni 2022 is de raadsinformatiebrief omtrent de spijtoptantenregeling bekend geworden. Ik heb lang getwijfeld of ik wilde inspreken bij de gemeente, juist omdat ik de boel niet wil vertragen. Maar op advies van 5.5.1.2e Coordinator team Klantvragen & Klachtencoordinator Erfpacht doe ik dit toch. Mijn eigen situatie is als volgt: Ik en mijn vriend zijn geïnteresseerd in het kopen van een huis te Amsterdam (adresgegevens zijn bekend bij 5.5.1.2e De eigenaar van dit huis is een oude vrouw van 90 jaar. Zij heeft van de gemeente post ontvangen, waarop zij helaas niet gereageerd heeft, omdat zij hiervan de noodzaak niet inzag. Zij is inmiddels verhuisd naar een appartement. Nu willen de kinderen dit huis namens haar verkopen en komen zij deze post tegen. Ze hebben inmiddels een aanvraag gedaan op 6 juni 2022 en een kostenindicatie ontvangen. Een overstap afkoop naar eeuwigdurende afkoop zal maar liefst 115.910 euro kosten volgens deze schatting of 3020 euro per jaar. Inmiddels hebben we begrepen dat dit een enorm verschil is met de buren die wel onder gunstige voorwaarden de erfpacht hebben geregeld. We hebben er een specialist naar laten kijken en die kwam met een schatting van een verschil van rond de 98.000 euro. Hier zijn wij en de kinderen van de verkoper heel erg van geschrokken. Omdat de kinderen niet in Amsterdam wonen, hebben zij de urgentie tot nu toe niet ingezien. We zijn geïnteresseerd in het kopen van dit huis, maar deze voorwaarde van 'gunstige erfpachtvoorwaarden' was al een maand lang punt van onderhandelingen. Gelukkig kwam ineens meer duidelijkheid rondom de spijtoptantenregeling. De verkopers willen nú verkopen en daarom hebben wij een leveringsdatum afgesproken van 10 oktober 2022, in de hoop dat zij als verkopers zich kunnen aanmelden voor de spijtoptantenregeling na de inspraakperiode en deze aan ons kunnen overdragen. Maar vanuit de gemeente hoor ik nu: 'Tuurlijk is het fijn om de inspraakperiode af te wachten maar ook de vaststelling van de regeling zal hierna nog enige tijd in beslag nemen. Of de huidige erfpachters dan ook op 10 oktober een aanvraag kunnen indienen is echt nog afwachten.' Maar het huis staat leeg en de kosten voor het huis lopen door, de eigenaar wil en kan niet langer wachten. Langer wachten is ook een onwenselijke situatie in een tijd van enorme woningnood. Het creëert nog langer leegstand in een stad waar een enorm huizentekort is. Ook kunnen wij ons huis nog niet verkopen en dit zorgt ervoor dat de doorstroom stagneert. Het is allemaal onnodig wachten. Wethouder van Dantzig geeft aan op zijn website: 'Ik geloof dat iedereen in Amsterdam dezelfde kans moet hebben en dus moet je er ook voor zorgen dat iedereen – ongeacht je inkomen of je achtergrond – dezelfde kans maakt op een huis.' Maar momenteel creëert deze nog niet genomen beslissing een oneerlijke situatie, waar een groep mensen die nu een huis koopt, een veel hogere erfpacht moet betalen, dan als je een huis koopt van mensen die wel kunnen wachten met de verkoop.
161	15-8-2022	Geachte Gemeente Amsterdam, Reeds per email op 10 december 2021 verstuurd naar Overstap Erfpacht mijn verzoek in aanmerking te komen voor de Spijtopstantenregeling: Naar aanleiding van het bericht in het Parool van 10 november j.l. over het nieuwe erfpachtstelsel en de berichten van u per mail (30-11-2021), waarin is aangekondigd dat mijn overstapproces is gepauzeerd, zou ik bij deze graag aangeven dat ik interesse heb in de spijtoptantenregeling. Mijn woning op de ... te Amsterdam heb ik op 30 april 2020 gekocht. Omdat ik de woning direct van woningbouwcorporatie Ymere heb gekocht, is mij (indirect) de kans ontnomen gebruiken te maken van de aantrekkelijke overstapregeling die eerder dat jaar afliep. Het dossiernummer van mijn woning is .... Ik hoor graag of ik in aanmerking kom voor de spijtoptantenregeling en of ik u daarbij van dienst kan zijn. Vriendelijke groet, ...
162	15-8-2022	Dringend verzoek om de datum van 8 januari 2020 zoals genoemd in artikel 3 onder a van de Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, te verruimen naar een latere datum bijvoorbeeld de datum van het het collegebesluit van deze spijtoptantenregeling of anderszins de regeling te verruimen zodat het ook voor die erfpachters alsnog mogelijk is om onder de gunstige voorwaarden over tee stappen naar eeuwigdurend erfpacht. Mensen die na 8 januari 2020 maar voor het collegebesluit van deze regeling erfpachter zijn geworden en een een overstap hebben aangevraagd naar eeuwigdurend erfpacht zouden van dezelfde gunstige voorwaarden gebruik moeten kunnen maken nu het college heeft besloten tot deze verruiming. Deze erfpachters zijn on hold gezet door de gemeente in afwachting van de vaststelling van deze regeling. Gemeente heeft bij deze erfpachters dan ook verwachtingen gewekt of minstens de suggestie gewekt dat zij mogelijk ook een aanbieding voor de overstap zouden krijgen met de gunstige voorwaarden uit de regeling. Het College kan hen op die manier gelijk behandelen. Er ontstaat dan geen ongelijke behandeling tussen erfpachters. Gemeente heeft door verzoeken vanuit het overstapportaal zicht op de financiële consequenties hiervan en het zou een eerlijk gebaar zijn naar haar erfpachters en een mooie invulling geven aan de gewekte suggestie in deze financieel toch ook lastige en onzekere tijden. Wees naast vastberaden en heldhaftig ook barmhartig zoals het wapen van Amsterdam voorschrijft.
163	16-8-2022	In het overstap portaal hebben wij aangegeven te willen overgaan op afkopen van de eeuwigdurende erfpacht van onze woning aan de ... te Amsterdam. Inmiddels hebben wij ons bedacht en willen wij alleen de gunstige voorwaarden vastleggen bij de notaris. In het overstap portaal kunnen wij deze wijziging niet meer doorvoeren. Graag zouden wij vernemen hoe we deze verandering kunnen vastleggen.
164	16-8-2022	Mijn aanvulling is dat erfpachters die eigenaar van een erfpachtrecht waren zonder uitsluitende woonbestemming ook in aanmerking komen voor de Spijtoptantenregeling. Met name de gevallen als zij wel op tijd een aanvraag tot wijziging hebben gedaan maar waarbij bijvoorbeeld een emailtje naar de notaris met een fatale termijn is verdwenen waardoor de aanvraagdatum met gunstige voorwaarden verloren is gegaan.
165	16-8-2022	Het voorstel dat nu voorligt pakt oneerlijk uit voor een bepaalde groep erfpachters. Waarom kan de regeling niet voor iedere erfpachter worden open gesteld? Wat heeft de gemeente ermee te winnen dat een groep erfpachters die een erfpachtrecht geleverd heeft gekregen waar geen gebruik was gemaakt van de spijtoptantenregeling en niet al eigenaar waren voor 8 januari 2020 wordt uitgesloten van de regeling. Bovendien betreft het een kleine groep.

reactienr	datum	inhoud reactie
166	17-8-2022	Mijn vrouw en ik zijn sinds eind december 2020 eigenaar van het appartement... Amsterdam. De vorige eigenaren hebben niet tijdig voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag ingediend, zij hebben dat pas op 11 september 2020 gedaan. Zij behoorden daarmee wel tot de "vroege" spijtoptanten. Ik heb op 14 januari 2021, kort na de eigendomsoverdracht (in ieder geval binnen 6 maanden), (opnieuw) een overstapaanvraag ingediend, waarbij kenbaar is gemaakt dat de aanvraagdatum 11 september 2020 is. Inmiddels ligt de Spijtoptantenregeling ter inspraak. Mij is niet geheel duidelijk of mijn vrouw en ik wel of niet van deze regeling gebruik kunnen maken. Wij hebben het erfpachtrecht gekregen na 8 januari 2020 en waren op die datum geen eigenaar van dat recht, maar het gaat wel om een erfpachtrecht met een overstapaanvraag die normaliter gehonoreerd zou zijn cq zal worden. Mochten wij niet onder de Spijtoptantenregeling vallen, dan zou dat onredelijk zijn, omdat onze situatie afwijkt van een nieuwe eigenaar die het het erfpachtrecht na 8 januari 2020 heeft verkregen zonder dat de vorige eigenaar een aanvraag tot overstap heeft gedaan. Feitelijk moet de oorspronkelijke aanvraag van de oude eigenaar alsnog (met terugwerkende kracht) gehonoreerd worden omdat aan alle vereisten van de Spijtoptantenregeling is voldaan. Het feit dat het erfpachtrecht inmiddels is overgedragen zou daar geen afbreuk aan moeten kunnen doen. Dat zou ook in strijd zijn met het redelijkheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. Graag verneem ik of onze aanvraag of de aanvraag van de vorige eigenaar, waar wij gebruik van kunnen maken, onder de Spijtoptantenregeling valt.
167	17-8-2022	Ik vind het opmerkelijk dat de gemeente in deze vasthoudt aan de aanvraagdatum van 8 januari 2020. Waarom krijgt niet iedereen de kans met voorwaarden AB2000 of ouder om de overstap te maken naar AB2016 onder de gunstige voorwaarden? Er wordt gesproken over de spijtoptanten, die zich onder druk gezet voelde door de keuze, aldus het Berenschot rapport. Wij hebben echter (als koper na januari 2020) uberhaupt nooit een eerlijke keuze gehad. Uiteraard was ik erg graag kritisch geweest en had ik liever een appartement gekocht waarin de overstap naar gunstige voorwaarden was aangevraagd, echter was die luxe er niet. Ik vind het opvallend, oneerlijk en scheef dat spijtoptanten de kans krijgen om voor een tweede keer de keuze te maken terwijl nieuwere kopers geen enkele kans krijgen. Spijtoptanten hebben immers al het geluk dat zij hun woningen tegen veel lagere prijzen hebben kunnen kopen dan de doorgaans nieuwere kopers. Waarom zou je een groep zo bevoordelen boven een andere groep?
168	18-8-2022	Door interne aangelegenheden (gebrek aan personeel) is het helaas in het verleden niet gelukt om een overstapaanvraag te doen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van ..., zou ik daarom graag alsnog een aanbod willen ontvangen voor eeuwigdurende erfpacht.
169	18-8-2022	Hallo mevrouw, meneer, Ik sta mezelf toe u te schrijven naar aanleiding van het gemeentelijk besluit van 21 juni 2022, waarin wordt voorgesteld om mensen die voor juni 2020 geen huurcontract hadden uit te sluiten van het proces. Eigenlijk eerst. Elke transactie sinds juni 2020 op de betreffende panden is natuurlijk anders, maar in de inflatoire vastgoedcontext van de afgelopen twee jaar zal het vergeten van de eigenaren-verkopers om de terugkoop van de huurovereenkomst aan te vragen tegen deze gunstige voorwaarden nooit hebben gewogen onderhandelingen met korting, en daarom nooit de verrijking van de kopende eigenaren toegestaan. Het lijkt mij nuttig het te specificeren, omdat ik meen dat dit de kern is van het besluit van de Raad. Bovendien is het de afgelopen maanden niet ongebruikelijk om te horen dat de maatregel weer van kracht zou worden, waarbij de markt enigszins anticipeerde op de officiële beslissingen, waardoor de betrokken nieuwe kopers echte schade werd berokkend en niet alleen een kans werd gemist. Dit is allemaal heel pragmatisch, maar wat mij het meest stoort is dat eigenlijk niet. Het is meer een principe: alle eigenaren moeten gelijk zijn voor zo'n maatregel. Als we verschillen beginnen te maken op basis van het jaar van eigendom, waarom zouden we ze dan niet ook maken op het oppervlak van het onroerend goed, op zijn kenmerken, zelfs op de kenmerken van de eigenaren? Ik vind het, in principe, nogmaals, zeer oneerlijk om dergelijke discriminaties te maken. Met vriendelijke groeten, ...
170	21-8-2022	Voor mijn appartement aan de ... (dossiernummer ...) heb ik helaas niet op tijd een aanbieding aangevraagd voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder de (vervallen) gunstige voorwaarden. Nu zal de woning worden verkocht en binnen korte termijn worden geleverd (1 september 2022). Voor kopers is het van belang dat ik als huidige eigenaar (alsnog) een aanvraag indien onder verwijzing/toepassing van de voorwaarden zoals opgenomen in de zogenaamde 'spijtoptantenregeling'. Hierbij wil ik u dan ook verzoeken deze aanvraag namens mij te registreren.

reactienr	datum	inhoud reactie
171	21-8-2022	Inspraakreactie spijtoptanten regeling Geachte heer, mevrouw, Via artikelen in Het Parool en de website van de gemeente https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws/inspraak-spijtoptantregeling-overstap/ hebben wij kennis genomen van de concept-Spijtoptantenregeling. Langs deze weg willen wij gebruik maken van ons inspraakrecht. Ons is een onrechtvaardigheid opgevallen die wij in deze inspraakbrief graag aan de orde willen stellen in de hoop dat de concept-Spijtoptantenregeling nog kan worden aangepast in de door ons voorgestane zin. Onze situatie geldt mogelijk ook voor andere erfpachters. In de regeling staat dat eigenaren van een huis op de gemeentegrond met erfpacht die niet meegedaan hebben aan de mogelijkheid om voortdurende erfpacht om te zetten in eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden van voor 8 januari 2020, nu in aanmerking komen om dit alsnog te doen tegen dezelfde gunstige voorwaarden, zoals die golden in de regeling die op 8 januari 2020 afliep. In de conceptregeling staat dat deze geldt voor hen die eigenaar waren van het erfpachtrecht voor 8 januari 2020. In alinea "Uitwerking Spijtoptantenregeling op hoofdlijnen/b. Tijdelijke overdracht peildatum bij verkoop" staat dat eigenaren die het erfpachtrecht willen overdragen voordat de omzettingsaanvraag onder de regeling zal zijn afgehandeld, een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht mogen doen voorafgaande aan de overdracht en dat vervolgens de nieuwe eigenaren, simpel gezegd, na overdracht alsnog in aanmerking kunnen komen voor de voorwaarden van de Spijtoptantenregeling. Strikt genomen vallen wij niet onder de Spijtoptantenregeling, zoals die nu is geformuleerd. In september 2021 hebben wij een appartement gekocht op ... Amsterdam. Hierop is voortdurende erfpacht van toepassing. De canon is afgekocht/vooruitbetaald tot en met 2035. Vast staat dat de vorige eigenaar (van wie wij hebben gekocht) gebruik had kunnen maken van de Spijtoptantenregeling. Om onbekende reden heeft zij destijds – voor 8 januari 2020 – geen overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd, mogelijk vanwege onbekendheid met deze mogelijkheid, zij heeft niet de Nederlandse nationaliteit (zij is Noorse). In het verkooptraject is deze kwestie verder niet
172	22-8-2022	Onlangs heb ik een oude sociale huurwoning gekocht van Ymere, samen met mijn partner. Het was in deze markt heel erg moeilijk om een voet tussen de deur te krijgen als starters, maar we hebben toch kunnen kopen. Onze huur werd vrij onbetaalbaar. Nu vroeg ik me af of er een mogelijkheid is om toch het erfpacht af te kopen, nu of in de toekomst, ook al hebben we de woning in 2022 aangeschaft. Wij zijn altijd hurende Amsterdammers geweest - en wisten tot bij de notaris niets van erfpacht. Vanaf 2031 zouden we 3000 euro per jaar moeten gaan betalen, dat zou nog wel kunnen, maar we werden onlangs gewaarschuwd dat deze prijzen verdrie- of vierdubbeld kunnen worden n.a.v. inflatie/grondprijsstijging. Daar schrok ik enorm van! Het is voor mij erg nieuwe materie (ik weet het, vrij naief). Mijn partner is basisschoolleraar in de stad, en wilde per se in de stad wonen. Indien er vanaf 2031 het risico op onbetaalbare woonlasten boven ons hoofd hangt, zullen we overwegen het huis ruim voor die tijd maar weer te verkopen... en misschien iets buiten de stad vinden.
173	22-8-2022	Wij hebben reeds in 2017 de aanvraag voor afkoop erfpacht gedaan. De gemeente heeft pas 4 jaar later gereageerd. Doordat de gemeente daarbij ene ander email adres gebruikte dan ze oorspronkelijk deed, mijn de mails in onze spambox beland, en hebben we ze bij nazoeken ook niet gevonden. Sowieso vinden we het vreemd dat deze aanvraag pas na 4 jaar is beantwoord. Sowieso vinden we het absurd dat de gemeente voor zoiets belangrijks niet even een briefje naar ons huisadres stuurt ! Digitaal kan er van alles misgaan, zeker wanneer de gemeente eenzijdig haar mailadres wijzigt in de correspondentie. Onze aanvraag is daardoor ten onrechte verlopen. Wij vinden dat de spijtoptanten regeling op zijn minst beschikbaar moet zijn in ons geval en vergelijkbare gevallen. Verder is het zo dat ik nog steeds mails krijg van de gemeente dat ik een aanbieding kan verwachten voor eeuwig durende afkoop. Ook nu nog. Dat is juridisch bindend volgens onze adviseurs . Gr...
174	22-8-2022	Geachte meneer/mevrouw, Onlangs heb ik een huis gekocht op de... Uit de stukken blijkt dat ik per 2026 erfpacht moet gaan betalen. Maar het is mij nu niet helemaal duidelijk of dit al de gemaakte nieuwe afspraak is over de afhandeling van de erfpacht, of dat er nog een nieuwe afspraak gemaakt kan worden. Bijvoorbeeld via de spijtoptantenregeling. Kan ik informatie krijgen over wat er nog mogelijk is voor dit adres met betrekking tot de erfpacht? Vriendelijke groet ...
175	22-8-2022	Beste, het huidige voorstel houdt enkel rekening met Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren. Dit sluit helaas een groot aantal nieuwere eigenaars uit (zij die na 8 januari 2020 een aankoop gedaan hebben) om van deze regeling gebruik te maken. Het is ontzettend jammer dat zij hierdoor het slachtoffer worden van de acties (of gebrek hieraan) van de vorige eigenaar. Ik zou willen voorstellen om deze spijtoptantenregeling ook open te stellen aan nieuwe eigenaars (zij die eigenaar zijn geworden voor de spijtoptantenregeling wordt goedgekeurd en bekrachtigd in 2022). Alvast ontzettend bedankt om dit in overweging te nemen! Mvg, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
176	22-8-2022	Beste, Het huidige voorstel houdt enkel rekening met Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van een pand met erfpachtrecht waren. Dit verhindert een groot aantal eigenaars (zij die na 8 januari 2020 een aankoop gedaan hebben) om van deze regeling gebruik te maken. Ik zou willen voorstellen om deze spijtoptantenregeling ook open te stellen aan eigenaars die een huis gekocht hebben nà 8 januari 2020. In de huidige marktomstandigheden, met een nakende recessie, hoge inflatie en almaar stijgende rentes lijkt het me niet realistisch te verwachten dat men een ingrijpende aankoop als een eigen woonst met 10 maanden tot een jaar kan uitstellen tot de spijtoptantenregeling bekrachtigd is. Ik veronderstel dat de principes van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht universeel van toepassing zijn, of het nu een 'oude' of 'nieuwe' eigenaar betreft. Alvast vriendelijk bedankt! ...
177	23-8-2022	Op 17 December 2020 hebben mijn vrouw en ik een woning aangekocht aan de ... in Amsterdam. Vanwege de veranderende erfpacht situatie, waar ik ook mee te maken had bij mijn oude woning, hebben mijn vrouw en ik destijds de woning aangekocht onder de voorwaarden dat de gunstige erfpacht voorwaarden aangevraagd waren (zie bijlage 1 advertentie met informatie). Wijzelf konden de details van de erfpacht aanvraag onder gunstige voorwaarden voor de nieuwe woning niet inzien, ondanks herhaaldelijk telefonisch contact met afdeling erfpacht van de gemeente, waren wij voor deze informatie volledig afhankelijk van de verkopende partij. Aangezien het een nieuwe en vrij onduidelijke situatie betreft, zijn wij tot kort na onze verhuizing in de veronderstelling geweest dat de vorige bewoners de zaak netjes hadden aangevraagd zoals zij aangaven tijdens de verkoop. De reden van de onduidelijkheid zat hem voornamelijk in het feit dat wij voor onze vorige woning, ... , de aanbieding onder gunstige voorwaarden tijdig hadden aangevraagd. Na onze verhuizing werd mbt de aanvraag voor onze vorige woning, [redacted] gecommuniceerd op ons nieuwe adres, ... Hierdoor waren wij tot na de zomer van 2021 in de veronderstelling dat de gunstige aanvraag voor onze nieuwe woning liep en waren wij in afwachting van een voorstel. Hier heb ik eind mei 2021, een aantal keer over gebeld met de afdeling erfpacht, blijkbaar hebben de betreffende medewerkers de zelfde fout gemaakt als ik zelf door de 2 situaties door elkaar te halen en werd mij aangegeven dat een aanbieding binnen enkele weken beschikbaar zou moeten. Echter nadat er maar geen aanbieding in de overstap portaal verscheen, ben ik met de gemeente gaan bellen. Hier ben ik er vervolgens achter gekomen dat wij een kat in de zak gekocht hadden (bijlage 3 verzoek om bewijs van aanvraag). Uiteindelijk heeft [redacted] van de afdeling erfpacht de situatie weten uit te vogelen en ons uitgelegd hoe de verwarring is ontstaan, door de brieven en communicatie van het oude adres te richten naar het nieuwe adres. Tegelijk gaf [redacted] aan dat het wel belangerijk was om alsnog en zsm een nieuwe aanvraag in te dienen, zodat er in ieder geval een datum geregistreerd stond (bijlage 4). Wij hebben het advies opgevolgd. Wij zijn een hele lastige situatie terecht gekomen waar wij aan onze kant er alles aan hebben gedaan om onze situatie te voorkomen. Voor ons is het onmogelijk om de erfpacht nog af te kopen maar daarnaast is ons huis ook veel minder waard dan de buren, die wel 'afgeklikt' hebben tegen gunstige voorwaarden voor wanneer de tijdvak afloopt. Wij hopen, dat er gezien de onduidelijke situatie, beperkte beschikbaarheid van informatie en de welwillendheid en interesse mbt erfpacht onder gunstige voorwaarden die wij hebben getoond voor onze oude woning, wij wellicht met een uitzondering hier alsnog voor in aanmerking kunnen komen. In ieder
178	23-8-2022	Geacht Bestuur van Amsterdam, sinds 15 november 2021 ben ik eigenaar van ... en woon daar sinds 18 februari 2022. Voor 8 januari 2020 woonde ik op ... en heb op dit adres de erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Op 15 november 2021 heb ik mijn huidige woning ... gekocht en op 1 maart 2022 ...verkocht inclusief de eeuwigdurende erfpacht. Omdat ik mij een goede burger heb getoond en de erfpacht tijdig eeuwigdurend heb afgekocht vind ik het niet terecht dat ik met mijn nieuwe huidige adres nu geen deel kan nemen aan de spijtoptantenregeling. Nu ben ik aangewezen op de hoge woningwaarde om de erfpacht eeuwigdurend te kunnen afkopen. Graag kom ik met u in gesprek over een mogelijkheid om toch gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid voor eeuwigdurende afkoop onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. Met hoogachting en vriendelijke groeten, ...
179	25-8-2022	Beste, In oktober 2020 heb ik samen met mijn partner een huis gekocht in ... Amsterdam. De sleuteloverdracht heeft op 7 januari 2021 plaatsgevonden. Helaas heeft de vorige bewoner niet gereageerd/ geen gebruik van de overstap aanvraag onder de gunstige voorwaarden. Zij wisten toen al dat zij het huis zouden verkopen en hebben het daarmee aan hen voorbij laten gaan. Dit is zeer spijtig voor ons, aangezien wij hierdoor op een paar maanden na het aanbod mislopen. Om de erfpacht alsnog vast te klikken heb ik een dossier aangemaakt in jullie overstapportaal, dossiernummer .... Voorafgaand en tevens na de aanvraag is er meerdere keren contact geweest met de gemeente hierover. Er zou gekeken worden naar de optie om alsnog gebruik te kunnen maken van de gunstig voorwaarden. Voor nu wacht ik nog steeds op een beoordeling van mijn dossier. Met deze reden dien ik ook een reactie in om het verhaal compleet te maken. Ik hoop natuurlijk ten zeerste alsnog gebruik te kunnen maken van de voordelen. Mochten er vragen zijn ben ik per email te bereiken op ... en telefonisch op ... Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
180	26-8-2022	Bij deze wil ik u smeken de ruimhartige spijtoptantenregeling ook echt ruimhartig te laten zijn. Dus voor iedereen. Wij hebben een huis gekocht na 8-1-2020 en de vorige bewoonster heeft ook pas na 8-1-2020 een verzoek ingediend tot eeuwigdurend vastzetten. De makelaar heeft ons altijd aangegeven dat er nog vanuit de gemeente de mogelijkheid zou komen om tegen de WOZ van 2014 de erfpacht te kunnen afkopen. Maar nu dit anders lijkt te gaan worden gaan wij een mega financiële strop tegemoet die wij niet kunnen financieren. Alstublieft, wilt u dit nogmaals overwegen en ook voor ons de mogelijkheid bieden om gebruik te maken van deze regeling?
181	27-8-2022	Geachte heer/mevrouw, In januari 2022 hebben mijn partner en ik ons eerste huis gekocht. De vorige eigenaar heeft nooit een aanvraag gedaan voor de gunstige overstap. Echter, toen wij het contract hebben getekend in januari 2022, was de aankondiging van de spijtoptangenregeling al gedaan. Nu wij het huis al hebben overgenomen, is er voor ons geen kans meer om deze aanvraag onder gunstige voorwaarden te doen. Als we het huis nu hadden overgenomen, had de vorige eigenaar de gunstige aanvraag nog wel voor ons kunnen doen. Voor ons is de informatiepositie tijdens de aankoop onduidelijk geweest. Omdat de spijtoptantenregeling nog uitgewerkt moest worden en het in ieder geval duidelijk was dat de vorige eigenaar in aanmerking komt. De voormalige eigenaar leek de gunstige voorwaarden niet te begrijpen en heeft daarom besloten destijds geen aanvraag te doen. Nu zitten we in de vervelende situatie waar de spijtoptantenregeling wel was aangekondigd en geldt voor de vorige eigenaar, maar nu geen van beide (nieuw of voormalige eigenaar) nog een aanvraag met gunstige voorwaarden mag doen. Wij vinden de situatie niet eerlijk, aangezien de voorwaarden bij onze aankoop van het huis niet duidelijk waren. Met de informatie van vandaag, had het voor ons een overweging kunnen zijn om het huis pas later aan te kopen, zodat de voormalige eigenaar wel een aanvraag had kunnen doen. Deze optie is voor ons nooit mogelijk geweest en zal voor ons tot in de tienduizende euro's lopen om de erfpacht alsnog af te lossen. Wij vermoeden dat wij tot een kleine groep behoren, die nu tussen wal en schip vallen. Het zal namelijk een kleine groep zijn die in de periode van november 2021 tot juli 2022 een huis heeft aangekocht van een persoon die geen aanvraag heeft gedaan en dat nu wel alsnog zou kunnen doen. Wij hopen dat u toch serieus naar onze situatie wilt kijken, ondanks ons zeldzame scenario. Mocht u nog vragen hebben, kunt u mij bellen of emailen. Met vriendelijke groet, ...
182	27-8-2022	Geachte heer, mevrouw, De verkopers van... maken aanspraak op de spijtoptantenregeling omdat zij de aanvraag helaas niet (tijdig) hebben ingediend. Om de verkoop van het huis mogelijk te maken, dient het portaal voor de spijtoptantenregeling asap te worden geopend. Kunt u daarom in belang van koper en verkoper haast maken met openen van het portaal voor erfpachters waarvoor vaststaat dat zij van de spijtoptantenregeling gebruik kunnen maken? Veel dank en groeten, ...
183	28-8-2022	Beste, Op 20juni 2022 hebben wij (...) het huis op de ... gekocht. Op dit adres was een aanvraag gedaan voor het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht. Bij deze aanvraag heeft de vorige bewoner aangegeven gebruik te willen maken van de spijtoptanten regeling. Wij willen met dit bericht aangeven dat wij van mening zijn recht te hebben op de spijtoptanten regeling ondanks dat dit in het gedeelde besluit nu niet zo lijkt te zijn. In het inspraak document staat: Artikel 3 voorwaarde A: Voorwaarden die gelden om in aanmerking komen om van deze regeling gebruik te maken: a. Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht; Hier willen wij bezwaar tegen aantekenen: Toen wij de woning kochten was er nog geen uitspraak gedaan over deze regeling en wie hiervoor in aanmerking komen. Kopers die een woning kopen nadat de regeling is getroffen lijken nu wel in aanmerking te komen. Omdat: deze de overstapdatum over kunnen nemen van de vorige eigenaar (verkoper). Wij vallen dus tussen wal en schip net als een grote groep andere mensen die een woning hebben gekocht in de periode dat er nog geen duidelijkheid was over de spijtoptantenregeling. Dit lijkt ons zeer onterecht. Zeker omdat het hier gaat om grote geldbedragen en vanuit de Gemeente jaren wordt genomen om dit nieuwe erfpachtstelsel in werking te laten treden. Met name om juist in de periode dat er veel onduidelijkheid is mensen buiten te sluiten nog voordat er een besluit is genomen vinden wij zeer onterecht. Wij vragen dan ook om met dit besluit ruimhartig om te gaan en ook voor onze groep kopers de spijtoptantenregeling mogelijk te maken.
184	29-8-2022	Wij zijn een jong stel van rond de 30 dat dolgraag in de stad wilde blijven. Tot onze vreugde is dit gelukt, en hebben we januari 2022 ons huidige apartment in de Rivierenbuurt gekocht. We kwamen erachter dat de vorige huiseigenaren in November 2021 een aanvraag eeuwigdurende erfpacht hebben gedaan, maar zij hebben dit nooit doorgezet omdat de spijt optanten regelgeving nog niet duidelijk was. Op basis van het inspraak document lijkt het erop dat wij niet in aanmerking komen voor de huidige regeling, omdat we nieuwe eigenaren zijn. Dit zou een grote financiële strop voor ons kunnen, boven op de al hoge maandlasten voor ons huis gezien de huidige huizenprijzen. Wij doen een beroep op de gemeente om rekening te houden met jonge/nieuwe huizenbezitters in een soortgelijke situatie.

reactienr	datum	inhoud reactie
185	30-8-2022	Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te sturen. Voor mij geldt namelijk dat ik precies tussen wal en schip val mbt de spijtoptantenregeling. Dit heeft te maken met de voorwaarde die gesteld wordt in Artikel 3, zie ook hieronder: "Voorwaarden die gelden om in aanmerking komen om van deze regeling gebruik te maken: a. Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht;" In mijn geval is het zo dat de eigenaar nog wel een verzoek heeft gedaan om aanspraak te maken op de coulanceregeling. Tijdens de koop van het huis ben ik er van uit gegaan (obv eerdere berichtgeving) dat ook ik, als nieuwe eigenaar, recht zou hebben op de spijtoptantenregeling. Nu lijkt dat helaas niet het geval te zijn en dat voelt niet helemaal eerlijk. In het parool, 14 juli 2022, wordt geschetst waarom dit niet helemaal eerlijk voelt. Zeker niet gezien het feit de vorige eigenaar de aanvraag heeft ingestuurd, maar dat dit nog niet gehonoreerd kon worden omdat het besluit nog niet volledig was uitgewerkt door de gemeente. "Er is een groep huizenkopers die daarmee in een vreemde situatie komt. Als de verkoper van het huis namelijk kans maakt op de gunstiger spijtoptantenregeling dan kan alleen de verkoper een aanvraag doen, en dat kan dus pas vanaf oktober. Iemand die het huis voor invoering van de regeling geleverd krijgt, maakt geen aanspraak. Als het lukt de verkoop te rekken tot oktober en de verkoper doet dan een aanvraag, dan valt de nieuwe koper wél onder de spijtoptantenregeling." Ik hoop daarom dat jullie dergelijke gevallen in overweging kunnen nemen. Hierin hoop ik natuurlijk dat er een uitzondering, dan wel toevoeging, gedaan wordt aan de voorwaarden die gesteld worden in Artikel 3. Zie ook de bijlage voor meer achtergrond. Ik hoor graag van jullie, alvast dank voor de tijd om dit geval (en misschien meerdere zoals ik) in overweging te nemen. Een suggestie is om te overwegen dat de groep mensen die nu proactief hier achteraan gaat, en tijdens de koop van het huis heeft afgestemd met de vorige eigenaar om de aanvraag in te dienen, als uitzondering op te nemen in Artikel 3.
186	30-8-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 186
187	30-8-2022	in navolging van ondergenoemde inspraak, met referentienummer ..., zou ik graag nog een aanvullende zienswijze indienen. Achtergrond hiervan is de volgende recente uitspraak van Wethouder Van Dantzig "Daarnaast vindt hij dat hij de afgelopen weken verzachtende maatregelen heeft genomen: “Iedereen krijgt 35 procent korting bij overstap, óók de mensen die nu een huis met erfpachtgrond kopen of zijn overgestapt na 2020 met een lager kortingstarief.” In ons specifieke geval (en waarschijnlijk vele anderen) is dit een druppel op een gloeiende plaat, en komt dit financieel gezien niet in de buurt van een overstap onder de gunstige Spijtoptantregeling. Als ook aangegeven in onze eerdere zienswijze is er een precedent geschept in de markt welke na nadere uitwerking, in ons geval, dusdanige verstrekkende negatieve gevolgen heeft dat er niet gesproken kan worden over algemene beginselen van goed bestuur. Wij kijken uit naar de definitieve regelgeving en gaan uit van adequate opvolging op onze zienswijze.
188	30-8-2022	Beste - Met verbazing hebben wij kennis genomen van het voorgenomen besluit van de gemeente Amsterdam. Onze verbazing spruit vooral voort uit het feit dat de groep "spijtoptanten" een beperkte groep mensen betreft en niet een regeling voor alle erfpachters (dus ook degene die erbij zijn gekomen na 8 januari 2020). Waarom wil de gemeente Amsterdam slechts de mensen die eerder een aanbod hebben ontvangen om hun erfpacht met korting af te kopen nu weer een aanbod doen en dat niet breder trekken? Wij zijn sinds 4 oktober 2021 eigenaren van een woning aan de .... Tot die tijd was het onmogelijk voor onze makelaar om erachter te komen - althans dat is ons destijds verteld - wat de canon zou bedragen bij afloop van de afgekochte periode. Dit heeft ermee te maken dat woningcorporaties aparte afspraken hebben met de gemeente. Feit wil dat wij nu aanlopen tegen het afkopen van de erfpacht voor een bedrag van rond de EUR 100.000. Een absurd bedrag, maar gelijke monniken gelijke kappen zou je denken. Maar nee, zo ziet de gemeente dat niet. Waar mensen het geluk hadden een woning te kunnen kopen voor 8 januari 2020 en de mogelijkheid hadden om de erfpacht tegen gunstige voorwaarden af te kopen - maar dit alsnog niet te hebben gedaan - geeft de gemeente die mensen nu nog een mogelijkheid om hun erfpacht af te kopen. Waarom krijgt juist die groep de mogelijkheid en waarom alleen zij? De mensen die een woning later hebben gekocht worden volledig in hun hemd gezet en laat dat nou juist de groep mensen zijn die al de dupe zijn geweest van de alsmaar stijgende woningprijzen (en niet te vergeten de stijgende WOZ-waarde en inflatiecorrecties waardoor de canon alleen maar hoger wordt de komende jaren)! Het beleid van de gemeente Amsterdam is gewoonweg absurd te noemen op dit punt en ik pleit dan ook voor een uitbreiding van de groep die een beroep kan en mag doen op de spijtoptantenregeling. Meer in het bijzonder wens ik de groep spijtoptanten uit te breiden tot een datum die gelijk loopt met de dag waarop het besluit wordt genomen omtrent deze regeling. Graag treed ik met u in nader overleg. Hartelijke groet ...
189	30-8-2022	In het voorstel over artikel 3.a staat dat de regeling alleen geldt voor erfpachters die voor 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht waren. Gezien de onzekerheid tijdens corona en de ontwikkeling van de huizenmarkt in de periode tijdens en na corona ben ik van mening dat deze regeling breder beschikbaar moet worden gemaakt en ook moet gelden voor eigenaren die na gestelde datum een woning met erfpachtrecht hebben betrokken.
190	31-8-2022	Op 20 november 2019 heb ik wel de aanvraag gedaan voor eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden, maar door omstandigheden is de termijn overschreden en val ik nu buiten de gunstige voorwaarden. Hierbij verzoek ik om alsnog meegenomen te worden in de spijtoptantenregeling. Met vriendelijk groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
191	31-8-2022	Hi gemeente Amsterdam, Ik heb in december 2020 mijn huis gekocht te .... Mijn eerste koophuis heb ik gekocht in (2017) te Amsterdam, 5.1.2e , zonder erfpacht. Op dat moment heb ik mij nooit verdiept in erfpacht. Wanneer mijn relatie is uitgegaan heb ik dat huis aan mijn ex-partner verkocht. Vervolgens heb ik een mooi appartement in de Houthavens hiervoor terug gekocht. Ik ben naast mijn freelance modellen werk, na de zomer van 2020, ook begonnen met een voltijd studie 5.1.2e aan de HvA. Tijdens de maanden rondom de verhuizing combineerde ik (freelance) werk, studie en een hele verhuizing. In je eentje, als 27-jarige vrouw, alle ballen hoog houden was een hele uitdaging. Ik heb me op dat moment 0,0 verdiept in het onderwerp erfpacht. Wel is dit uiteraard een keer voorbij gekomen, maar op dat moment had ik de ruimte er niet voor in mijn leven en ik mijn hoofd. Zo is de termijn van de spijtoptantenregeling van de vorige bewoners verlopen op de datum van mijn koop. Helaas heb ik mij dit toentertijd niet beseft en heb ik geen gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden omtrent de erfpacht op mijn huis. Ik zou heel graag hier alsnog gebruik van maken, als dit mogelijk is. Jullie kunnen mij altijd bereiken op ...8. Wanneer dit geen optie is hoor ik graag wat de andere mogelijkheden zijn, waar ik wel voor in aanraking kom. Vriendelijke groet, ...
192	31-8-2022	L.S., mijn vriendin en ik zijn na 8 januari 2020 eigenaar geworden van onze huidige woning. Met het voorliggende voorstel worden wij benadeeld omdat de vorige bewoonster (in mijn ogen) onoplettend is geweest en een fout heeft gemaakt door geen gebruik te maken van de toenmalige regeling. Wij vinden de beperkte reikwijdte van het voorliggende voorstel onrechtvaardig en arbitrair, waarom worden wij uitgesloten terwijl het niet aan ons te verwijten is dat er voor onze woning geen gebruik is gemaakt van de regeling. Voor zover het de gemeente betreft is het aanbieden van de regeling voor deze woning aan de vorige bewoonster niet anders dan wanneer ze deze aan ons zou aanbieden. Ik hoop dat u bereid bent de reikwijdte te vergroten en zo een rechtvaardige regeling aan te bieden die niet (zoals met het voorliggende voorstel) de problemen die door één persoon zijn veroorzaakt op een andere persoon afschuiven. Met vriendelijke groet, ...
193	1-9-2022	I have read through the documents at the following link https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws/inspraak-spijtoptantregeling-overstap/ and am still uncertain if I would qualify for the favourable erfpacht extension. The facts of my situation are: -I purchased an apartment in June 2021 -the previous owner applied for the favorable conditions on 5 Jan 2020, but let it expire -the previous owner applied for a new offer (not favourable conditions) before selling the apartment in April 2021 -I applied for a new offer in Nov 2021 (not favourable conditions) and have left it on hold My view is that if the old owner had not sold the apartment they would qualify for the arrangement, so as the new property owner and erfpachter I should take on those rights as well? I have already an open case with the erfpacht team ...
194	1-9-2022	Beste gemeente Amsterdam, Ik begrijp dat het huidige voorstel is dat bewoners wel al woonachtig hadden moeten zijn voor januari 2020 om gebruik te kunnen maken van de spijtoptanten regeling. Graag zou ik zien dat dit voor iedereen geldt, ook voor mensen die dus in januari 2022 hun huis hebben gekocht, zoals ik. 1. Je wilt zo min mogelijk ongelijkheid creëren. Er is al zoveel ongelijkheid omtrent erfpacht. 2. Waarom zou men meer recht op een goedkope erfpacht regeling als men er langer woont, dan iemand die er recentelijk is gaan wonen. Ik wil u dus echt dringend verzoeken om dit onderdeel voor iedereen gelijk te maken.
195	1-9-2022	Ik ben van mening dat de regeling ook van toepassing moet zijn op kopers van appartementen waarvan de vorige eigenaar in aanmerking zou zijn gekomen voor de regeling, aangezien de rechten die op grond van de regeling zijn toegekend, moeten worden overgedragen aan de nieuwe erfpacht-houders. Met betrekking tot mijn situatie: -Ik heb een appartement gekocht in juni 2021 - de vorige eigenaar heeft op 5 jan 2020 de gunstige voorwaarden aangevraagd, maar laten verlopen - de vorige eigenaar heeft een nieuw bod aangevraagd (geen gunstige voorwaarden) alvorens het appartement in april 2021 te verkopen -Ik heb in nov 2021 een nieuwe aanbieding aangevraagd (geen gunstige voorwaarden) en heb deze in de wacht gezet Ik ben van mening dat als de oude eigenaar het appartement niet had verkocht, zij in aanmerking zouden komen voor de regeling, dus als de nieuwe eigenaar en erfpachter zou ik die rechten ook op mij moeten nemen?
196	1-9-2022	Ik zou graag zien dat de spijtoptantenregeling ook omvat; - aanvragen die uiteindelijk zijn geannuleerd en/ofniet zijn afgerond, om welke reden dan ook - mogelijkheid voor afkoop van de erfpacht In mijn geval heb ik in een vroeg stadium de afkoop afgewezen, en ben ik nu nog in het proces voor de aanvraag van eeuwigdurende erfpacht. Bij nader inzien, zou ik nu echter graag alsnog mijn erfpacht afkopen tegen de gunstige voorwaarden. Omdat er slechts éénmaal gewijzigd mag worden, is dat nu niet mogelijk. En het is mij niet duidelijk in het voorstel of het in de spijtoptantenregeling wel zou kunnen. Vriendelijke groet, ...
197	2-9-2022	Ik heb mijn woning na 8 januari 2020 van woningcoöperatie gekocht. De aanvraag is daarom was niet (op tijd) gedaan. Het zou mijn enorm financieel helpen als ik alsnog gebruik kan maken van de gunstige overstap voorwaarden.

reactienr	datum	inhoud reactie
198	4-9-2022	Wij waarderen het dat het college een spijtoptantenregeling wil gaan bekrachtigen. Echter als het gaat om de koop van een koopwoning van een woningcorporatie ervaren wij de voorgenomen regeling van dat de koop van de woning gesloten moet zijn voor 8 januari 2020 en werd geleverd na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021als onrechtvaardig. Het creeert een ongelijke behandeling van de burger in een situatie waar diezelfde burger geen invloed op heeft noch heeft gehad. We zijn van mening dat kopers van een koopwoning van een woningcorporatie ook gebruik moeten kunnen maken van de spijtoptantenregeling als de koop na 8 januari 2020 is gesloten. En helemaal als de kopers daarvoor ook al in bezit waren van een koopwoning en de overstapaanvraag tijdig hadden aangevraagd.
199	5-9-2022	Geachte heer/mevrouw Wij hebben reeds ons appartement op de... met parkeerplaats aangekocht van een expat stel. Zij zijn destijds niet goed geïnformeerd over de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Wellicht was het een taalbarrière of moeilijke materie. Doordat zij geen overstap hebben aangevraagd voor 8 januari 2020 kunnen wij, als nieuwe eigenaren niet overstappen onder de gunstige voorwaarden van 2019. En dat zouden wij wel heel graag willen. In de huidige woningmarkt, welke zeer overspannen is, heb je dan ook weinig keuze of onderhandeling m.b.t. de prijs en voorwaarden. Door de oplopende inflatie en de stijgende woz waarden en buurstraatquote is het voor ons nu vele malen duurder geworden. Zonder dat wij daar zelf enige invloed op hebben gehad. Wij hebben ons wel goed verdiept en laten adviseren in de overstap en willen daarom ook graag gebruik maken van de spijtoptantenregeling. Wij hopen ten zeerste dat de gemeente coulant zal zijn en elke erfpachter nog eenmaal de kans geeft om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en dan onder de voorwaarden zoals deze golden tot 8 januari 2020 Alvast bedankt ...
200	6-9-2022	Graag maken wij gebruik van de inspraakmogelijkheid omtrent de spijtoptantenregeling voor de afkoop van eeuwigduurdende erfpacht onder gunstige voorwaarde. Wij vallen buiten de huidige criteria voor de spijtoptantenregeling omdat de vorige eigenaar, een brits gezin, te laat de aanvraag heeft ingediend. Dit hebben ze direct gedaan nadat ze met een makelaar hebben gesproken. Zowel op het moment van de koop als vandaag is het niet duidelijk wat de financiële impact is omdat het afkoopbedrag of het bedrag dat vast geklikt kan worden niet berekend kan worden op de website en ook niet na navraag bij de erfpacht desk aangezien er een extra berekening nodig is. De vorige eigenaar, een brits gezin, zou met de huidige spijtoptantenregeling een nieuwe kans krijgen voor het afkopen onder gunstige voorwaarde. Tijdens de koop van de woning was dit niet bekend, maar de verkoopmakelaar gebruikte het argument dat de vorige eigenaar, die niet de consequenties van het erfpachtsysteem zag, zeer waarschijnlijk in de spijtoptantenregeling zou vallen en wij, als koper, dat konden overnemen. Helaas had de verkoopmakelaar maar voor een deel gelijk. De vorige eigenaar valt onder de regeling, maar wij niet. Door de enorme druk op de huizenmarkt was het niet mogelijk om te wachten voordat er meer duidelijkheid is omtrent de spijtoptantenregeling en moesten wij daardoor gokken dat het aanbod niet te financieel ongunstig is (wat op dit moment nog steeds niet duidelijk is). Het creëert ongelijkheid in de buurt waar het merendeel van de woningen wel de mogelijkheid heeft om de afpacht onder gustige voorwaarde af te kopen. Hopelijk kunt u de huidige criteria voor de regeling herzien en deze breder opstellen zodat mensen die in een overhitte woningmarkt een woning hebben gevonden niet extra nadeel ervaren door niet in de spijtoptantenregeling te vallen.

reactienr	datum	inhoud reactie
201	6-9-2022	Hierbij maak ik gebruik van de inspraakmogelijkheid bij de zogeheten spijtoptantenregeling. 1. Hoewel ik zelf niet direct hierdoor word geraakt, meld ik mij uit oogpunt van rechtvaardigheid en solidariteit met degenen die erdoor wordt getroffen. 2. Ik stel vast dat deze inspraakmogelijkheid niet voldoet aan het geldende Beleidskader Participatie. Zo is nergens vastgelegd aan welk participatieniveau (meebepalen, samenwerken, meedenken of informeren) de gemeente zich hiermee committeert. Als deze ambitie niet verder gaat dan een verplicht nummer (wat de aangeboden klassieke vorm van participatie suggereert), wat is dan de toegevoegde waarde hiervan voor burger en bestuur? 3. Ik ben van mening dat het onjuist is om in artikel 3.1. kopers die na 8-1-2020 geleverd hebben gekregen, uit te sluiten van de regeling. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De aanleiding voor de spijtoptantenregeling, namelijk dat de gemeente tekort is geschoten in heldere informatievoorziening over de gevolgen van het laten lopen van de deadline van 8-1-2020, is immers evengoed van toepassing voor bestaande erfpachters als voor erfpachters die toen eigenaar waren, maar later hebben verkocht. Daarom pleit ik er voor in artikel 3.1. de doelgroep uit te breiden met erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar zijn geworden. 4. Ik vind a fortiori de uitsluiting van kopers van corporatiewoningen die na 8-1-2020 zijn geleverd niet te rechtvaardigen, aangezien deze verkopers niet eens in staat waren tijdig een aanvraag te doen. 5. Ik vind de inperking van de doelgroep tot alleen woningen die vóór 8-1-2022 de bestemming wonen hadden, te restrictief. Ook panden die later alsnog de juiste bestemming verwerven moeten een beroep kunnen doen op de coulanceregeling. Immers onder de erfpachters die wèl op tijd hebben aangevraagd, zitten ook soortgelijke gevallen, zoals kantoren die tot woning zijn getransformeerd, wat pas na 2019 is geformaliseerd. 6. Ik vind de termijn waarbinnen de doelgroep alsnog een aanvraag kan doen onder de relatief gunstige voorwaarden onnodig beperkt. Na die zes maanden ontstaat weer een nieuwe deadline (met de kenmerken van een 'boiler-room'), de ambtelijke uitvoering wordt onnodig onder druk gezet voor ditmaal optimale informatievoorziening vóór een krappe einddatum en er dreigen nieuwe 'spijtoptanten' te ontstaan. Het zou wat mij betreft logischer zijn om als einddatum te kiezen: het moment van verkoop van de woning, als men toch naar de notaris moet en er toch geld op tafel komt.
202	6-9-2022	Toen op 10 november 2021 publiekelijk bekend werd dat er een spijtoptantenregeling zou komen, heb ik op 25 november 2021 een nieuw huis gekocht op erfpachtgrond op de ... (Uw referentie ...) te Amsterdam. Ik hoopte aan de voorwaarden van de spijtoptantenregeling te voldoen, omdat de voormalige eigenaar/erfpachter van mijn huidige woning niet tijdig de aanvraag onder gunstige overstapvoorwaarden heeft ingediend. Wel heeft de voormalige eigenaar van mijn huidige woning op 29 december 2021 - op aanraden van de heer 5.1.2e (klachtencoördinator Erfpacht & Uitgifte van de gemeente Amsterdam) - een overstapaanvraag gedaan via het Overstapportaal. Aangezien de voormalige eigenaar vóór 8 januari 2020 rechthebbende was zijn erfpachtrecht en ik zijn overstapaanvraag (onder de voorwaarden ná 8 januari 2020) heb overgenomen, meen ik ook recht te hebben op de status van spijtoptant. De leveringsakte voor mijn erfpachtrecht met woning is gepasseerd op 15 maart 2022. In de toelichting van de spijtoptantenregeling staat dat op de aanvraag met terugwerkende kracht de voorwaarden van toepassing worden verklaard die golden tot 8 januari 2020. In de coulanceregeling staat dat een erfpachter binnen 6 maanden na de overdrachtsdatum een overstapaanvraag onder de gunstige voorwaarden kan overnemen. Dit zou in mijn geval 15 september 2022 zijn aangezien ik op 15 maart 2022 eigenaar van dit erfpachtrecht ben geworden. In de periode tussen november 2021 en maart 2022 heb ik veel gecommuniceerd met de erfpachtafdeling van de gemeente Amsterdam hieromtrent. Telkens werd ik met een kluitje in het riet gestuurd over de vraag of de voormalige eigenaar als spijtoptant zou worden aangemerkt en tijdig een overstapaanvraag onder de gunstige voorwaarden zou kunnen indienen (vóór de leveringsdatum van mijn woning). Dan had ik immers de gunstige overstapaanvraag kunnen overnemen. Als de definitieve besluitvorming over de spijtoptantenregeling niet zo lang in beslag zou hebben genomen, dan was de voormalige eigenaar als spijtoptant aangemerkt en had ik zijn gunstige overstapaanvraag kunnen overnemen. Ik voel me als Amsterdamse huizenbezitter hierdoor tekortgedaan; de financiële gevolgen zijn zeer groot. De langdurige afhandeling van de moties over de spijtoptantenregeling is ook in strijd met artikel 80 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad en raadscommissies; een motie dient te worden afgehandeld binnen een termijn van 13 weken. Ik heb overigens voor mijn oude woning op de... te Amsterdam wel op tijd de overstapaanvraag met de kortingen aangevraagd. Mocht de overstapaanvraag als persoonlijk (kunnen) worden aangemerkt, dan wil ik graag via deze weg gebruik maken van de gunstige overstapvoorwaarden voor mijn huidige woning. Omdat de korting voor de afkoop in mijn geval €100.000 euro betreft, wil ik graag ook onder de spijtoptantenregeling vallen. Het voelt oneerlijk dat met de huidige spijtoptantenregeling wederom zoveel erfpachters tussen wal en schip vallen, omdat het bestuurlijke en ambtelijke apparaat zo veel tijd nodig heeft om deze regeling uit te werken voor een beperkte groep erfpachters. Waarom krijgt niet elke Amsterdamse erfpachter eenmalig een tweede kans?

reactienr	datum	inhoud reactie
203	6-9-2022	Hierbij maak ik gebruik van de inspraakmogelijkheid bij de zogeheten spijtoptantenregeling. Mijn eigen situatie is zo dat ik door de benepen uitwerking van de regeling word getroffen. Ik heb op 16 mei 2022 een huis aangekocht te ..., Amsterdam. Voor de aankoop heb ik mij proberen informeren over wat de hoogte van de afkoopsom voor de erfpacht zou zijn. Het was toen heel onduidelijk wat mogelijks de som zou zijn en of we al dan niet onder de voordeelregeling zouden vallen. Omdat het goed tijden de verkoop nog een sociale huurwoning was, was het niet mogelijk meer informatie te verschaffen over hoe en wat de erfpacht zou doen. Nà de aankoop werd duidelijk dat deze som erg hoog zou zijn (zelfs in vergelijking met anderen in dezelfde situatie). Toen was het het echter te laat om nog terug te komen op de prijs die we betaald hebben. Ik ben van mening dat het onjuist is om in artikel 3.1. kopers die na 8-1-2020 geleverd hebben gekregen, uit te sluiten van de regeling. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De aanleiding voor de spijtoptantenregeling, namelijk dat de gemeente tekort is geschoten in heldere informatievoorziening over de gevolgen van het laten lopen van de deadline van 8-1-2020, is immers evengoed van toepassing voor bestaande erfpachters als voor erfpachters die toen eigenaar waren, maar later hebben verkocht. Daarom pleit ik er voor in artikel 3.1. de doelgroep uit te breiden met erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar zijn geworden. Ik vind a fortiori de uitsluiting van kopers van corporatiewoningen die na 8-1-2020 zijn geleverd niet te rechtvaardigen, aangezien deze verkopers niet eens in staat waren tijdig een aanvraag te doen. 5. Ik vind de inperking van de doelgroep tot alleen woningen die vóór 8-1-2022 de bestemming wonen hadden, te restrictief. Ook panden die later alsnog de juiste bestemming verwerven moeten een beroep kunnen doen op de coulanceregeling. Immers onder de erfpachters die wèl op tijd hebben
204	6-9-2022	Beste, Wij hebben eind september 2020 ons huis gekocht aan het .... Omdat de vorige bewoner niet op tijd de overstap onder gunstige voorwaarden was gestart, hebben we zelf deze aanvraag 1.5 jaar geleden opgestuurd (maart 2021). Echter, gemeente Amsterdam heeft deze stilgezet om de spijtoptanten-regeling op te stellen, en we hebben nog steeds geen aanbod gehad. Nu zie ik in het nieuwe voorstel dat wij niet onder deze regeling zouden vallen gezien we geen eigenaar waren voor januari 2020. We zijn na 1.5jaar nog steeds aan het wachten op het aanbod, en missen nu ook de gunstige hypotheekrentes waar we vorig jaar beschikking over hadden. Gezien het uitermate lange uitstel van gemeente Amsterdam zou ik u willen vragen de regeling alsnog open te stellen voor mensen die eigenaar zijn geworden na januari 2020. Bedankt, ...
205	6-9-2022	Geachte heer/mevrouw, Op 17 december 2020 ben ik eigenaar geworden van een nieuwe woning,... in Amsterdam. Voor die tijd woonde ik in een studio in .... Voor die woning had ik tijdig, op 31 oktober 2019, een aanvraag voor de overstap op eeuwigdurige erfpacht ingediend. Deze aanvraag was nog in behandeling toen ik verhuisde en de aanvraagdatum is netjes overgegaan op de nieuwe eigenaar. Voor mijn nieuwe woning aan de... bleek helaas nog geen aanvraag te zijn gedaan en omdat ik de woning na 8 januari 2020 kocht, zag ik de door de gemeente geboden korting al door mijn neus geboord worden. Gezien de gekte op de huizenmarkt en de huizenprijzen in andere stadsdelen, en het beperkte aanbod in de wijk Nellestein waar ik nu woon, had ik echter weinig keuze. Gelijk op 18 december 2020, een dag na de levering van mijn woning, heb ik alsnog een overstapaanvraag gedaan, omdat ik vermoedde dat de huizenprijzen alleen maar verder zouden stijgen en daarmee de overstap nog veel ongunstiger zou uitpakken als ik niet direct in actie zou komen. Ik was blij toen ik las dat er een spijtoptantenregeling zou komen, zodat mensen alsnog de kans krijgen om tegen de aantrekkelijke voorwaarden van voor 8 januari 2020 een aanvraag te doen. De teleurstelling was echter des te groter toen ik de conceptregeling onder ogen kreeg. Ik val namelijk buiten de boot. Simpelweg omdat ik na 8 januari 2020 deze woning had gekocht. Stel dat ik de woning een jaar eerder had gekocht, op 17 december 2019, en ik had verzuimd een aanvraag te doen, dan was ik nu wel in aanmerking gekomen voor de coulanceregeling. Kortom: lekker op je luie reet zitten en geen actie ondernemen loont bij de gemeente Amsterdam blijkbaar. Ik heb voor mijn vorige woning de aanvraag op tijd gedaan, bij mijn huidige woning heb ik 1 dag na levering de aanvraag gedaan, maar nee hoor, ik val buiten de boot omdat vorige bewoners verzaakt hebben. Iets waar ik nul komma nul invloed op heb gehad. Dus jullie delen nu alsnog korting uit, maar ik profiteer niet mee om iets waar ik zelf helemaal niets aan heb kunnen doen. Ik vind het echt totaal belachelijk. Als je toch een spijtoptantenregeling opstelt, zorg er dan voor dat het eerlijk is. Dit voelt nu verre van eerlijk. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De aanleiding voor de spijtoptantenregeling, namelijk dat de gemeente tekort is geschoten in heldere informatievoorziening over de gevolgen van het laten lopen van de deadline van 8 januari 2020, is immers evengoed van toepassing voor bestaande erfpachters als voor erfpachters die toen eigenaar waren, maar later hebben verkocht. Daarom pleit ik er voor in artikel 3.1. de doelgroep uit te breiden met erfpachters die na 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden. Ik stel bovendien vast dat deze inspraakmogelijkheid niet voldoet aan het geldende Beleidskader Participatie. Zo is nergens vastgelegd aan welk
206	6-9-2022	Geef in begrijpelijke termen aan waaruit de berekening bestaat van de te betalen bedragen zowel de afkoopregeling of als men voor de jaarlijkse lasten kiest.
207	7-9-2022	I had no choice whatsoever given the stressed housing market with my apartment. The cost of living is so expensive for my generation. Why were those before us able to access more favourable conditions and we can't? It's just not fair.
208	7-9-2022	Ik heb mijn woning aangekocht in november 2020 en heb dus helemaal geen recht op de nieuwe regeling terwijl nieuwe kopers dit nu wel krijgen omdat zij de verkopers kunnen vragen om een nieuwe aanvraag te doen. Dit is erg oneerlijk en ik zie graag een regeling voor alle woningen eigenaren die tussen het wal en het schip vallen

reactienr	datum	inhoud reactie
209	7-9-2022	Geachte leden van het college, door het openstellen van de spijtoptantenregeling voor álle erfpachters (een verruiming van artikel 3a) wordt een grote slag geslagen in het oplossen van onderlinge enorme prijsverschillen voor erfpachters bij dit complexe product. Ook wordt hiermee meer recht gedaan aan dat erfpacht een zakelijk recht is dat verbonden is aan onroerend goed en niet aan een persoon. Dus waarom ook niet de aanbieding volgens gunstige voorwaarden van eeuwigdurend erfpacht koppelen aan het onroerend goed in plaats van ongelijkheid tussen groepen erfpachters creëren. Een andere optie zou kunnen zijn om de nieuwe erfpachters van ná 8 januari 2020 óók tegemoet te komen. Een artikel kan worden toegevoegd met een nieuwe aanbieding voor deze groep met bijvoorbeeld de som van de gunstige voorwaarden plus inflatie. Om zo een einde te maken aan de huidige disproportionele prijsverschillen van de afkoopsommen tussen de groepen erfpachters. Met andere woorden, enkele muisklikken voor of na 8 januari 2020 staan (door de hefboom) niet in verhouding met de tienduizenden euro's meer gaan betalen voor 'hetzelfde product'. Met vriendelijke groet,... (een erfpachter die niet in aanmerking zou komen voor de spijtoptantenregeling volgens het huidige voorstel).
210	7-9-2022	Wij hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid over te gaan naar een eeuwigdurende canon, maar begrepen pas later dat afkoop een veel gunstiger optie was. Wij willen onder de oude voorwaarden alsnog afkopen
211	7-9-2022	Beste, In mei 2020 ben ik in bezit gekomen van het appartement ... Dus ruimschoots na de voorlichtingscampagne aangaande de erfpachtkwestie. De erfpachtmaterie is voor mij ondoorgrondelijk. Door mantelzorg en corona is het voor mij onmogelijk geweest om mij met de erfpachtkwestie bezig te houden. Inmiddels is het mij enigszins duidelijk wat er speelt en zou ik gaarne alsnog gebruik willen maken van de gunstige overstapvoorwaarden zoals die golden voor 1 januari 2020. Is dat mogelijk? Vriendelijke groet, ...
212	7-9-2022	Hallo, Als toekomstige nieuwe eigenaren van een huis waarvan de vorige eigenaren geen gebruik hebben gemaakt van de regeling, is het in onze ogen eerlijk als nieuwe eigenaren ook in aanmerking komen voor de regeling. Omdat de vorige bewoners er geen oog voor hadden, dragen wij nu de gevolgen van de ongunstige voorwaarden, hetgeen m.i. een onevenredig nadeel is (het verschil voor afkopen van eeuwigdurend erfpacht €18.000 vs €83.000). Om wonen in Amsterdam betaalbaar en toegankelijk te houden is ons voorstel is om nieuwe eigenaren van huizen die in het verleden wel in aanmerking kwamen, maar geen gebruik hebben gemaakt van de spijtoptanten regeling, tevens op te nemen in de spijtoptanten regeling. Vriendelijke groet, ... Ps: ik heb ons huidige adres ingevuld. Bovenstaand verzoek is van toepassing op een ander adres.
213	8-9-2022	Beste mensen, ik werk als makelaar in Amsterdam en ben getuige geweest van allerlei situaties waarbij de aanvraag niet tijdig gedaan was of toch een aankoop doorging al was de gunstige aanbieding niet aangevraagd. Veel woningen van expats of oudere mensen of mensen die de Nederlandse taal niet voldoende spraken hebben de aanbieding laten liggen en deze woningen zijn wel verkocht. Vaak zelfs aan starters of aan andere expats die zich helemaal niet hebben kunnen realiseren wat de consequenties hiervan zou zijn op de lange termijn. Ik ben heel erg vóór de spijtoptantenregeling, maar laat dit dan voor iedereen zijn, dus ook voor de mensen die wel in de afgelopen jaren een woning hebben aangekocht waar niets geregeld was. Geef iedereen nog één keer een kans over te stappen met de voorwaarden van voor 8 januari 2020. Dan heeft iedereen gelijke kansen en worden de mensen niet extra gestraft die de afgelopen jaren hebben aangekocht (voor al heel hoge bedragen) en zo meteen hun huis echt niet meer kunnen verkopen (of met een enorm verlies). Ik hoop ten zeerste dat dit wordt mee genomen in de besluitvorming.
214	8-9-2022	Graag wil ik de kans krijgen voor een overstapaanvraag naar eeuwigdurende erfpacht door gebruik te maken van de spijtoptantenregeling met de voorwaarden die voor 8 januari 2020 golden. Ik begrijp dat ik dat kan doen tot en met 19 september 2022. Mijn vader en zijn vrouw zijn beide overleden, ik ben de erfgename. (...)
215	8-9-2022	Mijn huis is inmiddels verkocht, (nog niet geleverd) maar de ontbindende voorwaarde is dat als ik niet van de spijtoptantenregeling gebruik kan maken, de koop dus niet doorgaat, wat enorm veel complicaties met zich meebrengt, zowel voor mij als de kopers....

reactienr	datum	inhoud reactie
216	9-9-2022	Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid inspraak te leveren voor de zogeheten Spijtoptantenregeling van het college van B&W. Ik doe dat niet als iemand die in de doelgroep (of potentiële doelgroep) past, maar als betrokken burger en uit solidariteit met de gedupeerden. Aanleiding voor de regeling is dat de gemeente onvoldoende concreet duidelijk heeft gemaakt wat de gevolgen zijn als erfpachters niet op tijd (vóór 8 januari 2020) een aanvraag hadden gedaan voor het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Te veel erfpachters hebben die datum daarom voorbij laten gaan en constateerden later tot hun schrik dat de erfpacht daarna opeens 3 tot 10 keer zo duur was geworden. Dit is het gevolg van het 'hefboomeffect' in de nieuwe BSQ-berekeningsmethode van de gemeente. De Autoriteit Consument en Markt wijt dit mede aan tekortschietende informatie van de kant van de gemeente, omdat die had verzuimd de consequenties met duidelijke cijfervoorbeelden aan de erfpachters voor te houden, zoals de gemeenteraad uitdrukkelijk had gevraagd te doen. Ik laat mijn concrete opmerkingen steeds voorafgaan door een genummerd kopje, zodat er geen punten in de massa van woorden verloren gaan. 1. Naamgeving regeling Spreek dus liever over gedupeerden dan over spijtoptanten, zoals de gemeente eufemistisch doet. Spijtoptanten suggereert dat de erfpachters spijt hebben van hun keuze, terwijl velen niet in de gaten hadden dàt en waaròm ze moesten kiezen. 2. Procedure/inspraak Het college negeert bij deze participatieprocedure haar eigen Beleidskader Participatie, waarin bijvoorbeeld uitdrukkelijk wordt voorgeschreven dat het doel van de inspraak duidelijk moet zijn en de kaders waarbinnen nog aanpassingen mogelijk zijn. Het doel zal niet zijn louter informeren van belanghebbenden, want daarvoor is terugpraten niet nodig. Maar gaat het om Meedenken, Meepraten of Meewerken bij de regeling? En dan heeft de wethouder zich al lelijk in de kaart laten kijken, want hangende de inspraakmogelijkheid is op 13 juli jl een Actualiteit aan dit onderwerp gewijd. En bij deze gelegenheid heeft de wethouder wel duidelijk gemaakt dat er wat betreft de hoofdlijnen van de regeling niet te marchanderen valt. Kortom, blijft dan voor insprekers niet anders over dan stoom afblazen? Een participatiedoel dat in het Beleidskader Participatie ontbreekt... 3. Procedure/inwerkingtreden/aanvragen De procedure is zo dat voor de regeling eerst inspraak wordt gevraagd, tot 19 september a.s. Daarna wordt de regeling definitief vastgesteld en dan pas krijgen betrokkenen een brief en dan pas kan men een aanvraag doen, mits binnen 6 maanden. De betrokken erfpachters worden dus niet in de gelegenheid gesteld om meteen al (op eigen maar overzienbaar risico) een aanvraag te doen. Dat kan dus zeker een half jaar duren. Dat heeft praktische gevolgen voor de woningen die het betreft. De eigenaren kunnen al die tijd moeilijk hun woning verkopen, zeker omdat de koper na
217	9-9-2022	Ik heb de stukken doorgenomen, maar ik zie dat er in de voorwaarden geen rekening is gehouden met de situatie waarin ik mij bevind. Ik heb op 24 maart 2022 een woning gekocht aan de .... De vorige bewoonster had vóór 8 januari 2020 een aanvraag ingediend; zij werd echter ziek en overleed. Omdat zij 6 maanden niet had gereageerd, verviel het recht. In artikel 4b van de Spijtoptantenregeling staat weliswaar "Erfpachters die vóór 8 januari 2020 voldeden aan alle voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling, voor genoemde datum een overstapaanvraag indienden en waarbij het aanvraagproces voor afronding van de overstap werd beëindigd", maar ik wil graag dat hieraan wordt toegevoegd "of indien de overstapaanvraag is ingediend door een vorige eigenaar van de woning, de toemalige erfpachters vóór 8 januari 2020 voldeed aan alle voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling, en deze voor genoemde datum een overstapaanvraag indiende en waarbij het aanvraagproces voor afronding van de overstap werd beëindigd.". Ik denk dat het in de geest van een brede Spijtoptantenregeling past dat de overstap ook voor dit scenario geldt.
218	9-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 218
219	9-9-2022	... eigenaar van ... Amsterdam,.... Dossiernummer ... wil de kans gebruiken om alsnog een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden, via de spijtoptantregeling. Dosiernummer ...0 registratie aanvraagdatum
220	9-9-2022	Dear Gemeente, I previously made your colleague [redacted] aware that I disagree to the new proposed leasehold. I was not made aware of the option to apply for the old leasehold rate prior to January 2020. Had I been made aware, I would have definitely applied for this. I therefore kindly ask for you to accept my application for a switch under the conditions that applied before January 8, 2020. Thanks, ...
221	10-9-2022	Hi, my name is Jiye, currently living in ... Amsterdam. I have purchased an apartment in Amsterdam (...) and the current owner of that house did not apply for the regret appeal/scheme for perpetual leasehold. I was wondering in this case if they or even I (future owner) can still apply for this condition. Look forward to hearing from you! Regards, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
222	10-9-2022	My wife,..., and I, ..., have purchased the apartment... Amsterdam... We finalised the deal for the purchase in Sep 2021. The previous owners applied for the perpetual ground lease in Aug 2021, however, they did not apply under the initial favorable conditions. We have received the document with Dossiernummer(s) ... and, for now, we have made the request to check our data on the overstapportaal. However, the conditions that are being offered are based on the application made by the previous owner. As we are the new owners and it was impossible for us to apply for perpetual lease under initial favourable conditions for applications started before [redacted] 8, 2020, we wish to appeal to the municipality to grant us perpetual ground lease under initial favorable conditions. Please let us know if any further information is required. With Kind Regards Yours Sincerely ...
223	10-9-2022	Ons bezwaar: Om in aanmerking te komen voor de spijtoptantenregeling werd aangegeven door Bureau erfpacht dat een nieuwe woning niet al verkocht mag zijn voordat het gemeentebestuur heeft besloten over de regeling. De verkopers van ons nieuwe huis kunnen tot uiterlijk 1 december 2022 wachten op de overdracht. Wij maken dus bezwaar, omdat wij willen dat de spijtoptantenregeling ook nog geldt voor nieuwe eigenaren als de overdracht al heeft plaatsgevonden en de oude eigenaar voor het besluit van de gemeente een aanvraag heeft ingediend om aanspraak te maken op de spijtoptantenregeling/afkopen/vastzetten erfpacht onder oude voorwaarden. We weten dat het lang kan duren voordat de gemeente regelingen vast stelt en willen daar niet de dupe van zijn. Ons verzoek: Wij verzoeken daarom het bestuur van de gemeente Amsterdam de spijtoptantenregeling zo snel mogelijk vast te stellen en deze ook van toepassing te verklaren op recente kopers van woningen, ongeacht het moment waarop de spijtoptantenregeling formeel wordt vastgesteld. Wij verzoeken het gemeentebestuur dat als de voormalige huiseigenaren tijdig een verzoek hebben ingediend voor de afkoop of het vastzetten van eeuwigdurende erfpacht en deze voormalige eigenaren inderdaad volgens de nieuwe regeling in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling met de gunstige voorwaarden (de laagste WOZ-waarde uit 2015 of 2016, het canonpercentage van 2,39%, de buurtstraatquote van 2017, een overstappremie van 35%), dat dit automatisch overgaat op de nieuwe eigenaren van de woning, ook als de datum van overdracht van de woning plaatsvindt voordat de nieuwe regeling van kracht is. Onze situatie: - Wij wonen al meer dan 20 jaar in Amsterdam. We zijn onlangs gescheiden en vormen nu een samengesteld gezin, met vier in Amsterdam naar schoolgaande kinderen. Sinds april 2022 zijn we op zoek naar een koophuis in Amsterdam waar we met z'n allen kunnen wonen. - In deze onzekere tijden (grote schommelingen hypotheekrente/ een groot tekort op de woningmarkt/ hoge en stijgende huizenprijzen) zijn wij er toch in geslaagd een koopwoning in Amsterdam te vinden. - Op dit huis is erfpacht van toepassing. - We hebben, ondanks verwoede pogingen (bij de gemeente/ op internet, via experts), geen enkel inzicht kunnen krijgen in de verwachte hoogte van het bedrag voor het eeuwigdurend vastzetten of het afkopen van eeuwigdurende erfpacht op deze woning. - Het werd ons wel duidelijk dat het wel of niet in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling een gigantisch groot verschil kan betekenen voor het bedrag dat mogelijk betaald moet worden voor eeuwigdurende afkoop van erfpacht. En dit enorme verschil voor ons een doorslaggevende factor kan zijn
224	11-9-2022	In het document '2022-06-23_uitwerking_spijtoptantenregeling_mw_kh' in Hoofdstuk II, Artikel 3, lid a wordt gesteld dat alleen gebruik gemaakt kan worden van de regeling indien de erfpachter ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht was. Hiermee wordt een belangrijke groep mensen mogelijk, en in mijn ogen onterecht, uitgesloten, namelijk woningeigenaren die wel een erfpachtaanvraag voor 8 januari 2020 hadden ingediend, maar die verhuisd zijn (binnen Amsterdam) naar een woning waar de vorige bewoner geen erfpachtaanvraag heeft gedaan . Deze mensen hebben de bereidheid gehad en alles in gang gezet voor een erfpachtaanvraag, maar hebben deze niet mee kunnen nemen naar hun nieuwe woning. De koper/nieuwe bewoner van de oude woning daarentegen heeft de aanvraag over kunnen nemen en wel van de gunstige regeling gebruik kunnen maken. In mijn ogen is het vreemd dat de erfpachtaanvraag die tijdig is gedaan door de bewoner niet voor die bewoner zelf, maar wel voor de (oude) woning geldig blijft. Bovenstaande situatie gaat in mijn geval op. Ik had een erfpachtaanvraag voor mijn oude woning. Die woning heb ik verkocht en ik ben, binnen Amsterdam, verhuisd naar een nieuwe koopwoning. Mijn aanvraag voor eeuwigdurende erfpacht is overgegaan naar de koper van mijn oude woning. Voor mijn nieuwe koopwoning was echter geen aanvraag voor eeuwigdurende erfpacht gedaan. Ik heb mijn nieuwe woning gekocht van een oude dame die besloten had geen baat te hebben bij het aanvragen van eeuwigdurende erfpacht omdat de erfpacht nog voor de komende 20 jaar was afgekocht. Dat was veel langer dan zij verwachte gebruik te maken van de woning. In deze situatie ben ik als koper van een nieuwe woning benadeeld. Ik heb geen gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden voor de overstap eeuwig durende erfpacht, door een beslissing van de vorige bewoonster van mijn nieuwe woning, terwijl ik zelf wel (tijdig) een aanvraag had gedaan en bereid was de overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken. Ik verzoek u dan ook om in de spijtoptantenregeling op te nemen dat mensen die wel tijdig (voor 8 januari 2020) een aanvraag eeuwigdurende erfpacht hebben gedaan, deze kunnen overzetten naar hun nieuwe woning (gekocht na 8 januari 2020).

reactienr	datum	inhoud reactie
225	11-9-2022	Naar aanleiding van het collegebesluit van 21 juni 2022 betreffende de uitwerking van de Spijtoptantenregeling, maak ik graag gebruik van de inspraakmogelijkheid om onze situatie en zienswijze toe te lichten. We hopen van harte dat u inziet van welke situatie er sprake was voor kopers van woningen na 8 januari 2020 en ons niet uitsluit van de spijtoptant regeling. Helaas vallen mijn partner en ik buiten de doelgroep die gebruik kan maken van de voorgestelde spijtoptant regeling. Wij hebben een woning gekocht na 8 januari 2020 en de vorige eigenaar heeft de overstap met gunstige voorwaarden niet aangevraagd. Hoewel het zeer te prijzen valt dat er een spijtoptant regeling is, gaat u mijn insziens voorbij aan de situatie die zich de afgelopen jaren op de Amsterdamse woningmarkt afspeelt en welke impact dat heeft op de levens van Amsterdammers. Ik zal een uiterste poging doen om u mee te nemen in onze situatie. Er is al jaren sprake van een schrijnend woningtekort in combinatie met een hoogconjunctuur, lage hypotheekrentes en continue oplopende prijzen met als gevolg ongekende overbiedingen op woningen. Vaak zijn er tientallen bieders op eenzelfde woning. Er is op de markt nagenoeg geen sprake van afdingen erfpachtsituatie[1]. Kortom: Het is een gekte op de Amsterdamse woningmarkt waarbij jonge Amsterdamse gezin bijna geen voet tussen de deur krijgen[2]. Met maandelijkse records op de woningmarkt was er werkelijk nul ruimte om te onderhandelen over een verdiscontering van de aankoopprijs gezien de erfpachtsituatie (die pas over 40 jaar veranderd). Zo citeer ik makelaar [redacted] uit het televisieprogramma kopen zonder kijken: “De prijzen stijgen zo snel dat jullie buitenspel worden gezet”. We zaten klem: het was kiezen voor géén woning of een woning met een mogelijk problematische erfpachtregeling. Na jaren tevergeefs bieden op woningen in Amsterdam, hebben wij middels gunning van de verkopers een winnend bod gedaan. De verkoper, waar we nog goed contact mee hebben, geeft aan zich heel onprettig te voelen dat hij, en bij overname nu ook wij, destijds niet gebruik heeft gemaakt van de gunstige voorwaarden voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. De voormalig eigenaar was zich niet bewust welke gevolgen zijn keuze op termijn met zich meebracht. Wij waren blij dat ons gezin eindelijk een woning had bemachtigd, maar zagen vervolgens ook een potentieel donkere wolk van de erfpacht boven ons hoofd. De erfpacht is voor ons lastig te begrijpen en wordt door experts gezien als een complex financieringsinstrument[3]. Hoe erfpacht wordt berekend en welke financiële consequenties kunnen ontstaan is voor ons niet duidelijk. Wel lezen wij regelmatig berichten dat het erfpacht onduidelijk is en er weinig zicht is op de calculaties. De totstandkoming van overstapregeling heeft jaren geduurd en voor veel onzekerheid gezorgd. Tussentijds lopen er nog vele verzoeken en vragen aan de gemeente over de calculatie van de erfpacht. Doordat al deze onzekerheid zo lang in de markt blijft is het onduidelijk wat de exacte consequenties van de erfpacht uiteindelijk zijn. Deze onduidelijkheid werd in ieder geval destijds niet vertaald in de prijsvorming. Tot slot begreep ik dat de gemeente de informatieverschaffing en advisering over financiële risico's van erfpacht bij de aankoopmakelaar,
226	11-9-2022	College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam t.a.v. inspraak spijtoptantenregeling Antwoordnummer 10999 1000 RA Amsterdam Betreft: Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht Amsterdam, 29 augustus 2022 Geachte college, Naar aanleiding van het collegebesluit van 21 juni 2022 betreffende de uitwerking van de Spijtoptantenregeling, maak ik graag gebruik van de inspraakmogelijkheid om onze situatie en zienswijze toe te lichten. We hopen van harte dat u inziet van welke situatie er sprake was voor kopers van woningen na 8 januari 2020 en ons niet uitsluit van de spijtoptant regeling. Helaas vallen mijn partner en ik buiten de doelgroep die gebruik kan maken van de voorgestelde spijtoptant regeling. Wij hebben een woning gekocht na 8 januari 2020 en de vorige eigenaar heeft de overstap met gunstige voorwaarden niet aangevraagd. Hoewel het zeer te prijzen valt dat er een spijtoptant regeling is, gaat u mijn insziens voorbij aan de situatie die zich de afgelopen jaren op de Amsterdamse woningmarkt afspeelt en welke impact dat heeft op de levens van Amsterdammers. Ik zal een uiterste poging doen om u mee te nemen in onze situatie. Er is al jaren sprake van een schrijnend woningtekort in combinatie met een hoogconjunctuur, lage hypotheekrentes en continue oplopende prijzen met als gevolg ongekende overbiedingen op woningen. Vaak zijn er tientallen bieders op eenzelfde woning. Er is op de markt nagenoeg geen sprake van afdingen erfpachtsituatie[1]. Kortom: Het is een gekte op de Amsterdamse woningmarkt waarbij jonge Amsterdamse gezin bijna geen voet tussen de deur krijgen[2].
227	11-9-2022	Ik kocht deze woning in de zomer van 2021, de toenmalige eigenaar heeft geen aanvraag gedaan onder de gunstige voorwaarden. Binnen de huidige regeling vallen wij (als ik de uitwerking goed lees) alsnog buiten de boot. Kunt u aangeven waarom ervoor is gekozen om kopers van woningen in de afgelopen 2 jaar uit te sluiten? Kortom, ik ben het oneens met dit onderdeel van het huidige voorstel. Het gaat om gigantische bedragen en de termijnen en uitleg waren zeer summier, zeker voor Amsterdammers die een verhuizing doormaakten in deze tijd. Mvg, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
228	12-9-2022	Als ouders (hypotheekgever) van onze zoon die een appartement in Amsterdam heeft gekocht, wenden wij ons tot u met het verzoek om ons onder de Spijtoptantenregeling te laten vallen. Eind juni 2022 heeft onze zoon (..., hier ook in cc) een appartement in Amsterdam aangekocht waarop erfpacht van toepassing is. Het appartement was een sociale huurwoning die door Ymere werd beheerd. Het betreft de ... Amsterdam De erfpacht is momenteel afgekocht tot 15 juli 2053, maar aangezien het een verkoop uit het bestand van een woningbouwvereniging betreft, is de woning nog niet overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Er is ons bij de aankoop door de notaris geadviseerd om de aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in het werk te stellen, en dat hebben wij ook gedaan op 22 juli j.l. , maar het is ons intussen duidelijk geworden dat het enkele feit dat wij van Ymere hebben gekocht, en niet van een particulier, enorm nadelige gevolgen voor ons heeft, omdat Ymere niet kon overstappen onder de gunstige voorwaarden. Dat wij nu in zo'n ongunstige situatie zitten (vergeleken bijvoorbeeld met onze buren die een aantal jaar geleden ook van Ymere hebben gekocht, maar nu als particulier wél van de gunstige voorwaarden kunnen profiteren) is ons nu pas duidelijk geworden. Door deskundigen is ons, op basis van uw rekentool, voorgerekend dat het aanbod dat wij van u kunnen verwachten minstens twee keer zo hoog gaat uitvallen! Dit is absoluut niet duidelijk geworden tijdens het aankoopproces, er stond niets over in de verkoopbrochure, makelaars hebben het niet benoemd en de gemeentelijke informatievoorziening is uitermate onduidelijk en verwarrend. Deze nadelige positie is ook op geen enkele wijze verdisconteerd in de prijs: wij hebben meer dan 25% moeten overbieden! Als wij dit van tevoren hadden geweten had dit absoluut effect gehad op de hoogte van onze bieding; dit heeft immers een groot effect op de toekomstige lasten en de waarde van het huis! Het komt ons nu zonder meer oneerlijk voor dat wij die gunstige voorwaarden missen omdat we van Ymere hebben gekocht en niet van een particulier die wél een gunstige overstap kon doen en nu zelfs weer alsnog in de gelegenheid wordt gesteld via uw Spijtoptantenregeling. Daarom verzoeken wij u met klem om ons ook onder deze Spijtoptantenregeling te laten vallen en dit te verwerken in uw aanbod.
229	12-9-2022	Graag wil ik in mijn hoedanigheid als Register Makelaar/Taxateur o.g. in Amsterdam reageren op de spijtoptantenregeling die de Gemeente binnenkort wil invoeren. Ik vind het onbegrijpelijk dat deze regeling niet opnieuw wordt opengesteld voor alle eigenaren die een woning op erfpacht hebben en die nog niet van de overstapregeling gebruik gemaakt hebben. De mensen die na 8 januari 2020 een woning hebben gekocht waarbij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet was aangevraagd cq. waarbij de datum voor overstap was verlopen, komen volgens de spijtoptantenregeling niet in aanmerking. Ik ben van mening dat deze mensen net zo goed het recht hebben om van deze gunstige overstap gebruik te maken. Ik zal u proberen duidelijk te maken waarom ik die mening ben toegedaan. De hectische markt in Amsterdam van de afgelopen jaren, waarbij er veel vraag was en weinig aanbod, heeft de prijzen alleen maar doen stijgen. Het verschil in prijs tussen woningen waarbij de eigenaren wel of niet zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht is nagenoeg nihil, vooral als de einddatum van het huidige erfpachtrecht pas rond 2040/2050 ligt. De mensen die na 8 januari 2020 een woning wilden kopen in Amsterdam hadden geen keus, het was slikken of stikken. Ook is mijn ervaring dat veel particuliere kopers zonder begeleiding van een goede aankoopmakelaar geen idee hadden wat voor consequenties dit in de toekomst voor ze zou hebben. De erfpacht was toch afgekocht tot 2050? Geen vuiltje aan de lucht dachten veel kopers, waaronder ook veel expats. Wat mij als makelaar zorgen baart is dat het voor deze mensen straks onbetaalbaar wordt. Als zij besluiten nu alsnog over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (dus zonder de gunstige condities) moet men hier meestal 2x zoveel voor betalen dan de overstappers met gunstige condities. En dan hebben we het nog niet eens over de huidige torenhoge inflatie die daar nog eens boven op komt als je hebt gekozen voor "canon vastklikken". Voorbeeld: een woning in de ...in Amsterdam ... oppervlakte 63 m2, einde tijdvak voortdurende erfpacht 2055. Overstap met gunstige condities: canon einde tijdvak € 1.427,- (+ inflatie vanaf 2021) Overstap zonder gunstige condities (2021): canon einde tijdvak € 3.143,- (+ inflatie vanaf 2021).

reactienr	datum	inhoud reactie
230	12-9-2022	Geachte meneer, mevrouw, Eind juni 2022 heb ik een appartement in Amsterdam aangekocht waarop erfpacht van toepassing is. Het appartement was een sociale huurwoning die door Ymere werd beheerd. Het betreft de ..., Amsterdam. De erfpacht is momenteel afgekocht tot 15 juli 2053, maar aangezien het een verkoop uit het bestand van een woningbouwvereniging betreft, is de woning nog niet overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Er is ons bij de aankoop door de notaris geadviseerd om de aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in het werk te stellen, en dat hebben wij ook gedaan op 22 juli j.l. , maar het is ons intussen duidelijk geworden dat het enkele feit dat wij van Ymere hebben gekocht, en niet van een particulier, enorm nadelige gevolgen voor ons heeft, omdat Ymere niet kon overstappen onder de gunstige voorwaarden. Door deskundigen is ons nu op basis van uw rekentool voorgerekend dat wij, als wij nu een aanbod tot erfpacht zouden ontvangen, minstens twee keer meer moeten betalen dan onze buren! Dat wij nu in zo'n ongunstige situatie zitten ---vergeleken bijvoorbeeld met onze buren die een aantal jaar geleden ook van Ymere hebben gekocht, maar nu als particulier wél van de gunstige voorwaarden kunnen profiteren, waardoor dit een enorm effect heeft op de waarde van het huis--- is ons nu pas duidelijk geworden. Dit is ons nooit verteld tijdens het aankoopproces, niet door de makelaars en het staat ook niet vermeld in de verkoopbrochure. Dit nadeel is ook op geen enkele wijze verdisconteerd in de prijs: wij hebben meer dan 25% moeten overbieden! Het komt ons nu buitengewoon oneerlijk voor dat wij die gunstige voorwaarden missen alleen omdat we van Ymere hebben gekocht en niet van een particulier die wél een gunstige overstap kon doen en nu zelfs weer alsnog in de gelegenheid wordt gesteld via uw Spijtoptantenregeling. Daarom verzoeken wij u met klem om in aanmerking te komen voor de Spijtoptantenregeling en de gunstige regeling om over te stappen op eeuwigdurende erfpacht. We verwachten dat u ons verzoek honoreert en verwerkt in het voorstel dat u ons gaat doen. Vertrouwend op uw medewerking,
231	12-9-2022	Geachte, Ik ben 26 jaar oud, sinds begin dit jaar nieuwe huiseigenaar en zou het erg jammer vinden dat ik tussen wal en schip val omdat verkoper voor 8 januari 2020 geen aanvraag heeft gedaan. Ik zie geen reden tussentijds opgekomen erfpachters uit te sluiten van een uit coulance vloeiende regeling bedoeld om consumenten die wegens destijds onvoldoende informatie een tijdelijk aanbod hebben misgelopen een nieuwe kans te gunnen. Met vriendelijke groet, ...
232	12-9-2022	Ik vindt het een goede actie van de gemeente om de mensen nog een keer de gelegenheid te geven hun erfpacht af te koop. goed plan Spijtoptantenregeling
233	12-9-2022	Wij willen alsnog gebruikmaken van de spijtoptant regeling, vorige bewoonster was nalatig in deze en vereenzaamd.
234	13-9-2022	Ik, ... ben begin mei tot overeenkomst gekomen met de eigenaar en verkoper van het woonhuis aan de ... Amsterdam. Op 5 mei hebben wij deze overeenkomst vastgelegd in een koopcontract bij de notaris. De gemeente had toen a besloten tot de spijtoptantenregeling, de definitieve belijning ervan was echter nog niet helemaal duidelijk. Wat wel duidelijk was, was dat de vorige eigenaren in aanmerking zouden komen voor de spijtoptantenregeling en dat zodra zij gebruik zouden maken van deze regeling de rechten hieruit, net als in de oorspronkelijke regeling, zou overgaan op de kopers. In dit kader heeft de eigenaar direct de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd in het overstapportaal om zo aan te geven in aanmerking te willen komen voor de spijtoptanten regeling. Dit was op dat moment de enige manier waarop de eigenaar dit duidelijk zou kunnen maken! Uiteindelijk heeft de belijning van de spijtoptantenregeling erg lang op zich laten wachten. Pas op vrijdag 24 juni 2022 (de voorbereiding kost alleen al 8 maanden) is de inspraak periode op de spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht gestart. De uitwerking concept regeling ligt van 24 juni tot en met 19 september 2022 ter inspraak. Alle Amsterdammers kunnen hierop hun zienswijze indienen. Dit heeft Amsterdamse huizenkopers in een onmogelijk positie heeft gebracht. In al uw wijsheid heeft u namelijk alle mogelijke tools om tot inzicht te komen ten aanzien van de erfpacht zoals onder andere de rekentool, in afwachting van de definitieve versie van de spijtoptantenregeling uitgezet waardoor het onmogelijk was om tot inzicht te komen wat het verschil zou zijn voor de afkoop met- of zonder gunstige regeling. Nu ligt er een concept regeling waarbij iedereen die eigenaar was voor 8 januari 2020 en voldeed aan alle eisen uit de bestaande regeling en die geen aanvraag heeft gedaan of de aanvraag heeft laten verlopen alsnog in aanmerking komt. Erfpachters die niet onder de regeling vallen zijn de erfpachters die het erfpachtrecht geleverd (bewust een te laat recht gekocht) hebben gekregen na 8 januari 2020. Vanzelfsprekend heb ik begrip voor het feit dat erfpachters die willens en wetens een huis hebben aangekocht waarvan het duidelijk was dat de aanvraag niet op tijd was ingediend én het middels de rekentool inzichtelijk was wat hiervan de financiële gevolgen waren zodat zij dit konden meenemen in hun berekeningen ten aanzien van de aankoopsom, niet in aanmerking komen voor een de spijtoptantenregeling. Dit zou een oneerlijke bevoordeling zijn en niet eerlijk tegenover de verkoper die destijds minder heeft gekregen voor zijn huis omdat er niet op tijd een aanvraag was gedaan voor een gunstig overstap. Voor kopers echter die hebben aangekocht na de bekendmaking van de komst van een spijtoptantenregeling kan dit echter niet gezegd worden. Voor hen was het aannemelijk dat zij de gunstige voorwaarden van de verkoper konden overnemen Daarnaast heeft het onevenredig lang geduurd totdat er duidelijkheid kwam voor wie de spijtoptantenregeling zou gelden én door het door u zo zorgvuldig stopgezette rekentool was het onmogelijk om inzage te krijgen in, laat staan het doorberekenen van de financiële gevolgen indien de gunstige voorwaarden niet voor de nieuwe koper zouden gelden. Onder de aandurende druk op de woningmarkt een onacceptabele situatie.
235	13-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 235
236	13-9-2022	Het is niet eerlijk dat de gunstige voorwaarden alleen gelden voor mensen die voor een bepaalde datum een aanvraag hebben gedaan. Afgelopen jaren was er veel te doen rondom de erfpacht regeling en de legaliteit daarvan en de belabberde uitvoering en informatievoorziening. Het zou de gemeente sieren om de gunstige voorwaarden voor iedereen te laten gelden zonder beperkingen rondom aanvraagdata. Immers gaat het om een enorme hoop geld, daar waar andere gemeente uberhaupt geen erfpacht situatie hebben. Het is raar dat er enorme verschillen in kosten kunnen zijn die de burger slechts opzadelen met enorme kosten, op basis van niks meer dan 'lucht'. Waarom zou ik meer dan mijn buur moeten betalen voor het zelfde stukje grond op basis van 'grondwaarde' van een bepaald dag/datum? Dit klopt mijn inziens niet.

reactienr	datum	inhoud reactie
237	13-9-2022	Beste mensen, ik vind het heel tof dat jullie erfpachters alsnog de mogelijkheid geven om een goedkopere canon te krijgen. Helaas hebben wij onze apartment pas in 2021 gekocht en wisten niet voldoende over deze regeling. Wij willen graag overstappen na een eeuwigdurende erfpacht en hebben ook al aanvraag gedaan ineens nadat wij eigenaar werden. De vorige eigenaars hadden de aanvraag helaas niet gedaan dus hebben wij nu duidelijk hogere kosten. Ik snap dat de nieuwe voorstel ons niet omvat omdat wij 2020 nog geen eigenaars waren en wij verder dus de duidelijk hogere erfpacht zouden moeten betalen. Echter zouden wij het heel erg leuk - en op zich ook echt fair - vinden als jullie ook nieuwe eigenaars nog eens de kans geven om onder de oude regeling te vallen. Wij hadden deze kans helaas nooit omdat andere mensen dit misten, en zouden de kans heel graag willen pakken als jullie dat mogelijk maken. Als jullie er nog eens over nadenken zou dit ons - en zeker ook andere starters of mensen die voor het erste keer een woning hebben gekocht - heel erg blij maken. Alvast bedankt voor jullie tijd en het lezen van deze bericht. ...
238	13-9-2022	Hierbij maak ik gebruik van de inspraakmogelijkheid bij de spijtoptantenregeling. Mijn eigen situatie is zo dat ik door de benepen uitwerking van de regeling word getroffen. Mijn vriendin en ik hebben een woning aangekocht, de.... De woning wordt vrijdag 30 september 2022 opgeleverd, het bod is vorige maand geaccepteerd. Zelf al 11 jaar in Amsterdam wonend, is het mij nooit gelukt om zelf een woning te kopen. Nu, na een lange tijd werken en sparen is het mijn vriendin en mij eindelijk gelukt een woning te kopen in deze overhitte woningmarkt. Natuurlijk was ik op de hoogte dat de erfpacht tot 2030 was afgekocht, en dat er na 2030 erfpacht moet worden betaald. Echter is mij door niemand verteld dat dit heel veel duurder kan gaan zijn dan wat het jaren geleden was. Ik heb meerdere keren gebeld en gemaild met de gemeente, de verkopend makelaar en De Key (verkopende partij) om een schatting van de kosten na 2030 te krijgen, maar niemand kon mij dit vertellen. Om toch een bepaalde schatting te kunnen krijgen, ben ik zelf gaan Googlen. Echter ben ik na veel tijd en veel Googlen, alsnog niets wijzer geworden. De berekening van de erfpacht is zo complex opgebouwd en daarnaast is de informatie niet publiek. De verkopende makelaar vertelde mij daarom ook dat wij pas, na de aankoop van het huis, konden zien wat de erfpachtkosten zouden gaan zijn. Ervan uitgaande dat de gemeente een gemeente is, en niet een bedrijf is wat puur uit is op winstbejag, hebben mijn vriendin en ik toch de woning gekocht. De reden hiervoor is puur geweest dat de huizenmarkt enorm overspannen is, en dit een van onze weinige kansen was. Los van het feit dat ik van mening ben dat het ethisch onverantwoord zou zijn om een grote groep mensen heel veel geld te laten betalen omdat hun woning toevallig op grond van de gemeente staat, ben ik het er pertinent mee oneens dat er groepen worden uitgesloten van de regeling om gebruik te maken van de gunstige voorwaarden. Ik ben van mening dat het onjuist is om in artikel 3.1. kopers die na 8-1-2020 geleverd hebben gekregen, uit te sluiten van de regeling. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf.
239	13-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor mijzelf en voor iedereen die ook niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
240	13-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
241	13-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ...en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
242	13-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor mijzelf en voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
243	14-9-2022	Hierbij wil ik mijn inspraakreactie spijtoptantenregeling indienen voor ... Amsterdam waar ik bewoner en eigenaar ben.
244	14-9-2022	Bij dezen wil ik bezwaar maken tegen de beperking in H.II, artikel 3 die is opgenomen in de uitwerking van de spijtoptantenregeling Erfpacht. Het gaat erom dat ik mijn woning aan de ... heb gekocht in september 2021 van een eigenaar die hier is overleden na een langdurige, slopende ziekte. Hierdoor was zij haar laatste jaren geestelijk en lichamelijk niet in staat om zich te melden voor de regeling. Zij had zelfs geen echte erfgenaam; de als zodanig aangestelde notaris kon mij nauwelijks helpen met informatie. Als ik eerder eigenaar was geweest of de vorige bewoonster gezond was geweest en in staat om zich te melden, dan was ik wel in aanmerking gekomen en zou ik niet benadeeld zijn. Ik ga ervanuit dat ik niet alleen ben in zo'n situatie. Daarom roep ik u op om mij ook in de gelegenheid te stellen om mee te doen aan deze regeling, waarvoor ik mij in oktober 2021 meteen heb aangemeld.
245	14-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
246	14-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
247	14-9-2022	Wij komen graag in aanmerking en ontvangen graag meer uitleg van de gemeente aangezien wij pas na 8 januari eigenaar zijn geworden van een woning met erfpacht in Amsterdam. Hartelijk dank,...
248	14-9-2022	Dag mevrouw, meneer, Ten eerste, fijn om te horen dat er een kans is voor bewoners om nog een keer inspraak te maken op de spijtoptantregeling. Graag zou ik hierbij inspraak maken op de regeling. Begin januari 2022 ben ik gaan wonen met mijn partner op .... We waren bij de aankoop ons ervan bewust dat de spijtoptant regeling voor deze woning (nog) niet was aangevraagd, wel was al het bericht van november '21 naar buiten, dat de spijtoptantregeling nog een keer open zou gaan. Uit gesprekken met de vorige bewoonster bleek dat ze zich niet goed bewust was wat deze regeling voor haar inhield. Het is namelijk zo dat we voor deze woning pas vanaf 2032 een canon hoeven te gaan betalen. De vorige bewoonster heeft door privé omstandigheden hier niet goed naar gekeken wat dit voor de woning kon betekenen. Zoals wordt beschreven in het inspraakdocument: - 'Uit de analyse eindmeting van januari 2020, [...], bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurende erfpacht en de overstapmogelijkheid.' De vorige bewoonster behoorde niet, blijkend uit de gesprekken die wij hadden, bij deze 93% en ze was niet goed op de hoogte van de mogelijkheden. Nadat wij het hadden toegelicht zou ze zeker een aanvraag hebben gedaan, maar ze was op het moment van verkoop van het huis te laat om nog een aanvraag in te dienen en te vroeg om alvast weer een aanvraag in te dienen. Wij zouden alsnog, net als al onze buren, inspraak willen maken op deze regeling. Nu horen we bij een zeer kleine groep bewoners die na november wisten dat er nog een aanspraak moment aan zou gaan komen, maar de huidige bewoner deze aanspraak niet kon maken. Daarnaast is het sowieso schrijnend om te zien dat in dit geval een bewoner die het zwaar had, benadeelt is geweest in het traject omdat ze de kans niet had om zich te verdiepen in deze regeling. Het vermoeden daarmee ook dat de 15% van de mensen die wel inspraak hadden kunnen maken maar dit in de vorige regeling niet hebben gedaan, hier niet toe in staat waren (want waarom zou je het niet doen?). Hierbij stel ik dan ook voor dat huidige bewoners die het huis hebben gekocht van een bewoner die geen spijtoptantregeling had aangevraagd, maar zich
249	14-9-2022	Ik zou graag mijn erfpacht willen afkopen

reactienr	datum	inhoud reactie
250	14-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
251	14-9-2022	Hallo, we hebben een huis gekocht en de vorige eigenaren hebben door onzekerheid in hun financiën geen aanspraak gemaakt op de spijtoptant regeling. De nieuwe afkoop van de erfpacht ligt een factor 4x hoger (€18k vs. €83k). We zouden graag zien dat nieuwe huiseigenaren eenmalig de kans krijgen om gebruik te maken van de regeling, anders zouden wij disproportioneel benadeeld worden door de financiële onzekerheid waarin de vorige eigenaren verkeerden. Vriendelijk groet, ...
252	14-9-2022	Ten tijde van aankoop van onze woning, kochten wij in een markt met een verhouding aan afgekochte erfpacht en niet afgekochte erfpacht. Circa 85% was ingegaan op het aanbod onder de gunstige voorwaarden, daarmee is circa 15% niet ingegaan op het aanbod. Door nu de gunstige voorwaarden weer open te zetten voor de overige 15% wordt de verhouding met afgekochte erfpacht hoger. Inachtnemend dat woningen met afgekochte erfpacht aantrekkelijker zijn op de markt dan woningen waarbij de erfpacht niet is afgekocht, wordt onze woning met deze regel dus onaantrekkelijker gemaakt. Dit kan gevolgen hebben op een eventuele verkoopwaarde in de toekomst. Ten tijde van aankoop van de woning konden wij onmogelijk weten dat deze regeling weer open gezet zou worden, en daarmee onze woning relatief minder aantrekkelijk wordt op de markt. Eerlijker zou zijn de regeling tijdelijk weer open te zetten voor alle erfpachters, en daarmee gelijke omstandigheden voor alle huidige huiseigenaren.
253	14-9-2022	Beste Gemeente, Wij hebben in september 2021 onze woning gekocht en wij dachten dat wij ook onder de gunstige voorwaarden konden overstappen op eeuwige erfpacht. Echter, lezen wij dat de koopovereenkomst voor 8 januari 2020 gesloten moest zijn, maar is dit wel eerlijk? Als de regeling nu alleen openstaat voor de mensen die dat nog niet gedaan hadden én hun huis gekocht hebben worden hun huizen meer waard, omdat woningen met afgekochte erfpacht zijn nu eenmaal aantrekkelijker dan huizen die dat niet hebben. Hierdoor worden alle andere kopers na 8 januari 2020 met nog geen eeuwigdurende erfpacht benadeeld lijkt ons. Graag horen wij wat jullie hier van vinden. Met vriendelijke groet, ...
254	15-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 254
255	15-9-2022	Amsterdam, 15 september 2022 Geachte heer, mevrouw, Mijn vader, ..., geboren op [redacted] is overleden op 24 augustus 2022. Mijn broer en ik zijn de erfgenamen en we zijn nu eigenaar van het pand ... Amsterdam. Tot onze verassing heeft mijn vader geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Hij heeft dit ook niet besproken met ons als toekomstige erfgenamen. Mijn broer en ik treden als erfgenamen in de rechten [redacted] en willen alsnog gebruik maken van de spijtoptantenregeling zoals die nu voorligt bij de gemeente Amsterdam. Wij wachten graag uw reactie af om het vervolg in gang te kunnen zetten, zodat we alsnog gebruik kunnen maken van de overstapregeling zoals die voor eigenaren geldt. Met vriendelijke groet, mede namens mijn broer, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
256	15-9-2022	Beste meneer of mevrouw, Hierbij maak ik bezwaar tegen de uitwerking van de 'spijtoptantenregeling'. Ik ben van mening dat de gemeente beleidskeuzes heeft gemaakt die een deel van de huizenbezitters bevoordeelt en een ander deel aan haar lot over laat. De poging om deze situatie op te lossen met een spijtoptantenregeling voor een afgebakende groep zie ik als te beperkt; wederom benadeelt u een groep Amsterdammers. Na een lange zoekperiode kocht ik in januari 2021 een woning van een woningbouwcorporatie. Door de overspannen markt was mijn keuze beperkt en moest ik flink overbieden. Zowel de makelaar als de notaris gaven aan dat woningbouwcorporaties uitgesloten waren van de overstapaanvraag onder gunstige voorwaarden, maar dat er dusdanig veel kritiek was op het onderliggende beleid dat de gemeente niet om een verregaande herziening heen zou kunnen. De nieuwe rekenwijze per willekeurige datum 8 januari 2020 zou immers een onevenredig grote impact hebben op de waardeontwikkeling van bepaalde woningen, waardoor een deel van de woningen op termijn lastig verkoopbaar wordt. Tot mijn schrik verneem ik dat u – in plaats van de verwachtte ontwikkeling van een eerlijk stelsel voor huizenbezitters - de negatieve effecten van het beleid tracht te mitigeren met een spijtoptanteregeling volgens een nauwe definitie. Hierdoor maak ik mij ernstig zorgen over de verkoopbaarheid van mijn woning op de langere termijn. Ik ben van mening dat huizenbezitters worden gedupeerd, dit niet alleen door beleidskeuzes die leiden tot gigantische verschillen in waardeontwikkeling maar ook door het totale gebrek aan informatie door de jaren heen. Hierdoor bestaat een groep kopers die wederom buiten de boot valt in de beperkte oplossing die u momenteel voorstelt. Ik verzoek u dan ook dat u de regeling breder trekt en bewoners die een woning kochten in de periode van gebrekkige informatievoorziening de mogelijkheid geeft om over te stappen naar de erfpachtregeling onder gunstige voorwaarden. Ik kijk uit naar uw reactie. Vriendelijke groet, ...
257	15-9-2022	Ik vind dat de spijtoptantenregeling ook zou moeten gelden voor woningen met een gemengde erfpachtbestemming. (ik heb dat ook gelezen in een notitie van de gemeente van 29 okt 2019...). Wij wonen vanaf 2003 in een huis wat van oudsher een combinatie van woning en winkel als bestemming had. (Formeel is de bestemming voor de gehele ruimte als bedrijfsruimte bestempeld. Ik begrijp tot de dag van vandaag niet waarom...). Vanaf het begin hebben we de toezegging van het stadsdeel dat we erin mogen wonen (we hebben ook 6 maanden geleden formeel een omgevingsvergunning hiervoor aangevraagd en toegewezen gekregen). N.B. in onze situatie is de WOZ waarde en de gemeentelijke belastingen voor het grootste gedeelte gebaseerd op de bestemming wonen en voor een klein gedeelte op de functie winkel. En toch komen we niet in aanmerking voor de spijtoptanten/overstapregeling. Onterecht!
258	15-9-2022	Geachte heer/mevouw, Graag wil ik u bij deze informeren omtrent mijn aanvraag. Reeds op 1 januari 2020 heb ik mij aangemeld om de eeuwigdurende erfpacht af te kopen. Voor een mij onbekende reden heb ik vrij lange tijd niets vernomen (geen bevestiging of andere correspondentie) van de Gemeente Amsterdam naar aanleiding van mijn aanmelding ontvangen. Na meerdere keren te hebben gemaild heb ik geen reactie ontvangen. Hierop heb ik om het zekere voor het onzekere te nemen, in juni 2022 een nieuwe aanvraag ingediend, wat binnen de spijtoptantregeling-termijn valt. Hierop kreeg ik WEL een bevestiging, met de mededeling dat mijn aanvraag van 1 Januari 2020 WEL binnengekomen was. Hierop heb ik weer gemaild met de Gemeente Amsterdam, maar kreeg alleen maar een automatische reactie, maar ik ben nooit teruggebeld om de status van mijn aanmelding te bespreken. Op de website van de gemeente kon ik alleen lezen dat er een beoordelingstermijn was tot en met 19 september 2022. Hoewel dit voor mij niet noodzakelijk was, aangezien ik al reeds voor 7 januari 2020 mij had aangemeld. Ten slotte heb ik zelf vandaag (15 september 2022) gebeld via 14-020 en de ambtenaar aan de lijn vertelde mij dat ik tot en met 19 september 2022 de tijd heb om mijn verhaal te doen tijdens een inspraak hiervoor. Zij vertelde mij overigens ook dat zij kon zien dat ik mijn aanvraag voor 7 januari 2020 had gedaan, dus dat ik sowieso in aanmerking hoor te komen voor het afkopen van de eeuwigdurende erfpacht tegen de toen geldende voorwaarden. Zij vertelde dat de kans zeer hoog is (99%) dat ik alsnog mee kan als spijtoptant). Ik vond dat gek, want ik had me al voor 7 januari aangemeld. Zij vertelde mij dat in het systeem van de gemeente mijn aanvraag van voor 7 januari 2020 niet is/kon worden afgerond. Ik heb geen idee wat daar de reden van is. Maar hierbij zou ik u graag willen vragen om mijn aanvraag in ieder geval mee te nemen in de beoordeling, zodat ik nog steeds gebruik kan maken van de voorwaarden van voor 7 januari 2020, aangezien ik voldeed aan alle eisen op dat moment. Ik woonde toen en woon nog steeds op het onderstaande adres: ... Amsterdam. Hopende u voldoende te hebben geinformeerd, zou ik het op prijs stellen als ik in een persoonlijk gesprek inzicht zou kunnen krijgen over mijn aanvraag. Bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, ...
259	15-9-2022	Het erfpachtdossier is voor velen dermate ingewikkeld en ondoorzichtig geweest dat het terecht is als de spijtoptantregeling breed wordt toegepast.

reactienr	datum	inhoud reactie
260	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
261	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
262	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
263	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
264	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
265	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
266	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
267	15-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
268	15-9-2022	Ik wil graag nog een kans krijgen om mijn erfpacht op gunstige manier te kunnen kopen aangezien dat ik weinig informatie heb gekregen van de verkoper hier over (woonstitching ymere)
269	16-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 269

reactienr	datum	inhoud reactie
270	16-9-2022	Eind juni heb ik een appartement in Amsterdam gekocht, en omdat ik het een bijzonder onduidelijke, niet-gecommuniceerde en oneerlijke gang van zaken vind dat ik, alleen vanwege het feit dat ik van een woningbouwvereniging heb gekocht niet in aanmerking kom voor de gunstige overstapvoorwaarden wend ik mij tot u met het verzoek om mij onder de Spijtoptantenregeling te laten vallen. Het betreft de ..., Amsterdam, een sociale huurwoning die door Ymere werd beheerd. De erfpacht is momenteel afgekocht tot 15 juli 2053, maar aangezien het een verkoop uit het bestand van een woningbouwvereniging betreft, is de woning nog niet overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De makelaar heeft me bij de overdracht aangeraden om de aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in het werk te stellen, en dat heb ik dan ook gedaan op 22 juli j.l. , maar het is me intussen duidelijk geworden dat het enkele feit dat wij ik Ymere hebben gekocht, en niet van een particulier, enorm nadelige gevolgen voor mij heeft, omdat Ymere niet kon/mocht overstappen onder de gunstige voorwaarden. Dat mijn situatie nu zoveel ongunstiger is dan die van bijvoorbeeld mijn buren die een aantal jaar geleden ook van Ymere hebben gekocht, maar nu als particulier wél van de gunstige voorwaarden kunnen profiteren is nu pas duidelijk geworden. Door deskundigen is, op basis van uw rekentool, voorgerekend dat het aanbod dat ik van u kan verwachten minstens twee keer zo hoog gaat uitvallen! Dit is absoluut niet duidelijk geworden tijdens het aankoopproces, er stond niets over in de verkoopbrochure, makelaars hebben het niet benoemd en de gemeentelijke informatievoorziening is uitermate onduidelijk en verwarrend. Deze nadelige positie is ook op geen enkele wijze verdisconteerd in de prijs: ik heb meer dan 25% moeten overbieden! Als ik dit van tevoren hadden geweten had dit absoluut effect gehad op de hoogte van de bieding; dit heeft immers een groot effect op de toekomstige lasten en de waarde van het huis! Het komt mij nu zonder meer oneerlijk voor dat ik die gunstige voorwaarden mis omdat ik van Ymere hebben gekocht en niet van een particulier die wél een gunstige overstap kon doen en nu zelfs weer alsnog in de gelegenheid wordt gesteld via uw Spijtoptantenregeling. Daarom verzoek ik u met klem om mij ook onder deze Spijtoptantenregeling te laten vallen en dit te verwerken in uw aanbod.
271	16-9-2022	Afgelopen januari 2022 heb ik mijn appartement te: ... gekocht. Per maart heb ik er intrek genomen. Het appartement is een appartement in een nieuwbouwcomplex opgeleverd september 2021. Ik heb het appartement gekocht van een investeerder die het weer van bouwbedrijf Vorm heeft gekocht. De investeerder was ten tijde van de gunstige regeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht eigenaar van dit appartement dat toen nog in de bouwfase zat en nog niet klaar was. Helaas heeft de investeerder van wie ik het appartement gekocht heb het nagelaten de aanvraag tegen gunstige voorwaarden te doen. Toen ik het appartement kocht van deze investeerder bleek het niet meer mogelijk in aanmerking te komen voor de aanvraag tegen gunstige voorwaarden. De deadline voor het aanvragen van de eeuwigdurende erfpacht tegen gunstige voorwaarden was simpelweg verlopen. Omwille van de nalatigheid van de investeerder en voor mij het gebrek aan mogelijkheid deze gunstige voorwaarden aan te vragen voor de overstap naar eeuwige erfpacht omdat ik pas eigenaar werd van het appartement nadat de deadline voor het aanvragen van de gunstige voorwaarden verlopen was, wil ik u verzoeken mij alsnog via de spijtoptanten regeling in aanmerking te laten komen voor de gunstige voorwaarden voor de overstap naar eeuwig durende erfpacht voor genoemde adres. Ik zou u zeer erkentelijk zijn. Mocht u nog vragen hebben dan nodig ik u uit contact met mij te zoeken per mail of per telefoon:...
272	16-9-2022	Als bestuurder van de Bewonersbelangenvereniging ... (de wijk omvat 600 woningen) in Amsterdam zo heb ik me in de afgelopen jaren sterk gemaakt om de overstapregeling onder de aandacht te brengen van alle bewoners. In dit verband zijn er in 2019 in samenspraak met Bureau Erfpacht twee bijeenkomsten georganiseerd waarbij voorlichting werd gegeven. Die voorlichting was ook van belang omdat de bewoners bij aankoop van de collectieve verkoop van huurwoningen in 1996 niet zijn geattendeerd op de erfpacht, want die termijn liep pas af per 1.2.2023. Er is op gewezen dat de te maken notariskosten van ca 740,- bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht al in twee jaar zou zijn terugverdiend (dit op basis van de rekenvoorbeelden van Bureau Erfpacht in 2019). Ook bij de aanvraag was en treed ik ook nu nog bij de verder afhandeling vaak als intermediair op naar Bureau Erfpacht en notariskantoor voor (oude) bewoners die de materie niet begrijpen of niet beschikken over een computer. Al die woningen hebben ook een carport, juridisch onlosmakelijk verbonden aan de woning. Al deze carports zijn ondergebracht in de VVE 5.1.2e 5.1.2e Al sinds 2002 ben ik ook penningmeester van deze VVE en uit dien hoofde ken ik het financiële wel en wee in de wijk. Na lezing van de Spijtoptantenregeling In de stukken van de Spijtoptantenregeling staat vermeld dat zo'n 15 % geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om vóór 8 januari 2020 een aanvraag in te dienen. Ik weet als insider van de wijk dat bewoners wel een aanvraag hadden willen indienen maar hier van afzagen omdat zij de notariskosten van ca 740,- niet konden betalen. Juist vandaag (15/9) werd ik benaderd door een bewoner die al een brief had ontvangen over de jaarlijkse canon vanaf 1 februari 2023. Daarin staat vermeld dat de inflatie-canon € 551,95 bedraagt en dat dit bedrag nog hoger kan worden. Het moge duidelijk zijn dat de bewoners die in het verleden hebben afgezien van de overstap omdat zij de notariskosten niet konden betalen ook in 2023 de jaarlijkse canon niet kunnen betalen. Dit laatste nog afgezien van de huidige enorme inflatie. Met andere woorden dat geeft veel invorderingsprocedures. Mijn vraag Zou in de Spijtoptantenregeling opgenomen kunnen worden dat bij een aanvraag tot overstap eeuwigdurende erfpacht volgens de Spijtoptantenregeling de betaling van de inflatie-canon in 2023 verrekend kan worden waardoor betaling van de notariskosten mogelijk wordt gemaakt ? Daarnaast zou in de Spijtoptantenregeling opgenomen kunnen worden dat Bureau Erfpacht bij het laten uitgaan van de persoonlijke berichten aan de spijtoptanten rekening houdt met een volgorde op datum van afloop van de huidige termijnen ? Dit voorkomt verrekeningen over een lange periode. Ik hoop dat in de Spijtoptantenregeling of in de uitvoering daarvan mogelijk met mijn vragen rekening kan worden gehouden. Namens de

reactienr	datum	inhoud reactie
273	16-9-2022	Graag maak ik gebruik van de inspraakmogelijkheid, omdat ik heb begrepen dat wij voor het appartement... Amsterdam niet voor de Spijtoptantenregeling in aanmerking komen. Dat is in strijd met het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel. Ik leg dat hieronder uit. Mijn vrouw en ik zijn sinds eind december 2020 eigenaar van het hiervoor genoemde appartement. De vorige eigenaren hebben niet tijdig voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag gedaan, maar zij hadden daar wel spijt van getuige het feit dat zij op 11 september 2020 alsnog een overstapaanvraag hebben ingediend. Zonder dat de Spijtoptantenregeling toen al bekend was, is duidelijk dat zij echte spijtoptanten waren. Ik heb op 14 januari 2021, kort na de eigendomsoverdracht, (opnieuw) een overstapaanvraag ingediend, waarbij kenbaar is gemaakt dat de aanvraagdatum 11 september 2020 is. Uit de concept regeling blijkt cq zou blijken dat alleen erfpachters die voor 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht zijn en nu nog altijd eigenaar zijn een beroep op de Spijtoptantenregeling kunnen doen. Eigenaren, die pas in 2020 een overstapaanvraag hebben gedaan of hun rechtsopvolgers komen niet voor de regeling in aanmerking. Dat leidt tot een ongerechtvaardigd onderscheid, zeker t.o.v. degenen die in 2020 alsnog tot de conclusie kwamen dat zij toch nog van de overstapregeling gebruik wensten te maken en in die zin spijt hadden dat zij niet eerder (voor 8 januari 2020) een overstapaanvraag hadden ingediend. De stilzittende eigenaren worden door de regeling bevoordeeld t.o.v. de echte "spijtoptanten". In de voordracht voor de College vergadering van 9 november 2021 wordt op p. 5/6 gesteld dat er mogelijk discussies onder erfpachters ontstaan die inmiddels een woning hebben gekocht of verkocht, zonder overstapaanvraag voor 8 januari 2020, en waarbij de koper nu alsnog in de gelegenheid wordt gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden van 2019. Onduidelijk is op welke "mogelijke discussies" wordt gedoeld, maar in ieder geval is dit een onvoldoende rechtvaardiging om rechtsopvolgers van eigenaren die in 2020 een overstapaanvraag hebben ingediend uit te sluiten van de Spijtoptantenregeling. Dat is in strijd met de hiervoor genoemde beginselen van behoorlijk bestuur. Het ongerechtvaardigd onderscheid (oneerlijkheid) komt ook tot uiting doordat voor erfpachters die voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen, maar dit na 8 januari 2020 hebben gedaan (positie van onze rechtsvoorgangers) en de aanvraag tot een overstap heeft geleid, met terugwerkende kracht toepassing zal worden gegeven aan de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Als de gemeente na 11 september 2020 binnen redelijke termijn (analoog aan artikel 4:13 lid 2 Awb is dat 8 weken) op de overstapaanvraag had beslist, zouden de vorige eigenaars (en wij als rechtsopvolgers) dus met terugwerkende kracht gebruik hebben kunnen maken van de gunstige overstapregeling. Het is niet redelijk dat wij worden uitgesloten van de gunstige overstapregeling en/of de Spijtoptantenregeling. Ik verzoek u dan ook de regeling aan te passen, althans een hardheidsclausule op te nemen voor gevallen als de onze.
274	16-9-2022	Geachte leden van het college van B&W, Hierbij wil ik graag mijn zienswijze insturen met betrekking tot het voorstel inzake de spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht. Ondanks het feit dat de informatievoorziening omtrent de Overstapregeling uitvoerig wordt genoemd, ontbrak het mijns inziens aan duidelijke communicatie over de consequenties van de sterke stijging van de WOZ-waarde en de gevolgen van de hefboomwerking. Door de onzekerheid die meespeelde bij de beslissing, was het niet te overzien hoe de Overstapregeling zou uitwerken voor de individuele erfpachter. Ik zou u dan ook graag vriendelijk willen verzoeken om spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht aan te nemen zoals voorgesteld op 21 juni 2022. Met vriendelijke groet, ...
275	16-9-2022	Goededag, Ik heb ergens in 2019 een aanvraag gedaan voor de erfpachtregeling. Omdat het process vrij lang duurde keek ik elke zoveel maanden eens op het portaal of er al iets veranderd was. Daar stond eind 2021 dat het lang kon gaan duren en dat er elke 6 maanden een update mail zou komen. Deze week logde ik in om eens te kijken wat de status is en toen bleek het portaal leeg te zijn. Toen ik op onderzoek uitging bleek dat ik tijdens mijn vakantie wat aanmanings mails heb ontvangen maar die had ik nog niet gezien. Nu kan ik de aanvraag niet afronden. Laat ik vooropstellen dat ik het zelf strakker in de gaten had moeten houden maar doordat de procedure zo lang liep ben ik er ook minder frequent op gaan letten. Nu zit ik dus met de gebakken peren en kan ik de aanvraag niet afronden. Graag zou ik dat wel doen. Ik hoop dat het portaal weer geactiveerd kan worden of dat ik anders in aanmerking kom voor de 'spijtoptantenregeling'. Groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
276	16-9-2022	Geacht(e) College, Commissie, Mevrouw, Meneer, Mijn naam is .... Ik woon op..., wat ik eind mei 2020 kocht. In deze inspraak reactie op de concept spijtoptantenregeling-overstap bepleit ik ook kopers die na 8 januari 2020 een huis kochten, waarbij voor 8/1/2020 geen gebruik was gemaakt van een overstap, de mogelijkheid te geven de spijtoptanten regeling te gebruiken. Deze kopers – waar ik er een van ben – zijn door de gemeente herhaald niet goed geïnformeerd, worden niet gelijk behandeld met andere spijtoptanten en leiden daardoor grote financiële schade. Een oplossing zou bijvoorbeeld gevonden kunnen worden door verruiming van de eigendom eis in artikel 3.a van de concept regeling, bijvoorbeeld door verlenging tot 8/1/2023 of een latere datum. Ik zal mijn reactie op het concept hieronder toelichten aan de hand van mijn eigen situatie, maar uit de pers en uit gesprekken is mij gebleken dat er verschillende andere vergelijkbare gedupeerden zijn. Eind mei 2020 heb ik mijn huidige huis, [redacted 5.1.2e] gekocht van de toenmalige eigenaar. Door de verkopend makelaar ben ik wel geïnformeerd over het feit dat er voor het huis vóór de deadline van 8 januari 2020 geen overstap eeuwigdurende erfpacht was gedaan, maar over de financiële gevolgen was op dat moment bij mij weinig bekend. In een oververhitte woningmarkt, met ontzettend veel onzekerheid rondom Corona, was het voor mij een mogelijkheid om mijn eerste huis te kopen en daar ben ik op in gegaan. Voor noch na de koop van het nieuwe huis ben ik door de gemeente geïnformeerd over de voor mij ontstane situatie, de financiële gevolgen daarvan en de verdere mogelijkheden tot overstap. Ik vind dat u als gemeente daar wel een zorgplicht jegens mij had, die u niet heeft ingevuld. Om mijn situatie te begrijpen en te zien wat voor mij de beste verdere stap was heb ik op eigen initiatief in oktober en november 2020 contact gezocht met de afdeling erfpacht met betrekking tot de algemene bepalingen 1994 en de eventuele overstap eeuwigdurende erfpacht. De daar en toen door de gemeente aan mij gegeven adviezen – toch maar overstappen zonder gebruik te maken van de gunstige voorwaarden - hebben mij ertoe aangezet om de datum overstap eeuwigdurende erfpacht vast te leggen op 25 november 2020. In die periode werd ook steeds door de gemeente benadrukt dat er geen spijtoptanten of een andere regeling zou komen, waar ik geloof aan hechtte. Mijn bezwaar tegen de concept spijtoptanten regeling is vierdelig. Ten eerste, kom ik volgens de regeling die nu op tafel ligt niet in aanmerking voor een spijtoptantenregeling, omdat ik het erfpachtrecht niet had vóór 8 januari 2020, een eis genoemd in artikel 3.a. Deze concept regeling komt (onder andere) tot stand omdat er klachten zijn geweest over het onvoldoende
277	16-9-2022	Beste meneer mevrouw, Graag zouden ...woonachtig aan de ..., hierna genoemd wij, in aanmerking willen komen voor de spijtoptantenregeling eeuwigdurende erfpacht. De situatie is als volgt. Wij hebben onze woning in december 2021 gekocht van de woningcorperatie de Key. Doordat De Key een woningcorperatie betreft, golden er andere regels voor het afkopen van eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden en was het voor hun niet mogelijk om deze af te kopen. Nu wij de woning hebben gekocht, na 8 januari 2020, zijn wij niet in staat geweest om een beroep te doen op de afkoop van eeuwigdurende erfpacht volgens gunstige regels en zouden wij alsnog gebruik willen maken hiervan op basis van het gelijkheidsbeginsel. Wij zien uw reactie graag tegemoet. Met vriendelijke groet, ...
278	17-9-2022	Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen over de spijtoptantenregeling eeuwigdurende erfpacht. Met de spijtoptantenregeling wil u erfpachters die de aanvraag niet vóór 8 januari 2020 gedaan hebben de kans geven om alsnog een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. Ik begrijp de intenties van de regeling, maar de uitwerking is erg onrechtvaardig voor mensen zoals ik, die een woning hebben gekocht tussen 8 januari 2020 en het moment waarop u de conceptregeling aankondigde. Deze relatief kleine groep (slechts 8900) huiseigenaren kan volgens de conceptregeling namelijk geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling, terwijl de rest van de stad de overstap naar eeuwigdurende erfpacht al tegen gunstige voorwaarden heeft gemaakt of nu alsnog kan maken. Daardoor heeft deze kleine groep eigenaren straks vergeleken met de rest van de stad heel ongunstige erfpachtvoorwaarden. Ik weet dat ongunstige erfpachtvoorwaarden een woning op de Amsterdamse woningmarkt veel minder aantrekkelijk maken. Huizenzoekers kijken daarnaar en willen vaak een woning niet kopen als de erfpachtvoorwaarden veel slechter zijn dan bij andere woningen. Een woning met ongunstige erfpachtvoorwaarden is dus moeilijker te verkopen en heeft daardoor minder waarde. Ik heb in februari 2022 mijn woning gekocht. Op dat moment was deze conceptregeling nog niet bekend. Ik ging er daarom vanuit dat ik een van de vele woningen kocht waarvan de erfpacht nog niet eeuwigdurend afgekocht was. Ik kocht toen dus niet een woning met heel slechte erfpachtvoorwaarden, vergeleken met andere huizen in Amsterdam. Maar als door deze regeling bijna alle andere Amsterdammers wel heel erg gunstige erfpachtvoorwaarden krijgen, wordt mijn appartement daardoor minder aantrekkelijk. Daardoor heb ik mijn appartement achteraf gezien voor een te hoge prijs gekocht en het is maar de vraag of ik de woning nog voor diezelfde prijs kan verkopen als ik straks, vergeleken met de andere Amsterdamse appartementen, heel ongunstige erfpachtvoorwaarden heb. Ik kan me niet voorstellen dat de gemeente op deze manier woningeigenaren in de financiële problemen wil brengen. Daarom hoop ik dat u de regeling ook open wil stellen voor personen die na 8 januari 2020 hun woning hebben gekocht.

reactienr	datum	inhoud reactie
279	17-9-2022	Introductie Wij kochten in augustus 2022 ons huis. Volgens de regels zouden de vorige eigenaren in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling. Wij menen daar net zo veel recht op te hebben als zij en stellen voor dat de regels zo worden aangepast dat erfpachters die het erfpachtrecht geleverd hebben gekregen na 08/01/2020 ook in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling. Dit zou zeker moeten gelden voor die erfpachters die hun recht verkregen na aankondiging van de spijtoptantenregeling en voordat de exacte invulling hiervan duidelijk werd. Onze situatie Op 12/08/2022 was de overdracht van ons huis (... Amsterdam). Aanvraagdatum die voor ons geldt: 15/06/2022 (aangevraagd door vorige bewoners). Omdat deze aanvraagdatum na 08/01/2020 is komen we niet in aanmerking voor de gunstige voorwaarden. Ook komen we niet in aanmerking voor de spijtoptantenregeling, omdat we vóór 08/01/2020 nog geen eigenaar waren van de woning. We hebben snel na de overdracht op 29/08/2022 een beoordeling van onze situatie aangevraagd, die wordt nu nog behandeld. Uitgangspunt gemeente Spijtoptantenregeling: "Voorwaarden die gelden om in aanmerking komen om van deze regeling gebruik te maken: Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht." "Zoals het er nu uit ziet maken de verkopers wel kans om in aanmerking te komen voor deze regeling, omdat ze al op 07-01-2020 eigenaar waren van de woning. Maar kopers zoals u komen hoogstwaarschijnlijk niet in aanmerking voor deze regeling" Idee hierachter is: de spijtoptantenregeling geldt niet voor mensen die rekening konden houden met de geldende erfpachtvoorwaarden toen ze het huis kochten. Ons bezwaar Toen wij ons bod uitbrachten, was het voor ons echter redelijk om te verwachten dat de we in aanmerking zouden komen voor de spijtoptantenregeling: Het was op dat moment wel duidelijk dat er een spijtoptantenregeling aankwam, maar de exacte invulling was op dat moment niet publiekelijk; We kregen van de vorige bewoners te horen dat er een "redelijke kans" was om in aanmerking te komen voor de spijtoptantenregeling; Dit bericht werd bevestigd door een e-mail vanuit de Gemeente (zie e-mail in bijlage); Ik heb de erfpacht van mijn vorige woning volledig afgelost onder gunstige voorwaarden - ik was dus goed op de hoogte en we zijn niet nalatig geweest. Daarnaast was het onmogelijk de correcte kosten voor het afkopen van het erfpachtrecht te verrekenen in de koopprijs van het huis:
280	17-9-2022	Middels deze brief willen wij inspreken op de spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht. Op 7 september jongstleden zijn wij eigenaar geworden van ons appartement aan de.... Echter, bleek tijdens de overdracht van onze woning dat wij niet in aanmerking kunnen komen voor de gunstige overstapregeling eeuwigdurende erfpacht, zoals deze nu ter bespreking ligt. Dit komt doordat wij niet voor 8 januari 2020 eigenaar waren van de woning, maar daarentegen was de vorige eigenaar dit wel en dus zouden zij gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden om over te stappen. Zij waren dit ook voornemens en hebben er de gemeente er ook over gebeld. De eigenaar heeft toen aangegeven gebruik te willen maken van de Spijtoptantenregeling. Het antwoord van de gemeente was echter dat er specifieke groepen zijn die aangesproken moeten worden wanneer deze spijtoptantenregeling door de Gemeente Amsterdam zou worden uitgewerkt. Ze gaven aan dat hij nu niets kon doen dat hem zou helpen om de aanvraag vóór de leveringsdatum te vervullen. Op basis van eerdere regelingen die de gemeente Amsterdam in het verleden aan huiseigenaren heeft aangeboden verwachten wij ook de mogelijkheid te hebben om het recht over te nemen om onder de gunstige voorwaarden de erfpacht overstap aan te vragen. Zeker ook omdat de vorige eigenaar die ook eigenaar was voor januari 2020 dit wilde gaan doen. Nu hebben wij begrepen dat van de woningen op erfpacht 85 procent van de woningeigenaren een aanvraag heeft gedaan onder gunstige voorwaarden. De overige 15 procent krijgt nu alsnog de kans om een aanvraag in te dienen, behalve de groep die in de tussentijd van eigenaar is gewisseld. Dit voelt erg onterecht, omdat zoals aangegeven de vorige eigenaren van onze woning wel graag gebruik hadden gemaakt van de regeling en wij natuurlijk ook. Tot slot willen we u met klem verzoeken nog eens naar de situatie te kijken, zodat iedereen een eerlijke kans krijgt om mee te kunnen doen aan de gunstige voorwaarden die dit wel hadden gewild. Wij kennen de gemeente Amsterdam als een eerlijke gemeente en we denken dat het eerlijk zou zijn als we de kans zouden krijgen om onder de gunstige voorwaarden als nog de overstap kunnen aanvragen
281	17-9-2022	Geacht college van burgemeester en wethouders, Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen over de spijtoptantenregeling eeuwigdurende erfpacht. Met de spijtoptantenregeling wil u erfpachters die de aanvraag niet vóór 8 januari 2020 gedaan hebben de kans geven om alsnog een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. Ik begrijp de intenties van de regeling, maar de uitwerking is erg onrechtvaardig voor mensen zoals ik, die een woning hebben gekocht tussen 8 januari 2020 en het moment waarop u de conceptregeling aankondigde. Deze relatief kleine groep (slechts 8900) huiseigenaren kan volgens de conceptregeling namelijk geen gebruik maken van de spijtoptantenregeling, terwijl de rest van de stad de overstap naar eeuwigdurende erfpacht al tegen gunstige voorwaarden heeft gemaakt of nu alsnog kan maken. Daardoor heeft deze kleine groep eigenaren straks vergeleken met de rest van de stad heel ongunstige erfpachtvoorwaarden. Ik weet dat ongunstige erfpachtvoorwaarden een woning op de Amsterdamse woningmarkt veel minder aantrekkelijk maken. Huizenzoekers kijken daarnaar en willen vaak een woning niet kopen als de erfpachtvoorwaarden veel slechter zijn dan bij andere woningen. Een woning met ongunstige erfpachtvoorwaarden is dus moeilijker te verkopen en heeft daardoor minder waarde. Ik heb in februari 2022 mijn woning gekocht. Op dat moment was deze conceptregeling nog niet bekend. Ik ging er daarom vanuit dat ik een van de vele woningen kocht waarvan de erfpacht nog niet eeuwigdurend afgekocht was. Ik kocht toen dus niet een woning met heel slechte erfpachtvoorwaarden, vergeleken met andere huizen in Amsterdam. Maar als door deze regeling bijna alle andere Amsterdammers wel heel erg gunstige erfpachtvoorwaarden krijgen, wordt mijn appartement daardoor minder aantrekkelijk. Daardoor heb ik mijn appartement achteraf gezien voor een te hoge prijs gekocht en het is maar de vraag of ik de woning nog voor diezelfde prijs kan verkopen als ik straks, vergeleken met de andere Amsterdamse appartementen, heel ongunstige erfpachtvoorwaarden heb. Ik kan me niet voorstellen dat de gemeente op deze manier woningeigenaren in de financiële problemen wil brengen. Daarom hoop ik dat u de regeling

reactienr	datum	inhoud reactie
282	17-9-2022	Hello, I had the transfer of my home on March 31st 2022 and would like to apply for this scheme if it is still possible for me to do so.
283	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
284	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
285	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ...en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
286	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
287	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
288	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
289	17-9-2022	Geachte heer/mevrouw, Gemeente Amsterdam, 25 oktober 2021 heb ik het appartement aan de ... gekocht. De vorige eigenaar van de woning heeft destijds helaas geen aanvraag gedaan voor de gunstige voorwaarden. Tijdens de koop was ik in de veronderstelling dat ik geen mogelijkheid meer had tot de aanvraag hiervan. Ná de koop van mijn woning hebben mijn buren mij gewezen op de mogelijkheid tot aanvraag van de spijtoptantenregeling. Gezien het voor mij onduidelijk is geweest of de koopdatum binnen de regelgeveing valt, heb ik telefonisch contact gezocht met jullie. In dit contact heeft uw collega, mij aangeraden de aanvraag in te dienen. Uw collega vertelde mij dat over de regelgeving omtrent de koopdatum nog onduidelijkheid is en hierover overleg gaande is. Ik zou het ten zeerste waarderen als ik alsnog in aanmerking kan komen voor erfpacht onder gunstige voorwaarden. Erfpacht gegevens Dossiernummer: ... Adres: ... Erfpachter:... Ik hoop op een positief bericht! Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
290	17-9-2022	Ik maak ernstig bezwaar tegen de voorgestelde spijtoptantenregeling (collegebesluit 21 juni 2022). Op 3 januari 2022 ben ik eigenaar geworden van een appartement in de ... te Amsterdam. De spijtoptantenregeling was toen in de maak, maar er was nog geen definitief voorstel. Met de verkoper is afgesproken dat zij via het overstapportaal van deze gunstige regeling gebruik zou maken. Een en ander is ook in het koopcontract vastgelegd. Echter, de gemeente heeft meer tijd nodig gehad. Het overstapproces (via het portaal) vlak vóór de overdracht van het appartement door de gemeente tijdelijk gepauzeerd, juist met als reden dat er gebruik gemaakt kon worden van een nieuwe (gunstigere) regeling. Vervolgens hebben zowel verkoper als ikzelf (toen ik al eigenaar was) niets meer van de gemeente vernomen over de stand van zaken dan wel evt. te nemen stappen. De nieuwe regeling is ook nooit met mij, als eigenaar/potentiele overstapper, gecommuniceerd. Nadat ik in augustus nog niets vernomen had over de stand van zaken, heb ik me tot de afdeling erfpacht gewend. Ik kwam er tot mijn grote schrik achter dat van de nieuwe (spijtoptanten)regeling geen gebruik kon worden gemaakt als de woning tussentijds verkocht was. Voor de goede orde: wanneer verkoper eigenaar zou zijn gebleven, zou zij ten volle van deze gunstigere regeling gebruik hebben kunnen maken. Het voordeel om met de voorgestelde nieuwe regeling eeuwigdurend erfpacht af te kopen, zou enkele tienduizenden euros bedragen. Ik maak er ernstig bezwaar tegen dat ik hierdoor tussen wal en schik raak. Het kan toch niet zo zijn dat de gemeente wat betreft de hoogte van de erfpacht die op een huisadres rust, verschil maakt tussen de ene en de andere eigenaar. Waarom zou dat zo moeten zijn? Erfpacht zegt toch iets over het huis c.q. de grond waarop het huis staat en niet over wie er toevallig in woont of er eigenaar van is??? Het lijkt erop dat de gemeente dubbelzinnig bezig is. Enerzijds wil de gemeente eigenaren die de datum hebben gemist weer de kans geven om alsnog van de voordelige voorwaarden gebruik te maken. Anderzijds blijkt uit de regeling dat nieuwe eigenaren daarvan uitgesloten zijn. Dat is extra schrijnend omdat de prijzen voor het kopen van een huis in Amsterdam de laatste paar jaren exorbitant zijn gestegen en zich in de periode dat ik mijn woning kocht
291	17-9-2022	Beste meneer / mevrouw, Het is een goed voornemen van de gemeente om erfpachters alsnog de kans te geven om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. Echter vind ik het niet eerlijk dat deze regeling uitsluitend geldig is voor huiseigenaren die ook voor januari 2020 al eigenaar waren van de betreffende woning. Op deze manier worden huiseigenaren gestraft voor fouten van een vorige eigenaar. Ik heb in december 2021 deze woning van mijn ouders overgekocht. Mijn ouders zijn voor januari 2020 foutief geïnformeerd door een makelaar en hebben daardoor niet op tijd de aanvraag voor eeuwigdurende erfpacht kunnen doen. In november 2021 heeft de gemeente het voornemen gedeeld om de 15% van de erfpachters die niet op tijd de aanvraag hebben ingediend alsnog de kans te geven dit te doen. Ik heb vervolgens onze woning van mijn ouders overgekocht met het idee dat de woning onder deze 15% valt en ik voor de spijtoptanten regeling in aanmerking zou komen. Nu blijkt dit echter niet zo te zijn en wanneer ik dit destijds had geweten had ik de woning waarschijnlijk nog niet gekocht. Ik zou u daarom willen vragen de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de regelen aan te passen en de 15% van de erfpachters die de aanvraag niet op tijd hebben kunnen doen, op basis van woning in aanmerking te laten komen. Nu worden huiseigenaren gestraft voor een handeling die de vorige eigenaar niet op tijd, of niet juist heeft verricht en dat is niet eerlijk. Ik zie graag u reactie tegemoet. Met vriendelijke groeten, ...
292	17-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom

reactienr	datum	inhoud reactie
293	18-9-2022	Op grond van artikel 4, onderdeel c, worden als 'Spijtoptanten' onder andere aangemerkt kopers van een woning van een woningcorporatie waarbij de koopovereenkomst werd gesloten voor 8 januari 2020 en werd geleverd na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021 (de "Woningcorporatieregeling"). Ten eerste merken wij op dat artikel 3, onderdeel a van het Besluit nog verduidelijkt zou moeten worden in verband met deze Woningcorporatieregeling. In dat artikel staat namelijk dat vereist is dat de erfpachter ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht was. Wij geven in overweging mee om artikel 3, onderdeel a van het Besluit als volgt aan te passen: "Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht, tenzij de erfpachter de woning van een woningcorporatie heeft gekocht zoals bedoeld in artikel 4, onderdeel c van het Besluit;" Ten tweede merken wij op dat de Woningcorporatieregeling de kring van begunstigden van de overstapregeling verruimt ingeval er sprake is van een koop van een woningcorporatie: ook erfpachters die vóór 8 januari 2020 nog geen eigenaar waren vallen er immers onder. Wij zien echter niet in waarom hierbij de eis wordt gesteld dat wel al vóór 8 januari 2020 een koopovereenkomst was gesloten en vóór 1 januari 2021 was geleverd. Door deze eis worden kopers van woningcorporaties, die niet onder de Woningcorporatieregeling vallen, onredelijk benadeeld in de erfpachtregeling. Woningcorporaties kwamen (en komen) namelijk zelf niet in aanmerking voor de overstapregeling, waardoor er dus ook geen gunstige aanvraagdatum (c.q. peildatum) "overgedragen" kan worden aan een koper van een woningcorporatie. Hierdoor vallen wij niet onder de gunstige overstapregeling, omdat wij onze woning – gekocht van woningcorporatie Rochdale – geleverd hebben gekregen in december 2021. Wij geven daarom in overweging mee om: - De Woningcorporatieregeling uit te breiden naar kopers van woningcorporaties die de woning geleverd hebben gekregen vóór de ingangsdatum/vaststelling van de Spijtoptantenregeling (in 2022 of 2023), zodat dergelijke erfpachters dezelfde kansen worden geboden; en - Indien de kring van begunstigden niet op die manier wordt uitgebreid, dit te motiveren.
294	18-9-2022	Geacht College en Raad van de Gemeente Amsterdam, graag maak ik van de gelegenheid gebruik om een inspraakreactie in te dienen op de zogenaamde "Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht" die het college van B&W op 21 juni 2022 heeft vastgesteld. Deze spijtoptanten regeling is op 21 november 2021 aangekondigd. Op 1 december 2021 heb ik het voorlopig koopcontract getekend van mijn nieuwe appartement, aan de .... De woning is aan mij op 1 maart 2022 geleverd. Ik ben er vanzelfsprekend erg blij mee en woon met veel plezier in mijn nieuwe woning. Ten tijde van de bezichtiging van de woning en het uitbrengen van een bod werd bekend dat er een spijtoptanten regeling zou komen voor de erfpachtregeling. Mij was bekend dat de vorige eigenaren, een engels expat-stel, geen aanvraag hadden gedaan voor afkoop danwel vastzetten van de erfpacht. Aangezien ze op afzienbare termijn terug zouden verhuizen naar het VK hebben ze afgezien van het doen van een aanvraag aan de gemeente. Ik had al enkele keren op andere woningen geboden, maar in de overspannen markt was nog geen enkel bod geaccepteerd. De aankondiging van de spijtoptanten regeling (die ruimhartig zou zijn) gaf bij mij de indruk dat ik dit zelf zou kunnen repareren door alsnog een aanvraag te doen voor het vastzetten van de erfpacht wanneer de spijtoptanten regeling van kracht zou worden. Dat wilde ik ook doen aangezien het mijn intentie is om in deze woning te blijven wonen, hopelijk ook na mijn pensionering. Groot was mijn verbazing dan ook toen de uitwerking van de regeling bekend werd. De overstapregeling bleek alleen te gelden (artikel 4) voor eigenaren die reeds een aanvraag hadden gedaan, maar verder niet hadden gereageerd op het aanbod. Dat is op mijn situatie niet van toepassing. De eigenaren voldoen echter wel aan de voorwaarden die worden gesteld aan spijtoptanten (artikel 3), waardoor de overdraagbaarheid in artikel 6 ook zou moeten gelden. Ik zou als nieuwe eigenaar van de woning alsnog gebruik willen maken van de erfpachtregeling en de erfpacht van mijn nieuwe woning vastzetten. Zeker aangezien ik hoorde dat nog slechts 15% van de woningeigenaren geen gebruik heeft gemaakt van de erfpacht regeling. Door als nieuwe eigenaar óók gebruik te kunnen maken van de erfpacht regeling schep ik de nodige voorwaarden voor de periode na mijn pensionering, wanneer het huidige erfpachtcontract op mijn woning ook afloopt.
295	18-9-2022	Wij dienen bezwaar in tegen de nu voorgestelde spijtoptantenregeling. Wij zijn van mening dat het onjuist is om erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar zijn geworden van het erfpachtrecht, uit te sluiten van de spijtoptantenregeling. Argumentatie voor de inperking van doelgroepen - zoals deze blijkt uit het besluit van college B & W van juni 2022 – is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De Gemeente Amsterdam is onzes inziens tekortgeschoten in heldere informatievoorziening over de impact en de gevolgen van het laten schieten van de deadline van de coulanceregeling op 8-1-2020. Hierdoor heeft de vorige eigenaar van het door ons in maart 2021 aangekocht pand geen beroep gedaan op de coulanceregeling destijds. Dat wij als nieuwe eigenaren van het pand nooit voor de keuze zijn gesteld om de erfpacht middels de coulanceregeling eeuwigdurend af te kopen, achten wij als discriminerend en daarmee onredelijk. Daarom pleiten wij ervoor de doelgroepen die in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling uit te breiden met erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar van het erfpacht-pand zijn geworden.
296	18-9-2022	Wij zijn van mening dat het uitermate onrechtvaardig is dat huidige bewoners geen aanspraak maken op de spijtoptantenregeling. In onze rechtstaat en democratie mag en kan het niet zo zijn dat nieuwe bewoners van een pand de - wellicht - nalatigheid van vorige bewoners in hun portemonnee moeten gaan voelen; terwijl wij geen enkele invloed hebben gehad op de nalatigheid van vorige bewoners. In elk opzicht is dit voorlopige besluit onredelijk. Bovendien is het besluit tegenstrijdig daar waar het gaat om de ambitie van de gemeente om doorstroom te bevorderen. Wij kochten ons huis in de wetenschap dat de spijtoptantenregeling eenmalig herzien zou worden. In deze stroeve huizenmarkt waar het voor velen al erg moeilijk is om een huis te kopen - en in een tijd met economische en financiële onzekerheden - kan de gemeente geen uitzonderingen maken voor (nieuwe) huiseigenaren voor wie deze regeling daadwerkelijk verschil kan maken. Derhalve verzoeken wij u om uw voorlopige beslissing aangaande de spijtoptantenregeling te herzien, en op eerlijke en waardige wijze tot een nieuw besluit te komen waarbij ook erfpachters die na 8 januari 2020 hun woning betrokken in aanmerking komen voor de gunstige voorwaarden. Immers de kracht van gemeentebeleid zit in burgers voor je te winnen en niet te verliezen c.q. duperen.

reactienr	datum	inhoud reactie
297	18-9-2022	Beste gemeente, Ik heb in 2018 de aanvraag voor eeuwig durend erfpacht gedaan. Helaas is mijn aanvraag verlopen doordat de gemeente niet reageerde en daarna door omstandigheden. Ik ben daarom heel blij met de spijtoptantregeling en zou graag alsnog gebruik maken van de voorwaarden die voor 8 januari 2020 golden. Ik hoop op een gunstige uitspraak en wens u een prettig weekend toe. Hartelijke groet, ...
298	18-9-2022	Beste team, Houd er rekening mee dat we vorig jaar de Overstap voor ons huis hadden aangevraagd, maar omdat we geen bod hebben ontvangen of bevestigd, willen we graag doorgaan met de voorwaarden die worden aangeboden met dit nieuwe aanbod, omdat ze veel beter zijn dan degene die we vorig jaar gebruikt om te solliciteren. We hebben geprobeerd het lopende proces te annuleren, maar konden de optie niet vinden in onze portal. We hopen dat u ons kunt helpen met de wijziging van de nieuwe voorwaarden. Bij voorbaat dank, ... ---------- (Original text in English) Dear team, Please note that last year we had applied for the Overstap for our house, but as we have not received an offer or confirmed it, we would like to proceed with the conditions offered with this new offer, as they are much better that the ones we used for applying last year. We tryied to cancel the ongoing process but couldn't find the option in our portal. We hope you can help us proceed with the change for the new conditions. Thank you in advance, ...
299	18-9-2022	Beste team, Houd er rekening mee dat we vorig jaar de Overstap voor ons huis hadden aangevraagd, maar omdat we geen bod hebben ontvangen of bevestigd, willen we graag doorgaan met de voorwaarden die worden aangeboden met dit nieuwe aanbod, omdat ze veel beter zijn dan degene die we vorig jaar gebruikt om te solliciteren. We hebben geprobeerd het lopende proces te annuleren, maar konden de optie niet vinden in onze portal. We hopen dat u ons kunt helpen met de wijziging van de nieuwe voorwaarden. Bij voorbaat dank, ... ---------- (Original text in English) Dear team, Please note that last year we had applied for the Overstap for our house, but as we have not received an offer or confirmed it, we would like to proceed with the conditions offered with this new offer, as they are much better that the ones we used for applying last year. We tryied to cancel the ongoing process but couldn't find the option in our portal. We hope you can help us proceed with the change for the new conditions. Thank you in advance, ...
300	18-9-2022	Graag wil ik als nog gebruik maken voor de overstapvoorwaarden die golden voor 8 januari 2020. Ik ben op 1 oktober 2021 in bezit gekomen van dit huis (kadastraal ...). Ik zou het ten zeerste op prijs stellen wanneer ik ook in aanmerking kom voor deze voorwaarden. In mijn ogen is het mij niet aan te rekenen dat de vorige eigenaren een keuze hebben gemaakt om de erfpacht niet af te kopen en dat ik daarmee geen gebruik kan maken van de voorwaarden van de spijtoptantenregelening. Ik reken dan ook op uw coulance bij het beoordelen van deze aanvraag en ga er van uit dat ik onder de voorwaarden van voor 8 januari 2020 mijn erfpacht af kan kopen. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
301	18-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor mezelf en voor iedereen die ook niet als Spijtoptant wordt gezien en daardoor opgezadeld zal worden met enorme negatieve financiële gevolgen die kunnen oplopen tot een stijging in canon kosten van vele honderden procenten. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Ik ben van mening dat door de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke informatie over de gevolgen van de overstap veel mensen niet hebben kunnen inzien dat dit een belangrijke handeling was. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie en verschuift de gemeente de standaard van redelijkheid door de aanbieding voor circa 55000 erfpachters alsnog mogelijk te maken. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling en geldt dus de nieuwe standaard van redelijkheid niet voor hen. De canon kosten voor deze groep zullen hierdoor vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen dan voor de groep die wel gebruik mag maken van de gunstige overstapregeling (97% van de erfpachters). Pijnlijk genoeg worden hiermee de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2). Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot bevestigt deze complexiteit en onduidelijkheid in communicatie in een vernietigend rapport rondom de vernieuwing van het erfpachtsysteem en de aanbieding om over te stappen. Vervolgens heeft de Autoriteit van Consument en Markt (ACM) ook aangegeven dat de financiële gevolgen van wel of niet overstappen niet duidelijk zijn geweest. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom
302	18-9-2022	Geachte gemeente Amsterdam, In het Amsterdamse erfpachtstelsel is alles erfelijk behalve de spijt. U heeft besloten om de kortingsactie voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht uit 2017 met sluitingsdatum 8 januari 2020 nogmaals aan te bieden. Dat is een lovenswaardig besluit waar ik u hartelijk voor dank. Naar verluid heeft bij de vorige kortingsactie zo'n 85% van de erfpachters de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd. Met een beetje geluk doet de rest dit nu ook zodat straks iedere erfpachter gebruik heeft kunnen maken van uw gunstige aanbod. Mooi! Iedere erfpachter? Nee, helaas. Deze hernieuwde kortingsactie staat alleen open voor erfpachters die er de vorige keer ook aan mee hadden kunnen doen maar dat toen niet gedaan hadden. U noemt hen "spijtoptanten". Iedereen die ná 8 januari 2020 een woning heeft gekocht heeft géén recht op deze kortingsactie. Ook niet als ze van een "spijtoptant" hebben gekocht. Want alles in het Amsterdamse erfpachtstelsel is erfelijk behalve de "spijt". Had je daarentegen een woning gekocht van iemand die wél aan de kortingsactie meegedaan had, dan erf je gewoon zijn "aanvraagdatum" en blijf je gewoon recht houden op een voordelige aanbieding als ware je zélf de aanvrager. Kopers worden gestraft voor de "onachtzaamheid" van de vorige eigenaar. Maar ook voor het "onvermogen" van de vorige eigenaar. Woningcorporaties waren uitgesloten van de eerdere kortingsactie; zij móchten niet eens meedoen. Dus iedereen die na 8 januari 2020 van een woningcorporatie heeft gekocht mag nu ook niet meedoen. De gemeente Amsterdam lijkt hiermee een eeuwigdurende erfzonde te introduceren. De "onachtzaamheid" of het "onvermogen" van de vorige eigenaar zal voor eeuwig aan de woning blijven kleven. Als een vloek. Er zullen gevelstenen verschijnen die toekomstige kopers hierop zullen attenderen: "Hier woonde ooit iemand die een deadline gemist heeft." De "vloek" bestaat er uit dat aan deze categorie woningen exorbitant hoge erfpachtlasten zullen gaan kleven. Voor eeuwig. Als het om een paar procent
303	18-9-2022	Ik ben van mening dat het onjuist is om in artikel 3.1. kopers die na 8-1-2020 geleverd hebben gekregen, uit te sluiten van de regeling. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De aanleiding voor de spijtoptantenregeling, namelijk dat de gemeente tekort is geschoten in heldere informatievoorziening over de gevolgen van het laten lopen van de deadline van 8-1-2020, is immers evengoed van toepassing voor bestaande erfpachters als voor erfpachters die toen eigenaar waren, maar later hebben verkocht. Daarom pleit ik er voor in artikel 3.1. de doelgroep uit te breiden met erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar zijn geworden.
304	18-9-2022	Ik ben van mening dat het onjuist is om in artikel 3.1. kopers die na 8-1-2020 geleverd hebben gekregen, uit te sluiten van de regeling. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De aanleiding voor de spijtoptantenregeling, namelijk dat de gemeente tekort is geschoten in heldere informatievoorziening over de gevolgen van het laten lopen van de deadline van 8-1-2020, is immers evengoed van toepassing voor bestaande erfpachters als voor erfpachters die toen eigenaar waren, maar later hebben verkocht. Daarom pleit ik er voor in artikel 3.1. de doelgroep uit te breiden met erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar zijn geworden.

reactienr	datum	inhoud reactie
305	18-9-2022	Ik ben zeer teleurgesteld in de spijtoptantenregeling. Helaas geldt de spijtoptantenregeling niet voor elke Amsterdam met een koopwoning. Er zijn eigenaren die geen gebruik kunnen maken van de regeling en hierdoor benadeeld worden. Als overheid dient men zijn burgers gelijkwaardig te behandelen en daarmee dezelfde kansen te geven. Eigenaren die hun huis hebben gekocht na 2020 van woningcorporatie kunnen geen gebruik maken van de gunstige voorwaarden voor het afkopen van de erfpacht. Deze woningen die door woningcorporatie worden aangeboden aan huurders zorgen juist voor een mooie doorstroom van huurders naar eigenaar. De huurwoning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie. Deze mooie regeling is niet in de spijtoptantenregeling opgenomen. Er dient een artikel opgenomen te worden dat bestaande woningen die door woningcorporatie worden aangeboden voor verkoop dat de nieuwe eigenaren gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Woningcorporatie hebben namelijk nimmer een aanvraag kunnen doen en waren uitgesloten voor het afkopen van de erfpacht. Hierdoor ontstaat er een scheve situatie van nieuwe eigenaren van woningcorporaties. Deze groep wordt erg benadeeld en dienen hierdoor het tienvoudige te betalen voor het afkopen van de erfpacht onder het huidige aanbod voor het afbetalen van erfpacht. Wij hebben onze woning in 2021 gekocht van de woningcorporatie Alliantie. Onze sociale huurwoning is aan een andere huurder verhuurt, wat voor een mooie doorstroom zorgt. Alle eigenaren hebben een mooi aanbod gehad om de erfpacht af te kopen, helaas vissen wij achter het net omdat de woning van een woningcorporatie was en zij uitgesloten waren van de regeling. Mijn buurvrouw die haar woning 4 jaar geleden heeft gekocht van de woningcorporatie heeft wel gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden en heeft haar erfpacht afgekocht. Wanneer wij tegelijk ons huis zouden verkopen zou dit betekent voor mij dat mijn huis lastig verkoopbaar zal zijn en mijn huis economisch hierdoor ook minder waard wordt. Er ontstaat hier een ongelijke situatie waarbij deze groep financieel worden geraakt. Het lijkt in veel gevallen op de toeslagenaffaire omdat men deze groep vergeet en de gevolgen zijn enorm. Behandel de eigenaren gelijk een geef deze speciale groep dan ook de mogelijkheid om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling om ongelijkheid te voorkomen.
306	18-9-2022	Geachte Gemeente Amsterdam, Mijn naam is ... en ik zou graag de mogelijkheid gebruiken van de spijtoptantenregeling. Het gaat over de erfpacht mogelijkheid van 2020 en dat er niet voldoende informatie beschijkbaar was over de consequenties van eigenaren die erfpacht hadden al afgekocht. Ik heb deze dossiers onder mijn naam staan: ... Alvast bedankt voor uw hulp! Met vriendelijke groeten, ...
307	18-9-2022	Geachte Gemeente Amsterdam, Mijn naam is ...en ik zou graag de mogelijkheid gebruiken van de spijtoptantenregeling. Het gaat over de erfpacht mogelijkheid van 2020 en dat er niet voldoende informatie beschijkbaar was over de consequenties van eigenaren die erfpacht hadden al afgekocht. Ik heb deze dossiers onder mijn naam staan: ... Alvast bedankt voor uw hulp! Met vriendelijke groeten, ...
308	18-9-2022	Geachte Gemeente Amsterdam, Mijn naam is en ik zou graag de mogelijkheid gebruiken van de spijtoptantenregeling. Het gaat over de erfpacht mogelijkheid van 2020 en dat er niet voldoende informatie beschijkbaar was over de consequenties van eigenaren die erfpacht hadden al afgekocht. Ik heb deze dossiers onder mijn naam staan: Alvast bedankt voor uw hulp! Met vriendelijke groeten,

reactienr	datum	inhoud reactie
309	18-9-2022	Amsterdam, 14 september 2022 Betreft: inspraak spijtoptantenregeling Geachte college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, Via deze weg wil ik graag mijn zienswijze kenbaar maken met betrekking tot de zogenoemde spijtoptantenregeling voor erfpachters, met nadruk op de voorwaarden welke gesteld worden aan het mogen doen van een aanvraag. Voor erfpachtovereenkomsten gelden de normen van redelijkheid en billijkheid, die impliceren dat de erfverpachter en erfpachter over en weer met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening moeten houden (vgls. onder meer titel 5.7 BW, artikel 6:2 en 6:248 BW). Bovendien dienen overheden als erfverpachter zicht te houden op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het gelijkheidsbeginsel schrijft voor dat de gemeente gelijke gevallen op gelijke wijze behandelt. Mijns inziens dient de gemeente zich coulant op te stellen in het kader van een spijtoptantenregeling voor nieuwe erfpachters. Immers: mijn rechtspositie verschilt niet ten opzichte van andere huiseigenaren die wel gebruik hebben kunnen maken van de regeling destijds. Het enkele feit dat ik mijn woning later gekocht heb, betekent niet dat ik in vergelijking tot andere eigenaren onevenredig hoge (woon)lasten moet dragen. Het feit dat eigenaren met een vergelijkbare rechtspositie als de mijne, de mogelijkheid hebben gehad een gunstigere erfpachtregeling overeen te komen met de gemeente, draagt ertoe bij dat de gemeente mij deze mogelijkheid ook moet bieden. Naast het gelijkheidsbeginsel dient de gemeente zich, als erfverpachter, te houden aan wat de redelijkheid en billijkheid voorschrijft en derhalve rekening te houden met mijn gerechtvaardigde belangen. Mede gelet op de hoge (en alsmaar stijgende) kosten van levensonderhoud dient de gemeente mijn belang (te weten: gebruik kunnen maken van dezelfde regeling als andere huiseigenaren in Amsterdam en derhalve vergelijkbare en evenredige woonlasten dragen) in acht te nemen. Mijn oproep aan het College is dan ook om ruimhartig om te gaan met de spijtoptantenregeling. Mijn voorstel is, op grond van het bovenstaande, om ook voor kopers van woningen waarvan de vorige eigenaar een verzoek voor de spijtoptantenregeling heeft gedaan, coulance te betrachten en de nieuwe eigenaren in de gelegenheid te stellen om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling en de daarbij horende voorwaarden. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.
310	18-9-2022	 Amsterdam 18 september 2022 Betreft: Inspraak spijtoptantregeling overstap eeuwigdurende erfpacht Geachte heer/mevrouw, Via deze brief willen wij graag gebruikmaken van de inspraak spijtoptantenregeling bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden. Deze aanvraag geldt voor ons huis aan de .... De aanvraag zelf is reeds gedaan door de vorige bewoners. Zoals ons te verstaan gegeven nemen wij als kopers de aanvraag automatisch over. Op 12 mei 2022 hebben wij ons appartement gekocht van ..., en .... Op 1 september jl. hebben wij de sleutel van het appartement gekregen. De vorige bewoners van het appartement,..., waren tot voorkort niet op de hoogte van de mogelijkheid om eeuwigdurende erfpacht aan te vragen. Pas bij de aankoop van hun nieuwe huis in Amsterdam-Noord in het voorjaar van 2022 heeft hun aankoopmakelaar hen erop gewezen dat op het huis gemeentelijke erfpacht rust en dat deze evenals de onze, over een paar jaar opnieuw wordt geïndexeerd. 5.1.2e en 5.1.2e schrokken van deze mededeling en zijn direct met hun aankoopmakelaar gaan kijken of dit ook geldt voor de .... Zij hebben in het verleden wel informatie ontvangen over erfpacht maar doordat zij de Nederlandse taal niet goed machtig zijn hebben zij deze informatie nooit als zeer belangrijk en urgent geïnterpreteerd. 5.1.2e en 5.1.2e hebben samen met hun makelaar op 7 april 2022 direct een overstap naar eeuwigdurende erfpacht middels de spijtoptantenregeling aangevraagd voor de .... Als nieuwe bewoners van het huis zouden wij graag hun aanvraag willen overnemen en gebruikmaken van de Spijtoptantenregeling. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uit naar uw reactie. Met vriendelijke groet,

reactienr	datum	inhoud reactie
311	19-9-2022	We maken specifiek bezwaar dat huiseigenaren die het huis gekocht hebben in de periode tussen 9 november 2021- 21 juni 2022, niet in aanmerking komen voor de spijtoptanten regeling: In die periode was het duidelijk DAT er een spijtoptantenregeling zou komen, maar NIET WANNEER en onder welke VOORWAARDEN is in die periode niet kenbaar door de gemeente Amsterdam werden gemaakt. Pas ruim 7 maanden na aankondiging op 9 november 2021 werd op 21 juni 2022 de regeling door de gemeente uiteengezet, waarbij voorgesteld de regeling met terugwerkende kracht niet van toepassing te laten zijn op huiseigenaren die in die periode een huis hebben aangekocht, ondanks door verkopers aangegeven intentie om van die spijtoptanten regeling gebruik te zullen maken. Onzes inziens ondergraaft de gemeente Amsterdam hiermee voor deze groep de oorspronkelijk insteek van de spijtoptantenregeling. Argumentatie: • Op 9-11-2021 is door de gemeente aangegeven dat er een spijtoptantenregeling zou komen. Deze regeling is destijds niet gespecificeerd, waarbij werd aangegeven dat deze regeling alleen nog uitgewerkt moest worden, waarbij geen tijdsindicatie werd gegeven over de termijn waarop de regeling zou zijn uitgewerkt. • Op 20 April hebben wij een voorlopig koopcontract getekend, ervan uit gaande dat de verkopers, die aan hebben gegeven van de genoemde spijtoptanten regeling gebruik te willen maken, vóór de daadwerkelijke overdracht/levering op 7 juni 2022, in staat zouden worden gesteld door de gemeente Amsterdam, om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling. • Op meerdere momenten hebben verkopers ingelogd op het overstapportaal, waarbij telkens werd aangegeven dat de spijtoptantenregeling nog niet mogelijk was. Op 4 juni hebben verkopers dit nogmaals gedaan, waarbij een screenshot is gemaakt van de situatie. • N.a.v. telefonisch en email contact en met het Team Klantvragen Erfpacht en Uitgifte hebben wij op 5 juni 2022 via overstaperfpacht@amsterdam.nl het verzoek gedaan om het recht tot spijtoptantenregeling op ons, de nieuwe eigenaren te laten overgaan. Het betreft dossier ... Wij hebben dit verzoek ook door de notaris laten toevoegen bij de stukken voor de overdracht van de betreffende woning op de ... te Amsterdam • Op 7 juni hebben wij in een e mail deze aanvraag van aanvullende opmerkingen voorzien, zie hierna de inhoud, gevolgd door de reactie van de gemeente Amsterdam, die duidelijk laat zien dat gemeente zelf ook erkent dat de situatie op z'n minst verwarrend is. o Voornaamste reden voor ons om deze aanvraag nu te doen is van juridische aard. De huidige eigenaren hebben ondanks hun wens geen mogelijkheid gebruik te kunnen maken van een door de gemeente aangekondigde spijtoptantenregeling (daterend vanuit besluit reeds in november 2021) . Door de huidige administratieve vertraging, zonder zicht op een aangekondigde datum van mogelijkheid, maar met een suggestie in de communicatie, dat de mogelijkheid tot spijtoptant eerder vroeger dan later zou komen, zou het onwenselijk zijn als de gevolgen van deze vertraging, waarop zowel huidige als toekomstige eigenaar geen invloed hebben, voor rekening van de nieuwe eigenaren komen. De nu aangekondigde datum van het 4e kwartaal die U nu
312	19-9-2022	Goed om te horen dat er een spijtoptant regeling komt. Ten tijden van de aankoop van mijn woning (maart 2022), bleek dat de vorige bewoners (expats) vergeten waren om de aanvraag in te dienen. Ondanks dat het in de verkoopbrochure vermeld stond dat dit tijdig was aangevraagd, bleek dit niet het geval. Na telefonisch contact met de gemeente 14020 en het erfpacht overstap team, werd ik geïnformeerd over de spijtoptant regeling. De exacte voorwaarden waren nog niet bekend. Zowel de makelaar als de notaris gingen er vanuit dat de spijtoptant regeling in mijn situatie goed zou uitpakken. Voor de overdracht is door de verkopers een aanvraag gedaan voor eeuwigdurende erfpacht en een beroep gedaan op de spijtoptant regeling. Ik ben er vanuit gegaan dat dit goed zou komen. Voor de inspraak wil ik u vragen ook te kijken naar dit soort situaties, waarbij een woning is gekocht, wetende dat er een spijtoptant regeling is. Ik wil een beroep op u doen om voorkomen dat ter goeder trouw handelende Amsterdammers tussen de wal en het schip komen te vallen. Laat de spijtoptant regeling voor alle Amsterdammers gelden en er geen rechtsongelijkheid ontstaat. De erfpacht zal vermoedelijk onbetaalbaar gaan worden, mede door het effect van de sterke inflatie, de stijgende WOZ en BSQ's. We moeten volgens mij voorkomen dat de erfpacht zal bijdragen in de verdere kansen ongelijkheid binnen de stad.
313	19-9-2022	Betreft: Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht Geacht College, Mijn reactie op de spijtoptantenregeling. Als ik het goed begrijp is in de SOR opgenomen de mogelijkheid om in aanmerking te komen voor deze regeling, als je koper bent van een pand, waarvan de eigenaar niet voor 8 januari 2020 een overstapaanvraag heeft gedaan, maar wél in principe in aanmerking kwam, onder de gunstige voorwaarden voor overstap, die vóór verkoop een aanvraag heeft gedaan in het overstapportaal. Omdat ik in mei 2022 een pand heb gekocht van een eigenaar, die alsnog in februari 2022 een overstapaanvraag deed met de verwachting om in aanmerking te komen voor de spijtoptanten regeling (dat deze er zou komen was al bekend) én omdat deze eigenaar voldeed aan de voorwaarden van vóór 8 januari 2020, lijkt mij dat ik daarmee ook in aanmerking kom voor de spijtoptantenregeling. Als die regeling eerder definitief was geworden, zou deze (vorige) eigenaar zeker als spijtoptant geaccepteerd worden. Ik vind het daarom logisch dat ik als opvolger van degene die de aanvraag deed, daar ook voor in aanmerking kom. Voor de gemeente maakt dat m.i. niets uit, als je uitgaat van de redenering dat aan de vorige eigenaar een spijtoptantenregeling was aangeboden door de gemeente. Ik reageer mede omdat ik vanuit de gemeente verschillende reacties krijg op mijn vraag of ik als spijtoptant gezien word. De laatste reactie (afgelopen vrijdag) was met de afdeling die erfpacht behandelt (via tel nr. 14-020), die mij vertelde dat de SOR alleen was voor eigenaren die voor 8 januari 2020 een aanvraag hadden gedaan. Volgens mij klopt dat niet. In mijn geval gaat het om het pand: ... Samenvattend Mijn zienswijze is, dat KOPERS/rechtsopvolgers van een pand, dat eigendom was van eigenaren die aan de voorwaarden (uitsluitend woonbestemming en eigenaar van het betreffende pand) voldeden vóór 8 januari 2020 en die later spijt hadden van het feit dat ze voor 8 januari 2020 geen aanvraag hadden gedaan (mogelijk mede door het feit dat er niet goed door de gemeente is gecommuniceerd over de hefboomwerking bij een stijgende WOZ waarde) aan
314	19-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 314

reactienr	datum	inhoud reactie
315	19-9-2022	In augustus heb ik mijn nieuwe woning geleverd gekregen, maar ik kan geen aanspraak maken van de geplande spijtoptantenregeling voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik schrijf u deze brief met het verzoek de spijtoptantenregeling aan te passen zodat huizenkopers in de tussenperiode ook gebruik kunnen maken van afkoop tegen gunstige voorwaarden zoals die golden voor 8 januari 2020. Tot 8 januari 2020 konden Amsterdamse erfpachters tegen gunstiger voorwaarden overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. Met de geplande spijtoptantenregeling maken erfpachters die geen aanvraag deden of dit na 8 januari 2020 deden nog één keer aanspraak op de gunstiger voorwaarden. De planning is om de gunstige regeling vanaf oktober in te laten gaan. Er is een groep huizenkopers die daarmee in een vreemde situatie komt. Als de verkoper van het huis namelijk kans maakt op de gunstiger spijtoptantenregeling dan kan alleen de verkoper een aanvraag doen, en dat kan dus pas vanaf oktober. Iemand die het huis voor invoering van de regeling geleverd krijgt, maakt geen aanspraak. Als het lukt de verkoop te rekken tot oktober en de verkoper doet dan een aanvraag, dan valt de nieuwe koper wél onder de spijtoptantenregeling. Bij de invoering van het nieuwe stelsel is besloten een korting van 35 procent op het te betalen bedrag aan te bieden. Het te betalen erfpachtbedrag is gekoppeld aan de WOZ-waarde van het huis, en die is bijna overal flink gestegen. De spijtoptantenregeling gebruikt een WOZ-waarde uit 2014 of 2015, dat fors lager ligt. Een paar maanden verschil kan dus financieel tienduizenden euro's schelen. Als sinds 2021 werd bekend dat er een spijtoptantenregeling zou komen. De verwachting was dat de uitwerking snel zou komen, maar de regeling is meerdere malen uitgesteld. Er is zo een onduidelijke situatie ontstaan voor kopers en verkopers. Uitstellen van de koop was geen optie in deze oververhitte woningmarkt. Als koper heb je niet de vrijheid om te kiezen. Ook betekent langer wachten voor de nieuwe eigenaar hogere kosten, met de stijgende rentestanden. Verder is steeds aangekondigd dat de spijtoptantenregeling ruimhartig zou zijn, waardoor de indruk was ontstaan dat ook kopers in deze periode gebruik zouden kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Met de geplande erfpachtregeling val ik als koper tussen wal en schip. Vriendelijk wil ik u verzoeken de regeling te wijzigen zodat alle erfpachters, ook diegenen die nog niet zijn overgestapt, onder de gunstiger
316	19-9-2022	Onderstaand een punt dat ik graag onder de aandacht wil brengen bij de Gemeente voordat er wordt overgegaan tot besluitvorming. Gelijkheidsbeginsel: maak het mogelijk om na vastklikken erfpacht alsnog af te kunnen kopen, zonder verhoging afkoopsom met inflatiecorrectie De huidige plannen zijn voor spijtoptanten. Ik voel mij echter ook tot deze groep behoren, ook al heb ik mijn erfpacht reeds 'vastgeklikt'. Hieronder leg ik uit waarom, en verzoek ik u om een bepaald punt te overwegen. Situatie In juni 2019 ontving ik van de Gemeente Amsterdam een overzicht waarop was aangegeven wat de kosten zouden zijn voor o.m. de optie voor eeuwigdurende erfpacht (vastklikken) vanaf het jaar 2052, en de optie om vanaf jaar 2052 eeuwigdurend af te kopen. Ik heb ervoor gekozen om de erfpacht vast te klikken vanaf het jaar 2052. De reden hiervoor is dat de afkoopsom een hoog bedrag was. Daarbij was aangegeven dat de mogelijkheid tot alsnog afkopen tegen de gunstige voorwaarden bleef bestaan. Dit trok mij over de streep om te kiezen voor het vastklikken. In december 2019 heb ik vervolgens de aanbieding bij de Gemeente aangevraagd. Hierbij werd aangegeven dat het enkele weken tot enkele jaren kon duren tot de aanbieding zou volgen, en dat deze afhankelijk is van mijn dossier en de grote hoeveelheid aanvragen. Nog geen maand later - in januari 2020 – had ik de aanbieding van de Gemeente echter al ontvangen. Deze aanbieding moest op korte termijn worden geaccepteerd. Dit heb ik gedaan, en vervolgens is in 2020 de akte bij de notaris verleden waardoor vanaf het jaar 2052 sprake is van eeuwigdurende erfpacht (erfpacht is vastgeklikt). Inflatie In de afgelopen jaren is in de media en uitingen van de Gemeente steeds aangegeven dat 'niets doen' m.b.t. erfpacht geen optie is, en dat het verstandig is om te kiezen voor ofwel vastklikken ofwel afkopen. Hierbij, ook in de uitingen van de gemeente, is echter nooit naar voren gekomen dat oplopende inflatie een hele grote rol kan spelen bij het vastklikken EN bij het alsnog afkopen van de erfpacht na vastklikken. Wat betreft dit laatste punt werd ik hier pas zeer recent op attent gemaakt door een artikel op Linkedin 5.1.2e 5.1.2e makelaar in Amsterdam, en door een artikel in de Telegraaf van 1 september jl. In dit Telegraaf artikel wordt benoemd dat mensen die de erfpacht hebben vastgeklikt weliswaar altijd tegen de gunstige voorwaarden alsnog mogen afkopen, maar dat die afkoopsom wel wordt verhoogd met een inflatie percentage. Dit zou nu al leiden tot aanzienlijke verhoging van de afkoopsom. In de telegraaf van 1 september 2022 staat Veel Amsterdammers hebben gekozen om de canon vast te klikken. „Maar die moeten zich dus realiseren dat de afkoopsom die je nu betaalt aanzienlijk lager is dan wanneer je het later gaat doen", zegt de erfpachtspecialist. „Je zal zien dat je in de toekomst niet meer de afkoopsom van nu betaalt, maar eentje die aanzienlijk hoger is. Dat komt voor een groot deel door de inflatie. Als je bij de overstap eerst vastklikt en daarna nog wil afkopen, dan ben je als Amsterdamse huizenbezitter in 2023 al 40 procent duurder uit. Dat zijn percentages waar de meeste huizenbezitters geen rekening mee houden." Ik ben hier enorm van geschrokken. Ik wist niet, en had mij ook niet gerealiseerd, hoe verstrekkend de gevolgen van inflatie kunnen zijn. Hier is door de
317	19-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 317

reactienr	datum	inhoud reactie
318	19-9-2022	Graag wil ik reageren op de uitwerking van de spijtoptantenregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Volgens motie 060-22 wil de raad gehoor geven aan het verzoek om de groep erfpachters te compenseren die een overstapaanvraag hebben gedaan na 8 januari 2020, omdat er middels de hefboomwerking veel hogere kosten worden gemaakt door deze groep en dit in strijd is met de rechtsgelijkheid. Ook stemt de raad in met motie 061-22 waarin erfpachters die wel een aanvraag hebben gedaan, maar deze hebben laten verlopen (omdat ze o.a. niet goed geïnformeerd waren over de hefboomwerking), alsnog de kans krijgen om een aanvraag te doen met gunstige voorwaarden. Ook geeft de raad aan zich bewust te zijn van de ongezonde spanning op de woningmarkt en is in het huidige coalitieakkoord opgenomen dat de woningnood onder studenten, jongeren en starters moet worden verlicht. Als we deze argumentatie aanhouden, ben ik van mening dat de uitwerking van de spijtoptantenregeling moet worden aangepast om starters die een woning hebben gekocht in 2021 (met een ongunstige aanvraagdatum uit 2020 te betrekken). Als we kijken naar de intentie van een erfpachter om over te stappen, dan blijkt dat uit het doen van een aanvraag. Wie een aanvraag heeft gedaan in 2020 krijgt alsnog de kans om een aanvraag te doen in 2022 én wie een aanvraag heeft kunnen doen in 2019, maar deze heeft laten verlopen, krijgt ook alsnog de kans om een aanvraag te doen in 2022 volgens de huidige uitwerking van de spijtoptantenregeling. De aanvraagdatum wordt vervolgens overgedragen van verkoper op koper. Er wordt in beide scenario's dus gehandeld op basis van kennis van 2022. Ook de raad is pas tot dit besluit gekomen in 2022. Echter, er wordt van starters die hun huis in deze tussenliggende periode (2021) hebben gekocht verwacht dat zij destijds: 1. Over de kennis beschikten van de hefboomwerking, terwijl zij nog nooit eerder een huis hebben gekocht, laat staan de complexiteit van de opbouw van erfpachtkosten in hun vizier hebben en de mogelijke uitwerking op de waarde van hun huis. De kennis over de hefboomwerking is ook niet eerder gecommuniceerd dan in 2022. 2. Een geïnformeerde keuze hebben gemaakt door een huis te kopen zonder gunstige overstapdatum, maar in de praktijk zeer weinig (geen) keuze hebben door de oververhitte woningmarkt. Bovenstaande punten zijn ook in strijd met de rechtsgelijkheid. Er wordt immers onderscheid gemaakt kunnen bestaande eigenaren en kopers. Hierdoor ben ik van mening dat er geen onderscheid zou moeten worden gemaakt. Huizeneigenaren hebben eerder erfpacht betaald en hebben op basis van deze kennis een beter besluit kunnen maken dan starters. Ook is er in de woningmarkt van tegenwoordig (en vooral 2021) eigenlijk vrijwel geen keus geweest om een woning uit te zoeken o.b.v. een gunstige aanvraagdatum. Daarnaast scheelt het in ons geval ongeveer 20.000 euro als wij gebruik kunnen maken van de gunstige voorwaarden, dit is heel veel geld voor starters en draagt niet bij aan het verlichten van de woningnood voor starters.
319	19-9-2022	Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid tot inspraak op de spijtoptantenregeling eeuwigdurende erfpacht. Ik heb Juni 2022 het appartement van mijn zus overgekocht,... Amsterdam, waarop erfpacht rust. Mijn zus,..., wist niet dat het voordelig zou kunnen zijn het erfpacht eeuwigdurend af te kopen of nu vast te leggen volgens de WOZ 2014/2015 waarde voor na het einde van het huidige erfpachtcanon. Ik vind het heel jammer dat dit niet gebeurd is en ik zou dit alsnog willen doen. Het appartement heeft veel geld gekost en ik ben bang dat het minder waard wordt doordat de erfpacht niet is afgekocht of vastgelegd. Daarom verzoek ik dat mensen zoals ik, die een woning hebben aangekocht van eigenaren die niet van de regeling gebruik hebben gemaakt, ook voor de spijtoptantenregeling in aanmerking komen.
320	19-9-2022	Naar aanleiding van de vast te stellen regels omtrent de overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden schrijven wij u. Wij hebben in 2020 een huis gekocht waarvan de vorige eigenaar het heeft nagelaten om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden aan te vragen. Nu er een spijtoptantenregeling wordt opgetuigd voor mensen die alsnog van de regeling gebruik willen maken, zouden wij ook graag in aanmerking komen. In het nieuws is geweest dat mensen zoals wij, die een huis hebben gekocht nadat de gunstige regeling was verlopen maar voordat de spijtoptantenregeling bekend gemaakt is, geen gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Als dit werkelijk het geval is, vinden wij dit niet eerlijk. Mensen die geen gebruik hebben kunnen maken van de overstapregeling worden zo achtergesteld ten opzichte van eigenaars die of door nalatigheid of uit eigen keuze geen gebruik hebben gemaakt van de overstap mogelijkheden. Als zij de kans krijgen om, met de kennis van een paar jaar extra prijsstijging in de woningmarkt in het hoofd alsnog over te stappen, dan is het niet meer dan billijk om kopers zoals ons ook mee te nemen in de regeling.
321	19-9-2022	We beginnen deze brief met een moreel appel. Onze hele erfpachtsituatie en het schrijven van deze brief heeft ons zoveel energie en stress opgeleverd, dat we op onze geestkracht interen. De kaders van de gemeente en wethouder rondom de spijtoptantenregeling m.b.t. erfpacht zijn voor ons zo onduidelijk, dat wij niet eens weten wat we precies moeten schrijven in deze brief om onze situatie en verhaal begrijpelijk te maken. We gaan het in deze brief toch proberen, want de financiële gevolgen van de uitwerking spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht zijn voor ons extreem groot. Het betreft een verschil van € 56.676 (€ 33.532 onder gunstige voorwaarden vs. € 90.208 onder voorwaarden van 2022). Voor deze berekening hebben we overigens geen hulp gekregen van de gemeente. Deze hulp is helaas geweigerd en een nieuw hulpverzoek komt te laat voor de inspraakperiode i.v.m. de zeer trage reactie van de gemeente. Er zal vast een goede reden aan de gemeentelijke kant zijn, maar wij mogen daar niet de dupe van worden. Hierover later meer. Ook de onduidelijkheid rondom de ingangsdatum van de spijtoptantenregeling brengt ons in een zeer moeilijke financiële situatie. Wij hebben al € 11.500 aan kosten gemaakt, en veel moeite moeten doen, om de leverdatum te verplaatsen, in de hoop om alsnog aanspraak te kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Hiervoor moet de spijtoptantenregeling dan wel vóór 20 november 2022 ingaan. In deze brief dus ook het urgente verzoek om de spijtoptantenregeling vóór 20 november 2022 te laten ingaan, zodat de erfpachter nog de aanvraag onder gunstige voorwaarden kan doen en wij geen € 90.208 hoeven te betalen, maar € 33.532. Een absurd en oneerlijk verschil van maarliefst € 56.676! Onze excuses als deze brief verder wat warrig leest. Het is helaas ook voor ons te complex en ingewikkeld aan het worden. We zitten zelf ook echt met de handen in het haar. Dus we hopen op uw begrip. Waarom wij belanghebbenden zijn: • Op 1 juni 2022 hebben wij bij onze notaris de koopovereenkomst getekend voor de woning "[redacted] inclusief berging en 1 parkeergelegenheid". De oorspronkelijke leverdatum stond gepland op 12 september 2022. • Op 22 juni 2022 werd het inspraakdocument 'Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht' gepubliceerd op de website van de Gemeente Amsterdam. Hierin lezen we in de voorwaarden: 'Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht'.
322	19-9-2022	reactie ontvangen met een PDF-bestand, zie bijlage met inspraakreactienummer 322

5.1.2e

595823

reactienr	datum	inhoud reactie
323	19-9-2022	Geachte heer / mevrouw, Ik heb destijds de aanvraag voor 8 januari gedaan echter wegens een erg zware depressie en daarbij verlies van baan was ik niet in de gelegenheid tijdig een notaris uit te kiezen. Ik zou heel graag alsnog gebruik willen maken van de gunstige voorwaarden waar ik me voor had aangemeld. Mvg, ...
324	19-9-2022	Geachte gemeente Amsterdam, We willen specifiek bezwaar maken dat huiseigenaren die het huis gekocht hebben in de periode tussen 9 november 2021- 21 juni 2022, niet in aanmerking komen voor de spijtoptanten regeling: In die periode was het duidelijk DAT er een spijtoptantenregeling zou komen, maar NIET WANNEER en onder welke VOORWAARDEN is in die periode niet kenbaar door de gemeente Amsterdam werden gemaakt. Pas ruim 7 maanden na aankondiging op 9 november 2021 werd op 21 juni 2022 de regeling door de gemeente uiteengezet, waarbij voorgesteld de regeling met terugwerkende kracht niet van toepassing te laten zijn op huiseigenaren die in die periode een huis hebben aangekocht, ondanks door verkopers aangegeven intentie om van die spijtoptanten regeling gebruik te zullen maken. Onzes inziens ondergraaft de gemeente Amsterdam hiermee voor deze groep de oorspronkelijk insteek van de spijtoptantenregeling. Verdere argumentatie: • Op 9-11-2021 is door de gemeente aangegeven dat er een spijtoptanten regeling zou komen. Deze regeling is destijds niet gespecifieerd, waarbij werd aangegeven dat deze regeling alleen nog uitgewerkt moest worden, waarbij geen tijdsindicatie werd gegeven over de termijn waarop de regeling zou zijn uitgewerkt. • Op 20 April hebben wij een voorlopig koopcontract getekend, ervan uit gaande dat de verkopers, die aan hebben gegeven van de genoemde spijtoptanten regeling gebruik te willen maken, vóór de daadwerkelijke overdracht/levering op 7 juni 2022, in staat zouden worden gesteld door de gemeente Amsterdam, om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling. • Op meerdere momenten hebben verkopers ingelogd op het overstapportaal, waarbij telkens werd aangegeven dat de spijtoptantenregeling nog niet mogelijk was. Op 4 juni hebben verkopers dit nogmaals gedaan, waarbij een screenshot is gemaakt van de situatie. • N.a.v. telefonisch en email contact en met het Team Klantvragen Erfpacht en Uitgifte hebben wij op 5 juni 2022 via overstaperfpacht@amsterdam.nl het verzoek gedaan om het recht tot spijtoptanten regeling op ons, de nieuwe eigenaren te laten overgaan. Het betreft dossier.... Wij hebben dit verzoek ook door de notaris laten toevoegen bij de stukken voor de overdracht van de betreffende woning op de ... te Amsterdam • Op 7 juni hebben wij in een email deze aanvraag van aanvullende opmerkingen voorzien, zie hierna de inhoud, gevolgd door de reactie van de gemeente Amsterdam, die duidelijk laat zien dat gemeente zelf ook erkent dat de situatie op z'n minst verwarrend is. o Voornaamste reden voor ons om deze aanvraag nu te doen is van juridische aard. De huidige eigenaren hebben ondanks hun wens geen mogelijkheid gebruik te kunnen maken van een door de gemeente aangekondigde spijtoptantenregeling (daterend vanuit besluit reeds in november 2021) . Door de huidige administratieve vertraging,
325	19-9-2022	Veel kopers hebben in 2021 geanticipeerd op de Spijtoptandregeling, waarbij verkopers nog niet waren overgestapt. De verkopers hebben veelal bij de verkoop alsnog een aanvraag overstap ingediend, onder de dan geldende voorwaarden, met het idee dat zij alsnog kunnen overstappen onder de gunstige voorwaarden. Echter, de verkooptransactie heeft dan al plaatsgevonden. We zijn immers bijna een jaar verder. Ik vind daarom dat kopers vanaf het moment dat de spijtoptandregeling bekend werd gemaakt, ook moeten kunnen overstappen onder de gunstige voorwaarden.
326	19-9-2022	I bought my house in Nov-2021 and unfortunately the previous owners did not apply for the favourable conditions of 8-Jan 2020. I would be grateful if you can include people who bought a house after 8-Jan 2020 in the Spijtoptantregeling please. --- translate --- Ik heb mijn huis gekocht in nov-2021 en helaas hebben de vorige eigenaren de gunstige voorwaarden van 8-jan 2020 niet aangevraagd. Ik zou het op prijs stellen als u mensen die na 8-jan 2020 een huis hebben gekocht in de Spijtoptantregeling kunt opnemen.
327	19-9-2022	Na bestudering van het voorstel wil ik graag de volgende feedback of wens geven: Als ik het goed begrijp, staat de "oude" regeling alleen open voor mensen die op 31.12.2019 al in het bezit waren van de bestaande Erfpacht. Dit is ongunstig voor mensen die in 2020 een huis of appartement hebben gekocht waarbij de oude regeling niet binnen de gestelde termijn door de vorige eigenaren is aangevraagd. Mensen die in 2020 een huis of appartement hebben gekocht, worden benadeeld ten opzichte van mensen die niet hebben verkocht/gekocht. Wij zouden het erg op prijs stellen als de regeling ook openstaat voor mensen die op 31.12.2019 nog niet de mogelijkheid hebben gehad om de bijzondere voorwaarden aan te vragen (aangezien zij de woning/het appartement nog niet hadden gekocht). Dit zou ook mensen ondersteunen die al een grotere last hadden vanwege de hoge aankoopprijs dan mensen die al eigenaar waren van hun eigendom. Hartelijk dank voor de suggestie en de overweging van mijn feedback of wens.
328	19-9-2022	Geachte heer mevrouw, Ik heb de concept spijtoptantenregeling van de gemeente gelezen en ik zou graag op het concept willen reageren. De huidige situatie: Ik had graag gebruik gemaakt van de spijtoptantenregeling. Ik heb mijn aanvraag voor eeuwige erfpacht in op 15 januari 2019 gedaan. Deze is op 12 januari 2021 verlopen. De reden dat ik de aanvraag niet heb afgerond, was dat ik niet het geld had om de erfpacht af te kopen. Ik was me er niet van bewust dat ik de afkoopsom ook vast kon zetten. Ik heb een nieuwe aanvraag gedaan op 22 april 2022. (dossier ...) Deze ligt nog bij de gemeente voor beoordeling. Nu is de situatie zo dat ik mijn woning ga verkopen per 1 oktober. Ik zou graag het recht op de spijtoptantenregeling willen overdragen aan de nieuwe eigenaar en bewoner. Ik zie hierover niets staan in het huidige "concept spijtoptantenregeling." Daarom mijn voorstel dat er in het concept spijtoptantenregeling het dossier (in dit geval dossier ...) kan worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar bij de verkoop van het appartement, en dat daarmee ook het recht van de spijtoptantenregeling wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar. met vriendelijke groet,...

reactienr	datum	inhoud reactie
329	19-9-2022	Geacht College, voor alle zekerheid reageer ik ook via dit online invulformulier. Ik heb ook een e-mail gestuurd. Mijn zienswijze is, dat KOPERS/rechtsopvolgers van een pand, dat eigendom was van eigenaren die aan de voorwaarden (uitsluitend woonbestemming en eigenaar van het betreffende pand) voldeden vóór 8 januari 2020 en die later spijt hadden van het feit dat ze voor 8 januari 2020 geen aanvraag hadden gedaan (mogelijk mede door het feit dat er niet goed door de gemeente is gecommuniceerd over de hefboomwerking bij een stijgende WOZ waarde) aan de spijtoptantenregeling moeten kunnen deelnemen, als de betreffende eigenaren vóór verkoop een aanvraag in het overstapportaal hebben gedaan. En mogelijk ook vóór aanvang van de regeling, zodra deze definitief wordt. --- Voor de gemeente maakt het m.i. niets uit, als je uitgaat van de redenering dat aan de vorige eigenaar een spijtoptantenregeling was aangeboden door de gemeente. En ik kan me toch niet voorstellen dat de gemeente alsnog voordeel zou willen hebben door de koper van het pand van de spijtoptant niet ook als spijtoptant te zien, uitgaande van het gestelde in de 1e alinea
330	19-9-2022	Goedemiddag geachte, Ik heb toevalig van vrienden gehoord dat gemeente heeft dat regeling verleengd; ik vind dat fantastiche actie , omdat niet alle mensen waren in staat gebruik maken van deze regeling oo tijd. Mvg ...
331	19-9-2022	Goedemiddag, Ik zou graag toch nog gebruik maken van de erfpachtregeling met de voorwaarden voor januari 2020. Ik heb hier ooit een aanvraag voor ingediend, maar dit leek toen niet gunstig en is mij afgeraden door onze hypotheek adviseur. Nu zijn wij door de inflatie toch aan het heroverwegen, wij zouden graag onder de oude voorwaarden nog onze erfpacht afkopen. Ik hoor graag of wij nog in aanmerking komen. Mvg, ...
332	19-9-2022	Beste inspraakcommissie SOR, Als toekomstige huiseigenaar zou ik graag in aanmerking komen voor de spijtoptantenregeling, zoals reeds aangevraagd door de huidige bewoner onder dossiernummer.... Het gaat om het appartement aan ... te Amsterdam. De huidige eigenaresse, [redacted], heeft de aanvraag voor eeuwigdurende erfpacht op 15 januari 2019 gedaan. Deze is op 12 januari 2021 verlopen. Zij heeft deze aanvraag toen niet afgerond omdat zij niet het geld had om de erfpacht af te kopen en zich er niet van bewust was dat ze de afkoopsom ook vast kon zetten. Zij heeft toen een nieuwe aanvraag gedaan op 22 april 2022 (dossier...). Per 1 oktober 2022 word ik de nieuwe eigenaar van het appartement. [redacted] zou daarom graag het recht op de spijtoptantenregeling aan mij willen overdragen. [redacted] heeft vandaag contact gehad met de afdeling erfpacht. Haar aanvraag van 22 april ligt nog steeds bij de gemeente voor beoordeling, maar het dossier wordt bij overdracht van de woning automatisch overgedragen aan de nieuwe eigenaar en hiermee dus ook de aanvraagdatum van 22 april. Hierbij bevestig ik als nieuwe eigenaar dat ik gebruik zou willen maken van het recht op spijtoptantenregeling. Alvast hartelijk bedankt. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
333	19-9-2022	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
334	19-9-2022	Beste gemeente Amsterdam, Hierbij wil ik graag gebruik maken van de inspraakmogelijkheid op het voorstel voor de spijtoptantenregeling. Wij zijn momenteel gedupeerden die doordat onze woning na 8 januari is geleverd geen gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling. 1. Er wordt verondersteld dat er een voordeel is voor kopers die een woning aankopen zonder gunstige overstapvoorwaarden, echter is dit niet aan de orde. Er wordt voordeel op voordeel gegeven aan Erfpachters die al eigenaar waren voor 2020 en dus al 20% minder voor hun huis hebben betaald (dat is namelijke huizenprijs stijging van de afgelopen 2 jaar). Zij krijgen ook nog eens voordeel op hun erfpacht. Kopers na 2020 die al veel meer hebben neergelegd voor hun huis door de druk op de markt, krijgen nu juist ook meer erfpacht erbij. Dit verschil in voordeel vs. nadeel is tientallen duizenden euro's, niet compenseerbaar met een voordeel die gunstige voorwaarden zouden opleveren in de verkoopprijs. 2. Onduidelijkheid over erfpacht voorwaarden in combinatie met onduidelijke communicatie over de financiële gevolgen. De vorige eigenaren van onze woning waren Argetijnen die slechts een korte tijd in Nederland zijn geweest (3jaar) en begrepen niets van deze constructie - zij dachten dat het niet voor hun relevant was. Als wij de woning niet aangekocht hadden, hadden zij op dit moment gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Op het moment dat wij de woning aangekochten, begrepen wij dat het alsnog mogelijk zou zijn om onder gunstige voorwaarden een overstap aan te vragen, ook omdat wij dat voor onze toenmalige woning hadden aangevraagd. Dit is onduidelijk gecommuniceerd door de verkopend makelaar. Een "klein" verschil van 35000+ in kosten die nu extra gemaakt moeten worden. 3. Waarom zit er een einddatum aan het aanvragen van een overstap. De woningmarkt is zo dynamisch, dat het geven van een tijdslimiet totaal onrelevant is. Geef huiseigenaren op eigen gelegenheid, wanneer zij er klaar voor zijn, de mogelijkheid om een overstap aan te vragen onder gunstige voorwaarden. Deze deadline zorgt wederom voor nare situaties op de huizenmarkt en moeilijk verkoopbare huizen. 4. Het is onduidelijk waarom de groep die eigenaar is geworden na 8 januari 2020 geen onderdeel mag zijn van de spijtoptantenregeling. Toen bekend werd dat deze uitgewerkt zou worden, is ons verteld door de erfpachtafdeling van de gemeente amsterdam (januari 2021) dat ook onze groep daar deel van uit zou maken. Het is nergens concreet gemaakt, waarom wij daar nu buiten vallen. Lijkt onderdeel van een politiek spel.
335	19-9-2022	I find a fortiori the exclusion of buyers from housing corporations and who have taken delivery after 8-1-2020 not justifiable, as these sellers were not even allowed to apply in time. My partner and I have recently bought an apartment of where the leasehold has been paid of until 2030. After that it is unclear what will we pay. To find out what the amount we will pay after 2030 will be, was impossible to found out and was very complex. Because we have bought from a housing association, we don't apply for the earlier 'gunstige voorwaarden'. We have not been made aware of the fact that we couldn't apply for the beneficial financial conditions because we bought from a housing association. Therefore we would like to apply to still have a possibility to do the overstapaanvraag with the conditions before 8th of January 2020.

reactienr	datum	inhoud reactie
336	19-9-2022	Geachte heer/mevrouw, Ik ben van oordeel dat de spijtoptantenregeling ten onrechte niet uitgebreid wordt ten aanzien van kopers van nieuwbouwwoningen die voor 8 januari 2020 nog geen koopcontract hadden getekend, maar die voor 8 januari 2020, tot en met de ingang van die datum, wel al in een pré-contractuele fase zaten om een koopcontract van een nieuwbouwwoning te tekenen. De situatie van mijn partner en mij is als volgt: wij hebben op 24 december 2019 te horen gekregen dat we waren ingeloot voor ons nieuwbouwproject. Hier waren wij erg door verheugd, want we keken erg uit naar een woning in het project. We hebben een afspraak gemaakt om op 22 januari 2020 het koopcontract te tekenen en zo geschiedde. Voor zover wij toen wisten had het tekenen van het koopcontract vóór 1 januari 2020 (of voor 8 januari 2020) geen zin om gebruik te kunnen maken van de extra gunstige voorwaarden van de overstapregeling, want eigenaar van een woning ben je juridisch pas als de woning geleverd is. Later, in januari 2020, werd de datum om voor de gunstige voorwaarden te kunnen overstappen plots verlengd tot 8 januari 2020. Later werd besloten dat kopers van nieuwbouwwoningen die nog geen eigenaar waren van een nieuwbouwwoning, maar wel een koopcontract hadden getekend voor 8 januari 2020 alsnog gebruik konden maken van de gunstige voorwaarden, omdat deze kopers zich vanaf het tekenen van het koopcontact wel al 'eigenaar voelden'. Hierdoor is er jegens mijn partner en mij gehandeld in strijd met het gelijkheidsbeginsel en in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Wij voelden ons tussen het moment van dat we hoorden dat we ingeloot waren en dat we het koopcontract tekenden namelijk ook al eigenaar. En dat is juridisch ook terecht, want in dit geval is er sprake van een pré-contractuele fase. De woning was namelijk aan ons toegezegd, mits we het koopcontract zouden tekenen, en vervolgens, net als alle tekenaars van een koopcontract, de financiering rond zouden krijgen. Daarnaast zijn na de datum van 1 januari 2020 de voorwaarden veranderd om gebruik te kunnen maken van de gunstige voorwaarden: Opeens is het zijn van eigenaar niet meer een noodzakelijke vereiste, maar is het hebben van een koopcontract ook een mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de extra gunstige voorwaarden. Als deze voorwaarden op 24 december 2019 duidelijk waren geweest dan hadden wij gezorgd dat wij het koopcontact tussen 24 december 2019 en 8 januari 2020 getekend zouden hebben. Dit was bij de verkopende makelaar ook mogelijk geweest.
337	19-9-2022	Geacht college, Middels dit schrijven willen mijn partner en ik onze zienswijze kenbaar maken op de “Uitwerking spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht”. Mijn partner en ik hebben - als jong stel - onlangs een huis kunnen kopen in Amsterdam (..., Amsterdam). De vorige eigenaar was een man uit India die de Nederlandse taal niet machtig is. Hij was daardoor niet op de hoogte van het feit dat hij tot 8 januari 2020 onder gunstige voorwaarde een aanvraag voor afkoop eeuwigdurende erfpacht in kon dienen. Wij hebben het huis op 8 december 2021 in eigendom verkregen. Op dit moment was het besluit van 9 november 2021 strekkende tot verdere uitwerking van een spijtoptantenregeling reeds genomen. Het college van burgemeester en wethouders verstuurde vervolgens de raadsbrief van 10 november 2021. Kort gezegd werd toen duidelijk dat “spijtoptanten” (kort erfpachters die geen gebruik hebben gemaakt van de gunstige regeling) opnieuw de kans krijgen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen onder de (zeer gunstige) voorwaarden van 2019. De verkoper wilde gelet op de overkookte huizenmarkt in Amsterdam niet wachten of een regeling treffen. De makelaar adviseerde ons te wachten met de eeuwigdurende afkoop tot het moment dat de regeling is uitgewerkt en vastgesteld. Daarnaast gaf de afdeling erfpacht van de gemeente Amsterdam hetzelfde advies. Er is een groep (starters en niet-starters) die vlak na het publiceren van het college besluit (zie de raadsbrief van 10 november) een huis heeft gekocht van een “spijtoptant". Als deze “spijtoptant” in de woning was blijven wonen dan zou hij (zo goed als zeker) opnieuw gebruik kunnen maken van de gunstige regeling. Ik wil u vragen de groep - waar mijn partner en ik toe behoren - tevens in aanmerking te brengen voor deze regeling. Wij vallen niet onder de definitie van “spijtoptant” in de zin van de Uitwerking. De groep waar wij toe behoren ondervindt onverkort dezelfde gevolgen van de groep die kwalificeert als “spijtoptant” in de zin van de Uitwerking. Waarom zouden “spijtoptanten”, die over het algemeen in het verleden alle kansen hebben gehad voor afkoop erfpacht en voor een gunstige prijs vastgoed hebben kunnen kopen, een groot financieel voordeel mogen genieten? En de groep die vastgoed hebben gekocht van een “spijtoptant” op het moment dat duidelijk was dat er een regeling ging komen niet? Wij begrijpen dat het college een dergelijke regeling op basis van vrijwilligheid treft. Het betreft dan ook een moreel verzoek om alle (ongewenste) neveneffecten van de oude en aankomende regeling weg te nemen. Het is niet eerlijk om onder de voornoemde omstandigheden tienduizenden euro’s
338	19-9-2022	Geachte heer/mevrouw, Wij verkeren in de situatie dat wij voor 8 januari 2020 een koopovereenkomst hebben getekend, maar pas na overdracht begin april 2020 eigenaar werden. Het was weliswaar mogelijk om de toenmalig eigenaren de aanvraag voor afkoop onder gunstige voorwaarden te laten doen, maar onder andere om de redenen genoemd in de onderzoeken en door de ACM is dat toen niet gebeurd. Wij zouden daarom denken dat spijptoptantenregeling zouden moeten worden uitgebreid tot niet louter diegenen die eigenaar van het erfpacht waren ten tijde van die datum, maar ook personen zoals wij, die wel weliswaar geen eigenaar waren, maar dus op die datum wel contractueel verbonden waren aan dat eigenaarschap. Met andere woorden hebben wij evenzo als anderen spijt dat wat we op dat moment geen gebruik van die regeling hebben gemaakt. En dus zou de reikwijdte van de regeling moeten worden opgerekt tot persoon die voor 8 januari 2020 over een koopovereenkomst beschikten. Gaarne bereid tot nadere toelichting. Met vriendelijke groet, ...

reactienr	datum	inhoud reactie
339	19-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ... en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling. Pijnlijk genoeg worden in deze groep ook nog de erfpachters in "slechtere" buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2) en zullen hun canonkosten vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen. Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot en Autoriteit van Consument en Markt (ACM) hebben dit reeds bevestigd. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een "te complex systeem" en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als "u niets doet, er niks verandert" (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom in de kostenberekening de afkoopsommen en jaarlijkse canon kosten vele (tienduizenden) euro's meer zijn geworden en is de overstap ook nog noodzakelijk gebleken door een het verantwoordelijk stellen van banken door de Autoriteit Financiële Markt (AFM) voor overkreditering bij een mogelijke groei schuld(5). Voor een kleine starterswoning in Bos en Lommer zijn de kosten nu 500% meer dan met de aanbieding(4), een afkoopsom van circa 80.000,- euro extra. Ik vraag mij zeer af hoe kopers na 2020 dit systeem wel zouden hebben kunnen begrijpen en wel een bewuste keuze hebben kunnen maken in de koop van een voortdurend erfpachtrecht. Je hebt een onderzoeksplicht van wat je koopt, maar dan moet het product wel te begrijpen zijn en het financiële risico duidelijk. Mijn tweede punt is dat de publieke informatievoorzieningen van de gemeente over de overstap (de canon kosten en de regeling) niet afdoende is, wederom voor kopers van voor en na 2020. Dit blijkt uit dat de formule van de toekomstige kostenberekening al niet werd genoemd in de aanbieding(3) en de rekentool voor overstap op de website van de gemeente niet werkt(6). Hierdoor is het voor velen een groot vraagteken wat de kosten met of
340	19-9-2022	Beste gemeente, U geeft aan in uw informatie over de inspraak spijtoptantenregeling dat niet alle erfpachters die voor overstap in aanmerking kwamen vóór 8 januari 2020, hebben op tijd een aanvraag gedaan. Daardoor konden zij geen gebruik maken van de gunstige voorwaarden. U heeft een regeling opgesteld die erfpachters alsnog een kans geeft om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. Vanwege de onzekere tijden waardoor veel mensen geen keuze hierin konden maken. Ik vraag uw aandacht op drie onderwerpen. 1. Neem nieuwe erfpachters, zeker starters, mee in de spijtoptantenregeling. Er wordt de groep uitgesloten die nog niet in bezit waren van een koopwoning, maar deze in de afgelopen twee jaar hebben gekocht. Dit is mijn inziens onterecht, zeker ten aanzien van starters. Ten eerste omdat het niet in de huisprijzen te zien is dat de erfpacht mee wordt genomen. Er zijn geen wezenlijke verschillen tussen woningen waar de erfpacht wel is 'vastgeklikt' en waarbij niet. Dit komt door twee redenen. Ten eerste dat veel kopers helemaal niet bewust zijn van de financiële consequenties van erfpacht. Het is ingewikkelde materie en onvoldoende helder gecommuniceerd door de gemeente. Zo zijn alle brieven vanuit de gemeente alleen naar huidige huiseigenaren gestuurd, en ook alleen in het Nederlands. Er is geen informatie verstrekt hierover bij het kopen van een woning aan de potentiële kopers. Als potentiële kopers wel goed bewust waren van de invloed van de erfpacht, dan zou je dit terug zien in de huizenprijzen. Ten tweede is het een uitzonderlijk gespannen woningmarkt geweest. Waarbij potentiële kopers al zo blij waren om de mogelijkheid te krijgen voor een bezichtiging, dat ingewikkelde materie zoals de erfpacht niet tot zich werden genomen. Zeker voor starters, vaak mensen met een kleine beurs, is dit schrijnend, omdat zij nu opeens worden geconfronteerd met een enorm hoge erfpacht-rekening. Zij zijn ook zeker spijtoptanten, en zouden meegenomen moeten worden in de regeling. Een onzekere tijd, door het gebrek aan communicatie/kennis en de gespannen woningmarkt geldt extra voor de starters, welke geen ervaring hebben met een huis kopen en ook geen informatie hierover hebben ontvangen. Daarnaast is het effect voor deze groep buitensporig groot, aangezien het om fikse

reactienr	datum	inhoud reactie
341	19-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ...en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling. Pijnlijk genoeg worden in deze groep ook nog de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2) en zullen hun canonkosten vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen. Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot en Autoriteit van Consument en Markt (ACM) hebben dit reeds bevestigd. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom in de kostenberekening de afkoopsommen en jaarlijkse canon kosten vele (tienduizenden) euro’s meer zijn geworden en is de overstap ook nog noodzakelijk gebleken door een het verantwoordelijk stellen van banken door de Autoriteit Financiële Markt (AFM) voor overkreditering bij een mogelijke groei schuld(5). Voor een kleine starterswoning in Bos en Lommer zijn de kosten nu 500% meer dan met de aanbieding(4), een afkoopsom van circa 80.000,- euro extra. Ik vraag mij zeer af hoe kopers na 2020 dit systeem wel zouden hebben kunnen begrijpen en wel een bewuste keuze hebben kunnen maken in de koop van een voortdurend erfpachtrecht. Je hebt een onderzoeksplicht van wat je koopt, maar dan moet het product wel te begrijpen zijn en het financiële risico duidelijk. Mijn tweede punt is dat de publieke informatievoorzieningen van de gemeente over de overstap (de canon kosten en de regeling) niet afdoende is, wederom voor kopers van voor en na 2020. Dit blijkt uit dat de formule van de toekomstige kostenberekening al niet werd genoemd in de aanbieding(3) en de rekentool voor overstap op de website van de gemeente niet werkt(6). Hierdoor is het voor velen een groot vraagteken wat de kosten met of
342	19-9-2022	Geachte heer, mevrouw, college van Burgemeester en Wethouders, leden van de raadscommissie, Mijn naam is ...en ik wil graag inspraak doen over de uitwerking van de spijtoptantregeling voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Ik doe deze inspraak voor iedereen die niet als Spijtoptant wordt gezien. Allereerst wil ik beginnen met het bedanken van de gemeente voor de mogelijkheid dat een enorm aantal erfpachters nog een tweede kans zal krijgen om onder gunstige voorwaarden een overstap te maken naar eeuwigdurende erfpacht. Met deze regeling geeft de gemeente blijk van een niet redelijk situatie. Helaas valt daarentegen een kleine groep mensen, 3% van alle erfpachters(1), de kopers en de woningeigenaren met een woning bestemming wisseling na 2020, buiten deze regeling. Pijnlijk genoeg worden in deze groep ook nog de erfpachters in “slechtere” buurten met de lagere BSQ-waardes (en een gemiddeld lager inkomen) relatief het hardst getroffen(2) en zullen hun canonkosten vele malen (gemiddeld 500%, en zelfs oplopend tot 900%)(2) duurder uitvallen. Ik vind dat geen eerlijk en redelijk beleid. Middels deze inspraak zal ik dat toelichten aan de hand van een aantal punten. Het eerste punt dat ik wil uitlichten is dat de complexiteit van het erfpachtsysteem en de onduidelijke communicatie over de overstapregeling voor elke erfpachter geldt: de koper van het erfpachtrecht van voor en na 2020. Beiden kopers hebben de financiële gevolgen van de wel/niet gemaakte overstap daardoor niet kunnen voorzien. Het onderzoeksinstituut Berenschot en Autoriteit van Consument en Markt (ACM) hebben dit reeds bevestigd. Daarbij heeft de ACM afgelopen maand zelf een handhavingsverzoek m.b.t. de Amsterdamse Erfpacht afgewezen wegens een “te complex systeem” en een gebrek aan onderzoekscapaciteit hiervoor. Ik weet ook dat veel erfpachters de waarde van de aanbieding niet inzagen. De kostenberekening voor een latere overstap was in de aanbieding namelijk nergens te vinden(3) en de gemeente gaf in de aanbieding aan dat als “u niets doet, er niks verandert” (3). Echter blijkt nu dat door de financiële hefboom in de kostenberekening de afkoopsommen en jaarlijkse canon kosten vele (tienduizenden) euro’s meer zijn geworden en is de overstap ook nog noodzakelijk gebleken door een het verantwoordelijk stellen van banken door de Autoriteit Financiële Markt (AFM) voor overkreditering bij een mogelijke groei schuld(5). Voor een kleine starterswoning in Bos en Lommer zijn de kosten nu 500% meer dan met de aanbieding(4), een afkoopsom van circa 80.000,- euro extra. Ik vraag mij zeer af hoe kopers na 2020 dit systeem wel zouden hebben kunnen begrijpen en wel een bewuste keuze hebben kunnen maken in de koop van een voortdurend erfpachtrecht. Je hebt een onderzoeksplicht van wat je koopt, maar dan moet het product wel te begrijpen zijn en het financiële risico duidelijk. Mijn tweede punt is dat de publieke informatievoorzieningen van de gemeente over de overstap (de canon kosten en de regeling) niet afdoende is, wederom voor kopers van voor en na 2020. Dit blijkt uit dat de formule van de toekomstige kostenberekening al niet werd genoemd in de aanbieding(3) en de rekentool voor overstap op de website van de gemeente niet werkt(6). Hierdoor is het voor velen een groot vraagteken wat de kosten met of
343	19-9-2022	Beste gemeente Amsterdam, Hierbij wil ik aangeven via de spijtoptantenregeling toch gebruik te willen maken van het toenmalige aanbod over te stappen op eeuwigdurende erfpacht. Destijds was ik vanwege prive redenen niet instaat op het toenmalig aanbod in te gaan. Ik hoor graag van u wat de volgende stappen zijn. Met vriendelijke groet, ...
344	19-9-2022	The way the proposal is currently formulated is putting at a disadvantage all buyers who bought a property after the 8th of January 2020 and for which the previous owners did not (or were not able to) apply under the favorable conditions. While, before the regret scheme was envisaged, many properties were not effectively under a perpetual ground lease or the favorable conditions, now, if the current version of the proposal was to be brought forward, a sub-set of these properties would be left under less favorable conditions. This in turn would require several people to perform a massive financial effort to switch to the perpetual ground lease, while others would be able to perform the switch with way less effort in some cases for a matter of timing (if a buyer manages to complete the transaction after the regret option comes into play later this year, it gains a sizable advantage to a buyer who had to complete the transaction for example at beginning of September). Given that this Arrangement and its timeline have been and still are uncertain for the time being and the strain put on families by the current economic conditions (inflation, energy costs, war etc.) , it would be fairer to let all buyers apply under the favorable conditions once and for all (especially those who bought a property from owners who would have qualified for the Leniency Arrangement).

reactienr	datum	inhoud reactie
345	20-9-2022	Ik wil graag een specifieke groep van nieuwe eigenaren aan het licht brengen die mogelijk vergeten worden bij het opstellen van de spijtoptantenregeling. Het gaat om eigenaren die hun huis hebben gekocht van een woningcorporatie. Wij hebben vorig jaar onze woning gekocht van een woningcorporatie. Deze woningcorporatie heeft namelijk een mooie regeling voor koopwoningen die zij aanbieden, ze geven namelijk voorrang aan mensen die een sociale huurwoning achterlaten. Die woningen kunnen zij weer verhuren aan mensen die op de wachtlijst staan. Op die manier wonen meer mensen in een huis dat past bij hun situatie. Door de verkoop van woningen hebben ook mensen met een middeninkomen en starters een kans op een betaalbaar huis. Deze regeling zorgt voor een mooie doorstroom. Echter is er één MAAR namelijk woningcorporaties krijgen niet zoals particulieren een aanbod om de erfpacht af te kunnen kopen. Wij hebben daarom ook nooit gebruik kunnen maken van de gunstige regeling die gold tot januari 2020 omdat woningcorporaties geen aanbieding krijgen of een aanvraag kunnen doen. Hierdoor worden wij gedupeerd door het erfpachtstelsel en krijgen wij niet dezelfde kans als andere Amsterdammers om onze erfpacht onder gunstige voorwaarden af te kopen. Ik vind dat er daardoor een rechtsongelijkheid ontstaat en dat wil ik graag laten opvangen door in de spijtoptantenregeling op te laten nemen dat nieuwe eigenaren van woningen van woningcorporaties, (daarmee bedoel ik niet de nieuwbouwprojecten maar bestaande woningen waarbij de woningcorporatie heeft besloten om ze te verkopen) ook gebruik kunnen maken van de spijtoptantenregeling. Deze rechtsongelijkheid dient gecorrigeerd te worden. Gelijke kansen en aanbiedingen om erfpacht af te kopen dienen geborgd te worden. De eigenaren van woningcorporaties staan door deze omissie 1 nul achter op andere eigenaren omdat de vorige eigenaar namelijk de woningcorporatie geen aanvraag kon doen die door een nieuwe eigenaar kan worden overgenomen. Het Amsterdamse erfpachtstelsel doet niet meer waar het oorspronkelijk voor bedoeld was, het voeren van ruimtelijk beleid en het bekostigen van nieuwe woningen. Het is verworden tot een ingewikkelde grondbelasting, die niet meer in dienst staat van de belangen van de Amsterdammers.

SPIJTOPTANTENREGELING GEMEENTE AMSTERDAM

De leden van de Makelaarsvereniging Amsterdam en de MVA Erfpachtspecialisten in het bijzonder hebben elke dag te maken met diverse erfpachtzaken. De conceptregeling die nu ter inspraak ligt roept een aantal vragen op bij de leden. Onderstaand een opsomming van de punten die we graag onder de aandacht brengen bij de gemeente voordat er overgegaan wordt tot besluitvorming.

1. Erfgenamen Er wordt in het huidige concept wel gesproken over erfgenamen maar dan alleen indien er reeds een aanvraag gedaan is door het overleden familielid, zijnde de gekwalificeerde spijtoptant. De regeling dient ook te gelden voor alle erfgenamen die na 8 januari 2020 rechthebbende zijn geworden waarbij de erflater aan de voorwaarden van artikel 3. voldeed.

2. Startersregelingen Ons inziens zou er een uitzondering gemaakt moeten worden voor woningeigenaren die jaren geleden met startersregelingen van de woningbouwvereniging een bepaald percentage van het eigendom van een woning hebben kunnen kopen (gedeeld eigendom met de coöperatie). Deze bewoners kunnen niet overstappen met het deel dat in eigendom is.

3. Lopende woningverkopen / overgangsperiode Sinds 9 november 2021 (datum bekendmaking regeling) hebben veel erfpachters hun woning te koop aangeboden en ondertussen verkocht. Een deel van deze woningen is inmiddels geleverd aan de kopers en een deel moet nog geleverd worden. Als de verkoper kwalificeert als spijtoptant, per 9 november 2021 (voordracht college), conform artikel 3. dan dient artikel 6. de overdraagbaarheid ook vanaf 9 november 2021 te gelden en niet het moment van inwerkingtreding van de regeling.

4. Beleggers Gaat deze regeling ook gelden voor beleggers, zowel de particuliere als institutionele?

5. Bedrijfsruimten Erfpachters van voormalige bedrijfsruimten, die gebruik hebben gemaakt van de coulanceregeling, waarvan bekend was/is dat de bedrijfsruimte werd/wordt getransformeerd naar woningen of erfpachters die kortgeleden de transformatie juridisch hebben afgerond moeten ook in aanmerking komen voor deze regeling.

6. Bergingen en zolders Erfpachters die kortgeleden via een bestemmings- en/of bebouwingswijziging extra woningen hebben gerealiseerd (bijvoorbeeld als alle bergingen op een zolderverdieping omgezet zijn naar een woning) moeten ook in aanmerking komen voor deze regeling.

7. CHET aanbiedingen Er zijn gemeentelijke CHET aanbiedingen na 8 januari 2020 verstuurd naar erfpachters inzake voortdurende erfpachtrechten waarvan het einde tijdvak in 2021/2022/2023 afloopt. Deze erfpachters moeten een heroverweging op deze CHET kunnen maken en alsnog voor een gunstige overstapaanbieding kunnen kiezen.

8. Duidelijke tijdsplanning Kopers, verkopers, financiers, notarissen, makelaars en alle andere gerelateerde partijen bij de aan- en verkoop van een woning hebben behoefte aan een duidelijk tijdspad. De inspraak loopt nu tot en met 19 september, maar wanneer de regeling definitief zal zijn kan niet exact gezegd worden. Dit is weer van meerdere (politieke) factoren afhankelijk. Dit is ons inziens niet meer uit te leggen. De basiskosten stijgen, de hypotheekrente stijgt, de betaalbaarheid neemt af. Overdrachten worden momenteel uitgesteld terwijl het niet zeker is of

er wel of geen gebruik gemaakt kan worden van de aankomende regeling. De politieke keuzes die gemaakt worden kosten de erfpachters veel geld. (zie ook inspraakpunt 11.)

9. Zes maanden reactie termijn In de regeling staat in artikel 5. beschreven dat de erfpachter nadat zij een bericht van de gemeente ontvangen heeft, 6 maanden de tijd heeft om een aanvraag in te dienen. Hoe gaat de gemeente deze berichten versturen, en hoe wordt er gecontroleerd of iemand daadwerkelijk het bericht ontvangen heeft? Veel erfpachters hebben nog nooit ingelogd in het Overstapportaal en de gemeente heeft geen digitale gegevens van deze mensen. Gaat de gemeente alle erfpachters die niet zijn overgestapt per (aangetekende) brief benaderen?

10. Oplopende inflatie 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. Daarom dient de regeling te worden uitgebreid zodat elke erfpachter in de gelegenheid wordt gesteld om tegen de financiële voorwaarden van oktober 2017 te switchen van betaaloptie; zijnde van jaarbetaling canon naar afkoop.

11. Peildatum In artikel 3. van de regeling staan de voorwaarden die worden gesteld aan een Spijtoptant. Hieraan zien we graag een peildatum verbonden van 9 november 2021 zijnde de eerste bekendmaking van deze regeling.

12. Gelijkheid Erfpachters die na 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden (ca. 8.900) zouden op basis van het gelijkheidsbeginsel ook in aanmerking moeten komen.

13. Bestemmingswijzigingen Erfpachters die voor 8 januari 2020 gestart zijn met het wijzigen van de bestemming naar Wonen zouden wel in aanmerking moeten komen voor de regeling.

Indien gewenst lichten we onze punten graag toe.

Inspraakreactie 218

Geacht College,

Naar aanleiding van de bovengenoemde regeling brengen wij graag het volgende onder uw aandacht.

De Spijtoptantenregeling borduurt voort op de eerder vastgestelde Overstapregeling, maar helaas kent de Overstapregeling een aantal tekortkomingen, die ook in de voorliggende concept-Spijtoptantenregeling doorwerken. Daarnaast bevatten de huidige voorstellen nog aanvullende beleidsregels waar we graag onze opmerkingen en suggesties bij plaatsen.

Voordat we onze inhoudelijke reactie toelichten, willen we een kanttekening plaatsen bij de procedure. B&W hebben hun spijtoptanten-voorstel vrijgegeven voor inspraak. Hun oproep tot inspraak dient gezien worden als een expliciete uitnodiging tot burgerparticipatie. Hoe Amsterdammers betrokken kunnen worden bij het opstellen van beleid c.a. ligt vast in het participatiebeleid van de Gemeente Amsterdam. Hierin worden vier niveaus van participatie gedefinieerd: Informeren, meedenken, meebepalen en co-creatie. In genoemd spijtoptantenvoorstel noch in de begeleidende brief van B&W wordt duidelijk gemaakt welk participatieniveau van toepassing is op deze specifieke inspraak.

Aanbevolen wordt bij volgende inspraakgelegenheden expliciet te vermelden welk niveau van inspraak/participatie van toepassing is, teneinde burgers te behoeden voor teleurstellingen. Alsdan gaat het participatiebeleid ook leven, respectievelijk wordt het participatiebeleid geen wassen neus.
Onze belangrijkste opmerkingen over de Spijtoptantenregeling zijn de volgende:

1. Inmiddels is duidelijk aangetoond, onder meer in het Berenschot rapport en bevestigd door de ACM, dat de gemeente onvoldoende voorlichting en informatie heeft verschaft ten tijden van de Overstapregeling. Dit heeft er terecht al toe geleid dat er alsnog een Spijtoptantenregeling wordt voorbereid, maar we bepleiten op voorhand er voor dat deze regeling ruimhartig wordt toegepast, zodat er voor veel mensen een punt gezet kan worden achter een vaak jarenlange nachtmerrie.

2. In Artikel 3 van de Spijtoptantenregeling worden voorwaarden gesteld aan spijtoptanten. Onder punt 3.a is opgenomen dat de eigenaar ook vóór 8 januari 2020 eigenaar is van het betreffende erfpachtrecht. Naar onze mening doet het er niet toe wie eigenaar is op dat
moment omdat het gaat om het erfpachtrecht zelf. Graag zien we deze beperking die duizenden erfpachters aangaat respectievelijk achterstelt, opgeheven.

3. In Artikel 4 van de Spijtoptantenregeling worden de mogelijke spijtoptanten benoemd. Hier worden onder punt 4.c expliciet uitgesloten kopers van woningen met AB2000 en levering na 1 januari 2021. Juist voor de bezitters van deze woningen is een overstap naar eeuwigdurende erfpacht buitengewoon kostbaar en deze kosten staan ook in geen enkele verhouding tot diegenen die wel binnen de limietdatum vielen. De kosten van AB2000 met afkoop van eeuwigdurend zijn veel hoger dan de kosten voor eeuwigdurend op basis van AB2016. Dat is een ongelijkheid die naar onze mening in de Spijtoptantenregeling moet worden rechtgetrokken.

4. Bij sociale huurwoningen die na 8-1-2020 door woningcorporaties zijn verkocht, konden kopers geen gebruik maken van de overstapregeling. Voor 2020, 2021 en 2022 zal het gaan om in totaal 2.500 a 3.000 woningen c.q. eigenaren die nu buiten de overstap vallen. Hiermee wordt een groep eigenaren/bewoners uitgesloten terwijl daar geen enkele onderbouwing voor is. Daarbij speelt ook nog dat deze voormalige sociale woningen veelal een relatief kort resterend erfpacht tijdvak hebben, waardoor ze relatief snel voor een erfpachtherziening staan. Terwijl de Overstapregeling juist bedoeld is om een einde te maken aan voortdurende erfpacht met alle onzekerheden van dien, ontstaat er een steeds grotere groep huizenbezitters die opgescheept zit met een ongunstig erfpachtcontract. Mensen die nu een nieuwbouwwoning met AB2016 kopen verkrijgen daarentegen meteen een eeuwigdurend recht. Dit leidt tot een ongewenste ongelijke behandeling van huiseigenaren. In de Spijtoptantenregeling zou deze ongelijke behandeling dan ook rechtgetrokken moeten worden.

5. Er zijn veel erfpachters die bij de Overstapregeling op basis van de toen beschikbare informatie voor een jaarcanon na afloop van het lopende tijdvak hebben gekozen, het zogeheten vastklikken. Echter, mede op basis van nieuwe informatie en adviezen van makelaars, hebben velen hier inmiddels ook weer spijt van gekregen. Immers mochten ze later toch willen afkopen, dan kan dat alleen maar tegen veel hogere kosten

dan als ze dat meteen hadden gedaan. Hierbij speelt de zogenaamde hefboomwerking een fatale rol. Die hefboom is op zich al onredelijk, maar des te meer omdat de gemeente steken heeft laten vallen bij een accurate voorlichting. Om een indruk te geven: als een vastgeklikte eeuwigdurende erfpachtcanon alsnog in 2023 wordt afgekocht zijn de afkoopkosten bij de huidige rentestand met 39% toegenomen ten opzicht van een situatie als direct bij de overstap was afgekocht. Nog schrijnender is het, als je bedenkt dat een deel van de overstappers pas in 2022 de eerste aanbieding hebben ontvangen. Wij vinden daarom dat deze erfpachters alsnog in de gelegenheid gesteld moeten worden om opnieuw de keuze te maken tussen afkoop versus jaarcanon. Deze groep zou expliciet in de Spijtoptantenregeling moeten worden toegevoegd in artikel 4 met de opsomming van spijtoptanten.

6. In 2016 zijn nieuwe Algemene Bepalingen (AB) ingevoerd op basis van eeuwigdurende erfpacht. Grond die vanaf 2016 is uitgegeven valt daarom in beginsel in de AB2016. Echter, woningen waarover de erfpachtgesprekken al in 2016 liepen, blijven hiervan verstoken. Grond voor deze woningen na 2016 uitgegeven vallen nog steeds in de voortdurende erfpacht (AB2000). Eigenaren van deze woningen betalen dus 2 x een hoge prijs. Dit is niet iets wat alleen kort op 2016 gebeurde, maar dit gebeurt, weliswaar in afnemende mate, tot op heden! We zien nu nog vele koopaanbiedingen voor nieuwbouw met een 50 jarig tijdvak, dus met een AB2000.
Woningen waarvoor de grond voor 8-1-2020 is uitgegeven en tevens zijn aangemeld voor de Overstapregeling, lopen in het overstapsysteem mee. Maar de woningen die na 8 januari 2020 zijn uitgegeven - en dat zijn er tot op heden duizenden - kunnen geen beroep doen op de Overstapregeling. Juist voor de bezitters van deze woningen is een overstap naar eeuwigdurend buitengewoon kostbaar geworden en deze kosten staan ook in geen enkele verhouding tot diegenen die wel binnen de limietdatum vielen. De kosten van AB2000 inclusief afkoop van eeuwigdurend zijn veel hoger dan de kosten voor eeuwigdurend op basis van AB2016. Dat is een ongelijkheid die naar onze mening in de Spijtoptantenregeling moet worden rechtgetrokken.
7. In de Spijtoptantenregeling worden erfpachters met een erfpachtrecht dat geen uitsluitende woonbestemming heeft (circa 4.000 erfpachtrechten) formeel uitgesloten. Hiermee prolongeert de voorliggende concept-Spijtoptantenregeling de beperking die ook destijds in de Overstapregeling is gehanteerd. Omdat dit voor erfpachters een verregaande beperking is, bepleiten wij in gevallen waarbij de niet-woonfunctie een ondergeschikte functie is in oppervlakte of in waarde (bijvoorbeeld atelierwoningen), om deze erfpachters alsnog de gelegenheid te geven over te stappen op basis van volledig woonfunctie. Soms is een Akte van Splitsing van Erfpacht al voldoende om een combinatie van functies uit elkaar te halen (en is een bestemmingsplanwijziging niet vereist c.q. kostbaar en tijdrovend).

8. Wij juichen het toe dat elke potentiële spijtoptant een persoonlijk bericht ontvangt, alvorens de zes maanden termijn ingaat. Overigens zou deze termijn ook wat opgerekt mogen worden zodat iedereen zich goed ervan kan vergewissen wat diens beste keuze is, ook in financiële zin. Het is van belang dat in dit persoonlijk bericht ook wordt uitgelegd wat de consequenties zijn als je nu niet overstapt en van de keuze tussen afkoop en jaarcanon. We willen hier bepleiten dat de algemene strekking van deze toelichting samen met de consumentenorganisaties Vereniging Eigen Huis en SEBA wordt opgesteld. Daarbij zou het tevens aan te bevelen zijn om deze algemene toelichting meertalig op te stellen gezien het aantal expats en anderstaligen stadsgenoten.

9. Als laatste stellen we voor om een informatie steunpunt in te stellen of anderszins goed bereikbare relatiemanagers, bijvoorbeeld bij !WOON. Er zullen immers tal van vragen resteren en er zullen ook storingen in de systemen zijn bij de verwerking van de aanvragen. Heel veel ergernissen en vertragingen zijn op te lossen als er direct contact met betrokkenen mogelijk is.

Uiteraard zijn wij bereid nadere toelichting op onze bezwaren te geven.
Met vriendelijke groet,
(...)

Inspraakreactie 235

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Amsterdam
t.a.v. inspraak spijtoptantenregeling
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

Tevens per emailbericht: @amsterdam.nl

Datum: 13 september 2022
Onderwerp:

Kenmerk:
E-mail:

Geacht college,

Namens cliënt, dhr , woonachtig aan het te Amsterdam, berichten wij u als volgt.

Uw college heeft de spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht (regeling) op 21 juni 2022 vrijgegeven voor inspraak. Tot en met 19 september 2022 is cliënt in de gelegenheid gesteld om te reageren op deze regeling. Namens cliënt maken wij tijdig gebruik van deze gelegenheid opdat u zijn inspraakreactie mee kunt nemen in de nota van beantwoording.

1. Regeling

Met de regeling wordt het mogelijk dat erfpachters die nog graag gebruik willen maken van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020, alsnog hiervan gebruik kunnen maken. In feite wordt rekenschap geven aan de onzekere omstandigheden die in die periode speelden. Daarmee kunnen woningerfpachters, die vanaf 2017 tot 8 januari 2020 een overstapaanvraag konden indienen, onder meer gebaseerd op de achteraf gezien relatief lage WOZ-waarde met peildatum 2014/2015, alsnog gebruik maken van de regeling. Uw college geeft aan dat daarmee aan de relatief kleine groep van 15% van de erfpachters die geen overstapaanvraag deden vóór 8 januari 2020 tegemoet wordt gekomen. In deze regeling wordt alleen geen rekening gehouden met een aantal punten. Deze worden hierna nader toegelicht.

2. Bestuurlijke aspecten

Invoering van de spijtoptantenregeling zoals die op dit moment voor inspraak is opengesteld is bestuurlijk onredelijk omdat de lokale overheid zich hiermee onbetrouwbaar toont, rechtsongelijkheid creëert tussen erfpachteigenaren, en ervoor zorgt dat een groep erfpachteigenaren schade leidt. Aan deze overwegingen lijkt voorbij te zijn gegaan in de collegevoordrachten die aan de B&W-besluiten ten grondslag hebben gelegen. Wij zullen u de problematische aspecten van de regeling toelichten aan de hand van de situatie van cliënt.

Situatieschets

Cliënt heeft in juli 2021 een woning gekocht. De verkopers hadden in december 2020 een aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Verkopers hadden een voorlopige canonberekening ontvangen en waren transparant over de hoogte van de te verwachten kosten voor afkoop of jaarlijkse canon na afloop van het afgekochte tijdvak. Daarmee was voor de cliënt duidelijk dat cliënt een erfpachtrecht kocht waarvoor niet de gunstige voorwaarden golden die van toepassing waren geweest bij een overstapaanvraag vóór 8 januari 2020.

Omdat hij zich in de Amsterdamse woningmarkt had verdiept en zich liet bijstaan door experts, was hem echter óók duidelijk dat de hoogte van de canon op dit adres relatief laag was ten opzichte van andere adressen in de stad. Cliënt wist dus dat hij niet met de méést gunstige voorwaarden te maken had, maar dat de erfpachtvoorwaarden bij afronding van de aanvraag naar eeuwigdurende erfpacht relatief nog gunstig waren, omdat veel woningen in de stad met veel hogere bedragen voor de jaarlijkse canon te maken hebben.

Er was daarom geen reden zich veel zorgen te maken over de waarde van de woning en over de verkoopbaarheid van de woning als gevolg van zijn erfpachtvoorwaarden. Met dergelijke zorgen heeft hij bij de keuze om de woning aan te kopen en bij het bepalen van de hoogte van de bieding voor de woning (en dus de uiteindelijke koopsom) dan ook geen rekening hoeven houden.

Ná ondertekening van het koopcontract (juli 2021) werd een spijtoptantenregeling aangekondigd (9 november 2021) en in concept vastgesteld (21 juni 2022). Invoering van die conceptregeling zou negatieve gevolgen hebben voor personen die tussen 8 januari 2020 en 21 juni 2022 een woning op erfpacht hebben gekocht. Deze personen worden namelijk benadeeld door deze regeling, zonder dat zij daarmee rekening hebben kunnen

houden bij a) de afweging óf zij de woning wilde kopen en b) het bepalen van de hoogte van hun bod/de koopsom.

a. *Spijtoptantenregeling schaadt de belangen van kopers van tussen 8 januari 2020 en 21 juni 2022*
In de B&W-voordracht van 21 juni 2022 wordt toegelicht dat met de conceptregeling 54.500 erfpachters worden aangemerkt als spijtoptanten en dat daaraan 8.900 erfpachters toegevoegd zouden worden als ook woningkopers van ná 8 januari 2020 als spijtoptant zouden worden aangemerkt. Dat betekent dat van deze in totaal (54.500+8.900) 63.400 woningeigenaren voor wie nu niet de meest gunstige voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht gelden, op basis van de conceptregeling 86% de kans krijgt alsnog over te stappen naar de meest gunstige voorwaarden, terwijl 14% deze kans wordt onthouden.

Omdat de voorwaarden van vóór 8 januari 2020 zeer gunstig zijn en dat inmiddels breed bekend is, is het aannemelijk dat veel van de 54.500 eigenaren gebruik zullen maken van spijtoptantenregeling. Daarmee zal de regeling ertoe leiden dat eigenaren die na 8 januari 2020 een woning gekocht hebben waarvoor niet de meest gunstige overstapvoorwaarden gelden, niet langer onderdeel vormen van een aanzienlijke groep erfpachteigenaren zonder de meest gunstige voorwaarden, maar voortaan van een heel klein groepje dat geen aanspraak kan maken op de meest gunstige voorwaarden. Daarbovenop geldt specifiek voor cliënt dat de afweging waarmee cliënt rekening hield op het moment van aankoop – hij had niet de méést gunstige voorwaarden, maar er was nog steeds een grote groep woningen met veel minder gunstige voorwaarden – door deze regeling met terugwerkende kracht ook niet meer opgaat.

Meer in zijn algemeenheid neemt de aantrekkelijkheid van een kleine groep woningen op de Amsterdamse woningmarkt bij invoering van deze conceptregeling af. Het ligt voor de hand dat dit de verkoopbaarheid van deze woningen en de waarde van deze woningen negatief beïnvloed. De belangen van deze groep worden dus geschaad door deze regeling. En specifiek voor de belangen van client geldt dit nog in hogere mate.

Deze schade kan ertoe leiden dat de 8.900 eigenaren die worden uitgesloten van deze regeling niet kunnen doorstromen op de woningmarkt, maar óók worden zij door de regeling opgezadeld met een groter risico op een restschuld. Indachtig de omstandigheid dat ál deze 8.900

eigenaren op de voorlopige top van de huizenmarkt een woning gekocht hebben, is dat laatste risico allesbehalve ondenkbaar.

b. *Onbetrouwbare overheid*
Met invoering van de conceptregeling zou de overheid zich onbetrouwbaar tonen. Immers, personen die na 8 januari 2020 een woning kochten wisten dat de regeling om onder de meest gunstige voorwaarden over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht was afgelopen op 8 januari 2020. Er was voor hen geen enkele aanleiding te veronderstellen dat die regeling opnieuw en met terugwerkende kracht voor een deel van de erfpachters zou worden opengesteld. Integendeel, zoals in B&W-voordracht van 9 november 2021 staat benoemd stelde de gemeente zich na 8 januari 2020 op het standpunt dat erfpachters ruim de tijd hadden gehad om op zeer laagdrempelige wijze een overstapaanvraag te doen, en dus werden verzoeken van spijoptanten niet ingewilligd. Ook moties van de raad om de gunstige overstapvoorwaarden verder te verlengen werden verworpen.

Eigenaren die na 8 januari 2020 een koopcontract voor een woning hebben getekend leiden dus schade door deze regeling (zie punt a) zónder dat ze die schade hadden kunnen voorzien. Integendeel, de overheid heeft jarenlang gecommuniceerd dat een regeling voor spijtoptanten niet aan de orde was. Kopers hebben bij de keuze voor het wel of niet kopen van een woning en bij het bepalen van de koopsom voor die woning dus vanzelfsprekend geen rekening gehouden met inconsequent beleid-met-terugwerkende kracht zoals dat nu in de conceptspijtoptantenregeling vorm heeft gekregen. Met het oog op de grote financiële belangen die voor individuele burgers bij de aankoop van een woning op het spel staan, is deze onbetrouwbaarheid zeer problematisch.

c. *Rechtsongelijkheid*
In de B&W-voordracht van 21 juni 2022 wordt stilgestaan bij wie er wordt aangemerkt als spijtoptant. Benoemd wordt dat de groep van 8.900 erfpachteigenaren die na 8 januari 2020 erfpachter zijn geworden van de regeling worden uitgesloten. Die keuze wordt echter onderbouwd met niets anders dan het argument dat het includeren van die 8.900 erfpachters een afwijking zou zijn van het besluit van B&W van 9 november 2021. Dit is problematisch omdat deze keuze resulteert in niet te rechtvaardigen

ongelijke behandeling.

Immers, geconstateerd wordt dat 63.400 woningeigenaren (54.500 eigenaren die als spijtoptant worden aangemerkt + 8.900 die in de conceptregeling worden uitgesloten) te maken hebben met de nadelige gevolgen van het niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht vóór 8 januari 2020. In de B&W-voordracht van 9 november 2021 wordt verwezen naar signalen van onder andere Berenschot, ACM en Deloitte die B&W ertoe hebben gebracht om tot een spijtoptantenregeling te besluiten. Rode draad in die rapporten: de gevolgen van de keuze om wel of niet over te stappen waren voor niet alle eigenaren goed te overzien binnen de termijn die beschikbaar was. In de B&W-voordracht van 9 november 2021 staat dat B&W erfpachters zekerheid en duidelijkheid wil bieden en daarom een spijtoptantenregeling gaat maken.

Maar in de conceptregeling die vervolgens op 21 juni 2022 is vastgesteld, wordt niet aan álle 63.400 woningeigenaren de mogelijkheid geboden zekerheid en duidelijkheid te creëren. Zonder inhoudelijke onderbouwing wordt deze mogelijkheid enkel geboden aan de 54.500 eigenaren die door hun eigen toedoen te maken hebben met ongunstige erfpachtvoorwaarden. De 8.900 erfpachters die op 8 januari 2020 nog geen woningeigenaar waren en dus door toedoen van hun rechtsvoorgangers te maken hebben met precies hetzelfde probleem, worden niet in de gelegenheid gesteld zekerheid en duidelijkheid te creëren. Dit terwijl de situatie voor deze 63.400 eigenaren hetzelfde is: voor allen geldt dat zij te maken hebben met de nadelige gevolgen van het niet overstappen voor 8 januari 2020, wellicht (zoals gesuggereerd door Berenschot, ACM en Deloitte) als gevolg van het niet kunnen overzien van de consequenties van wel of niet overstappen door de eigenaar op 8 januari 2020. Deze ongelijke behandeling is onredelijk.

3. Juridische aspecten

Om de volgende juridische redenen kan de regeling zoals deze nu wordt beoogd, geen standhouden.

a. <u>Te enge definitie van spijtoptanten</u>

In de voorliggende regeling worden spijtoptanten als volgt gedefinieerd:

Artikel 3. Voorwaarden die worden gesteld aan Spijtoptanten
Voorwaarden die gelden om in aanmerking komen om van deze regeling gebruik te maken:
a. Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht;
b. Het erfpachtrecht/appartement had ook vóór 8 januari 2020 een bestemming "uitsluitend wonen" (en daaraan dienende aanhorigheden) zoals bedoeld in artikel 1 van de Overstapregeling;
c. Erfpachter heeft geen betalingsachterstand met betrekking tot de canon (artikel 7 lid 1 sub a Overstapregeling);

d. Erfpachter voldoet aan alle verplichtingen uit de algemene- en bijzondere voorwaarden die op zijn voortdurende erfpachtrecht van toepassing zijn (artikel 7 lid 1 sub b Overstapregeling).
e. Erfpachter en het betreffende erfpachtrecht valt niet onder de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 3 van de Overstapregeling.

Artikel 4. Spijtoptanten
Als Spijtoptanten worden aangemerkt:

a. Erfpachters die voldoen aan voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling en vóór 8 januari 2020 geen overstapaanvraag hebben ingediend;

Hieronder vallen tevens:
- *Eigenaren van een Vicarie-erfpachtrecht die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling.*
- *Erfpachters die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling en die NA 8 januari 2020 een overstapaanvraag indienden.*
- *Erfpachters die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling en vóór 8 januari 2020 een gecombineerde (gemeentelijke) canonherziening einde tijdvak (CHET)- en overstapaanbieding ontvingen en toen niet kozen voor de overstap-aanbieding.*
-

b. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 voldeden aan alle voorwaarden zoals gesteld in artikel 3 van deze regeling, voor genoemde datum een overstapaanvraag indienden en waarbij het aanvraagproces voor afronding van de overstap werd beëindigd.
c. Erfpachters waarvoor het college van B&W bij besluit van 11 februari 2020 afwijkende voorwaarden heeft vastgesteld.

Dit betreft kopers van nieuwbouwwoningen die in voortdurend erfpacht werden uitgegeven onder de AB 2000 en waarbij de erfpachter een koopovereenkomst heeft gesloten voor 8 januari 2020 en het recht geleverd hebben gekregen na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021.

Verder betreft dit kopers van een woning van een woningcorporatie waarbij de koopovereenkomst werd gesloten voor 8 januari 2020 en werd geleverd na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021.

Met deze restrictieve uitleg kwalificeert cliënt niet als 'spijtoptant'. Hij was vóór 8 januari 2020 immers juridisch gezien geen erfpachter, omdat hij op dat moment niet in het bezit was van

de woning.

Zonder enige (deugdelijke) motivering wordt een bepaalde periode (vóór 8 januari 2020) als criterium genomen. Het is niet duidelijk waarom alleen erfpachters vóór die periode als spijtoptant gekwalificeerd zouden moeten worden. Daarmee wordt 'willekeurigheid' in het leven geroepen. Dat terwijl er een groep is, waaronder cliënt, die na deze periode ook erfpachter is geworden en graag gebruik zou willen maken van deze regeling.

Dat rijmt ook niet met de toelichting op de regeling. Een van de uitgangspunten van de regeling zou zijn: *'een zo ruim als mogelijk aantal erfpachters de mogelijkheid geboden om (opnieuw) een overstapaanvraag in te dienen'.* Kennelijk heeft u als uitgangspunt om zoveel mogelijk erfpachters met de regeling te bereiken. Waarom de groep die niet voldoet aan artikel 3 en 4 van de regeling, wordt uitgezonderd, blijft onduidelijk en daarmee willekeurig.

Door deze willekeurigheid en de toepassing van een juridische formalistische benadering grijpt cliënt mis, terwijl de groep waartoe cliënt behoort, bij uitstek de groep is die van deze spijtoptantenregeling gebruik zou willen maken. De groep die ná 8 januari 2020 erfpachter is geworden, is immers niet in staat geweest om van de gunstige regeling gebruik te maken omdat zij op dat moment geen eigenaar van de betreffende woning waren. De groep zou met het huidige voorstel voor de spijtoptantenregeling simpelweg pech hebben, omdat zij in de 'verkeerde' periode hebben gekocht. De regeling bevat daarom een leemte: er is niets geregeld voor rechtsopvolgers. Dat levert onredelijke en zelfs onhoudbare situaties op. Waarom dit onredelijk en onhoudbaar is kan aan de hand van de volgende argumenten worden uitgelegd.

b. <u>Sprake van rechtsongelijkheid</u>

Het gevolg van de regeling en de willekeurige gekozen definitie van spijtoptanten zorgt ervoor dat een gedifferentieerd beleid ontstaat waarbij rechtsopvolgers misgrijpen.

Het zorgt op twee manieren voor een rechtsongelijkheid. De eerste manier heeft te maken met de level playing field. Het gelijke speelveld dat dient te heersen op de markt wordt door deze regeling verstoord. De markt wordt dus op een oneerlijke manier beïnvloed en daardoor ontstaat rechtsongelijkheid. Een ongelijkheid die niet kan worden gerechtvaardigd. Het is aannemelijk

dat een dergelijk effect niet hetgeen is dat uw college beoogt.

De verstoring van de level playing field betekent concreet voor cliënt dat hij met terugwerkende kracht wordt benadeeld. Als hij namelijk had geweten dat hij niet in aanmerking zou komen voor deze regeling dan had hij daar rekening mee kunnen houden bij de aankoopsom. Hij kon nu daar geen rekening mee houden, omdat op het moment van aankoop de regeling niet bestond. Het gevolg van deze gang van zaken is dat cliënt schade lijdt. De woning is, zo blijkt dan nu, voor een hoger tarief gekocht.

De tweede wijze waarop rechtsongelijkheid ontstaat, ligt in het verlengde van het voorgaande argument. De situatie die nu voor cliënt wordt gecreëerd, geldt ook weer voor zijn rechtsopvolger. De level playing field wordt zodoende blijvend verstoord. Met andere woorden, niet alleen cliënt, maar ook toekomstige rechtsopvolgers grijpen mis, nu geen rekening wordt gehouden met deze groep, noch is een overgangsbepaling opgenomen in de regeling. Doordat voor andere woningen op de Amsterdamse woningmarkt wel gebruik kan worden gemaakt van de spijtoptantenregeling, wordt de woning van cliënt op deze manier minder aantrekkelijk bij eventuele verkoop. De woningwaarde wordt negatief beïnvloed. Een onbedoeld gevolg dat door uw college zou kunnen worden opgelost via een overgangsbepaling of een bepaling speciaal voor rechtsopvolgers.

Wij betwijfelen of uw college het wenselijk acht dat er een gedifferentieerd beleid ontstaat, en vragen ons af of de gevolgen voor de uitgesloten groep goed zijn doordacht. Het zou opmerkelijk zijn als de concept spijtoptantenregeling ongewijzigd blijft, terwijl kan worden geconstateerd dat onwenselijke effecten ontstaan.

c. *Geen bepaling voor situaties die onbillijkheid van overwegende aard met zich meebrengen*

Tot slot valt het cliënt op – in het verlengde van bovenstaande - dat behalve voor de groep rechtsopvolgers, ook voor andere 'vergeten' doelgroep(en) geen bepaling is opgenomen die te vergelijken is met een hardheidsclausule. Het zou op de weg van deze regeling liggen dat een bepaling wordt opgenomen waarbij kan worden afgeweken van de regeling bij gevallen waarbij sprake is van onbillijkheid van overwegende aard.

4. Conclusie

Gelet op het voorgaande constateren wij dat de concept spijtoptantenregeling zoals die op 21 juni 2022 door B&W van Amsterdam is vastgesteld de belangen schaadt van een groep woningeigenaren zonder dat hier een goede rechtvaardiging voor bestaat. De spijtoptantenregeling zoals die wordt voorgesteld creëert slachtoffers die de negatieve gevolgen voor henzelf niet hadden kunnen voorzien. Wij verzoeken u daarom om ofwel a) af te zien van het invoeren van een spijtoptantenregeling, ofwel b) de spijtoptantenregeling zodanig aan te passen dat ook erfpachteigenaren die tussen 8 januari 2020 en 21 juni 2022 een koopcontract voor een woning hebben gesloten, worden aangemerkt als spijtoptanten. Ten slotte verzoeken wij u een bepaling op te nemen voor situaties die onbillijkheid van overwegende aard met zich meebrengen.

Hoogachtend,

Inspraakreactie 254

Beste heer/mevrouw,

Graag wil ik reageren op Artikel 3 van Hoofdstuk II. Reikwijdte van de Spijtoptantenregeling. Lid. a luidt als volgt: 'Erfpachter was ook vóór 8 januari 2020 eigenaar van het betreffende erfpachtrecht'

Aangezien ik het appartement waarin in nu woon in 2021 heb gekocht, was ik vóór 8 januari 2020 nog geen eigenaar van het erfpachtrecht. Kom ik dan niet in aanmerking voor de spijtoptantenregeling? Zo nee, dan zou ik hier bezwaar tegen aan willen tekenen. Ik zie namelijk geen reden waarom ik geen gebruik zou mogen maken van deze regeling en anderen wel.

Een mogelijk argument is dat de 'uitstel' alleen is voor de erfpachteigenaars die al gebruik hadden kunnen maken van de regeling. Alleen zij kunnen immers 'spijt' hebben van een niet genomen beslissing. Echter, zoals de Spijtoptantregeling nu vorm krijgt, is het oneerlijk om andere erfpachteigenaars deze regeling te ontzeggen. In het kort een aantal argumenten:

1) De afspraak om een datum te stellen waarvoor er gebruikt gemaakt kan worden van deze regeling is arbitrair. Waarom zouden burgers na deze datum geen recht meer moeten hebben op deze regeling. En indien er om maatschappelijke belangen (bijv. burgers proberen aan te zetten om snel over te stappen op eeuwigdurende erfpacht) toch gekozen wordt voor een arbitraire datum, dan zwakt het verschuiven van deze arbitraire datum naar verder in de toekomst de zwaarte van die datum af. Eenieder zou na die datum en ten minste tot de nieuw besloten datum in aanmerking moeten komen om van de regeling gebruik te maken.

2) Indien de 'onzekerheid' de reden is waarom erfpachteigenaars die gebruik konden maken van de regeling nu alsnog gebruik mogen maken van de regeling, dan zou die reden in elke individuele aanvraag gecontroleerd moeten worden. Dit is natuurlijk niet haalbaar. 'Opportunistische' erfpachteigenaars die in eerste instantie weloverwogen afzagen van de regeling en nu gezien de oplopende WOZ-waardes toch gebruik willen maken van de regeling, kunnen er niet uit gefilterd worden. Deze 'opportunistische' erfpachteigenaars - die dus niet om redenen van onzekerheid hebben afgezien van de regeling vóór 8 januari 2020 - hebben mijns inziens niet meer recht op uitstel t.o.v. erfpachteigenaars die na 8 januari eigenaar werden van het pand waarvoor vóór 8 januari 2020 gebruik gemaakt kon worden van deze regeling.

3) Het hele idee achter deze regeling is het stimuleren om burgers over te laten stappen op eeuwigdurende erfpacht. Het is mij niet duidelijk waarom niet alle erfpacht eigenaars nu gestimuleerd zouden moeten worden om hier gebruik van te maken. Ik zie geen voordelen voor het algemeen belang en de maatschappelijke cohesie bij het uitsluiten van bepaalde erfpachteigenaars binnen eenzelfde tijdsvak waarop weer aanspraak gedaan kan worden op deze regeling.

Al met al hoop ik dat - nu gekozen is om uitstel te geven voor het aanvragen van de gunstige regeling voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht - er gekozen zal worden om zo inclusief mogelijk te zijn en alle erfpachteigenaars nu de kans te geven om gebruik te maken van deze regeling.

Met vriendelijke groet,
...

College van Burgemeester en Wethouders van de

Gemeente Amsterdam

Per mail

Amsterdam, 16 september 2022

Betreft: Inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht

Uw ref: Dossiernummer

Van:

Amsterdam

E-mail:

Geachte college van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij dienen we onze inspraakreactie spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht in.

Feiten

Op 19 november 2021 hebben wij een koopovereenkomst voor een voortdurende erfpachtrecht, plaatselijk bekend als de te Amsterdam, getekend in de verwachting dat we alsnog een kans zouden hebben om een overstap te doen onder de voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden. Wij baseerden deze verwachting op het persbericht van de Gemeente Amsterdam op 10 november 2021. In de kop van het artikel in het Parool stond: 'Amsterdamse erfpachters krijgen laatste kans op voordelige overstap'. Dit was de beweegreden dat we een koopprijs hebben geaccepteerd die € 100.000 hoger was.

Tijdlijn

Oktober 2019	en , toenmalige eigenaren van de , hebben een erfpacht kostenindicatie aangevraagd.
December 2019	De Gemeente Amsterdam heeft een indicatie kosten eeuwigdurende erfpacht naar de eigenaren gestuurd.
09.09.2021	en hebben een aanvraag voor de overstap gedaan (dit hebben ze niet al in 2019 gedaan omdat de procedure niet duidelijk voor hen was).
08.10.2021	Wij hebben een bod gedaan voor het huis onder de voorwaarde dat de overstap onder de gunstige voorwaarden die vóór 8 januari 2020 golden, van toepassing zouden zijn. Omdat de verkopers dit niet konden garanderen hebben zij deze voorwaarde niet geaccepteerd maar we zijn ons dus over een lagere koopprijs eens geworden.

04.11.2021	(Team Klantvragen, Erfpacht en Uitgifte, Gemeente Amsterdam) heeft tegen per mail geantwoord dat de overstap onder gunstige voorwaarden toekomstig waarschijnlijk mogelijk zal zijn.
10.11.2021	De Gemeente Amsterdam heeft gepubliceerd dat erfpachters alsnog een kans krijgen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden.
18.11.2021	Gebaseerd op deze publicatie hebben we een verhoging van €100.000 van de koopprijs geaccepteerd, omdat we toen verwachtten dat we alsnog onder gunstige voorwaarden konden overstappen.
19.11.2021	Tekenen van de koopovereenkomst.
17.02.2022	Akte van levering is gepasseerd.
28.03.2022	van Team Klantvragen (Erfpacht en Uitgifte, gemeente Amsterdam) heeft bekrachtigd dat we de aanvraag van de vorige eigenaren kunnen overnemen.
25.04.2022	Wij hebben de huidige overstapaanvraag voltooid met een verzoek om onze gegevens te controleren.

Gevolgen

Op 19 november 2021 zijn wij bewust een kooptransactie aangegaan in de verwachting dat wij alsnog een kans zouden hebben om 'over te stappen' onder de gunstige voorwaarden. Dit was immers 9 dagen na het persbericht van de gemeente Amsterdam. Vanwege deze verwachting hebben wij een veel hogere koopprijs geaccepteerd. Wij hebben de overstapaanvraag van de vorige eigenaren overgenomen die aanvankelijk wel onder de spijtoptantenregeling zou vallen.

Het is een goede beslissing van de raad geweest om coulant te zijn voor de erfpachters die de boot hadden gemist, alsnog een kans te geven voor de gunstigere overstapvoorwaarden. De regeling was voor sommige erfpachters, waaronder ons, niet duidelijk genoeg. Als de gemeente echter nu wederom erfpachters discrimineert en niet opnieuw de kans geeft door de spijtoptantenregeling dan is dat een schending van ons gerechtvaardigd opgewekte verwachting die is gebaseerd op de publicatie van de gemeente Amsterdam in november 2021.

Wij verzoeken u daarom om ons ook de kans te geven het eeuwigdurende tijdvak onder de gunstige voorwaarden af te kopen en de concept spijtoptantenregeling zodanig aan te passen dat ook erfpachters in aanmerking komen die na 10 november 2021 het erfpachtrecht hebben gekocht in de gerechtvaardigde verwachting dat ook voor hen de spijtoptantenregeling zou gelden, zoals door de gemeente aangekondigd in november 2021.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft de spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht op 21 juni 2022 vrijgegeven voor inspraak. Hierbij wordt de Overstapregeling en het besluit van het college van 9 november 2021 als uitgangspunt genomen. Binnen deze uitgangspunten wordt nu, aldus uw college, een zo ruim als mogelijk aantal erfpachters de mogelijkheid geboden om (opnieuw) een overstapaanvraag in te dienen op basis van de financiële voorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Dit heeft tot gevolg dat eigenaren van circa 54.500 erfpachtrechten zullen worden aangemerkt als spijtoptant. Verdere uitbreiding zou tot gevolg hebben dat ook erfpachters die na genoemde datum erfpachter zijn geworden (eigenaren van circa 8.900 erfpachtrechten) of dat eigenaren van een erfpachtrecht met een niet-uitsluitende woonbestemming (circa 5000 erfpachtrechten met een gemengde bestemming) eveneens zouden worden aangemerkt als spijtoptant. Die uitbreiding zou, aldus uw college, opnieuw leiden tot afwijking van de Overstapregeling waartoe ook het besluit van B&W van 9 november 2021 geen aanknopingspunten biedt.

In deze inspraak bepleiten wij om de 13.900 erfpachters die nu buiten de regeling dreigen te vallen alsnog binnen de regeling de mogelijkheid te geven om over te stappen. Daarnaast bepleiten wij om de aanvraag niet afhankelijk te maken van de ontvangst van een brief van de gemeente. Verder bepleiten wij om de spijtoptanten een Persoonlijk Informatie Pakket te sturen met hierin de persoonlijke berekening zoals die voor hun woning zal gelden. Ten slotte bepleiten wij om geen einddatum voor de overstapregeling 'met voorwaarden tot 8 januari 2020' te hanteren.

Uit de meldingen die naar aanleiding van de inspraakprocedure van de spijtoptantenregeling bij ons zijn binnengekomen, welke formulieren wij separaat aan G&O zullen doen toekomen, blijkt dat voor de groep die nu wordt uitgesloten van de spijtoptantenregeling de **gemiddelde schade door uitsluiting € 38.000,-** bedraagt en de afkoopsom gemiddeld **het viervoudige** wordt van de afkoopsom die deze groep zou moeten betalen indien wel gebruik kan worden gemaakt van de spijtoptantenregeling, met uitschieters tot meer dan **het dertienvoudige en € 89.000,-**.

1. Laat 13.900 erfpachters die nu buiten de regeling dreigen te vallen alsnog binnen de regeling de mogelijkheid krijgen om over te stappen.

Van de 170.100 erfpachtrechten (exclusief 24.500 beleggerswoningen) die in aanmerking komen voor de overstapregeling hebben 68.400 (40%) nu een probleem met de overstap doordat ze:

- de aanvraag niet tijdig hadden gedaan (25.500),
- de aanvraag/ aanbieding hebben laten verlopen (29.000),
- de woning geleverd hebben gekregen na 8 januari 2020 en waarbij de overstapaanvraag niet (tijdig) was gedaan (8.900), of
- de aanvraag niet tijdig voor 8 januari 2020 was gedaan en de erfpachtbestemming op 8 januari 2020 nog niet uitsluitend 'wonen' was (5.000).

De eerste twee groepen (54.500 in totaal) vallen nu binnen de spijtoptantenregeling. De laatste twee groepen (13.600, oftewel 8% van het totaal) vallen nu buiten de spijtoptantenregeling.

Bij het notariaat liggen momenteel 20.000 dossiers op afwikkeling te wachten en nog eens 18.750 erfpachtrechten die wél tijdig de aanvraag hebben gedaan moeten überhaupt nog in behandeling worden genomen. Op basis van de uitvalstatistiek komen er dus nog circa 9.000 erfpachtrechten bij die ook onder de spijtoptantenregeling zouden moeten vallen. Het totaal betreft dan 46% van het totaal van 170.100. De toekomstige uitval aan erfpachtrechten dienen dus ook binnen de spijtoptantenregeling te vallen, nu aan de randvoorwaarden voor de overstapregeling niets is gewijzigd.

Terzijde kan geconcludeerd worden dat met een conversieratio van 54% na 5 jaar de statistieken voor Amsterdam niet echt veel beter zijn dan indertijd in Den Haag en Rotterdam is gerealiseerd. Het is de vraag of de miljoenen investeringen in de overstapregeling doelmatig zijn geweest.

Deze keuze om > 8% van de erfpachters buiten de regeling te laten is arbitrair en willekeurig.

De groep waarvan de woning geleverd is na 8 januari 2020 en waarvan de overstapaanvraag niet (tijdig) was gedaan (8.900), betreft voor een groot gedeelte voormalige woningcorporatiewoningen die verkocht zijn vanaf 8 januari 2020 en/of geleverd zijn na 31 december 2020. Circa een kwart van de bij ons binnengekomen meldingen betreft deze categorie. Enkele opmerkingen uit deze groep:

"Gekocht van een woningcorporatie, die kennelijk niet mocht afkopen....na de aankoop de aanvraag ingediend, mail van gemeente terug: aanvraag wordt even aangehouden omdat u mogelijk in de spijtoptantenregeling:" valt..."

"De aankopend makelaar heeft mij ingelicht en ze heeft haar best gedaan om bij het Team Overstap van Amsterdam meer info te verkrijgen, maar zonder succes.
Wel werd tijdens de aankoop het advies gegeven dat 'erfpacht status (bijna) geen invloed heeft op de aankoopprijs van het huis'
De online rekentool van Amsterdam kon toen geen berekening maken van de erfpacht (en dat kan nog steeds niet).
Wij hebben ons bod proberen uitstellen tot meer info duidelijk was. De verkopend makelaar werd hierover heel kwaad.
Later hebben wij ons bod proberen verlagen toen duidelijk werd hoe vaag de erfpachtsituatie was, maar dat werd afgeraden door de verkopend makelaar.
De prijs die wij betaald hebben is dus zeker niet lager dan als de erfpacht wél afgekocht zou zijn."

"Wij hebben dit appartement, volledig uitgewoond en leeggehaald, van woningbouwvereniging Ymere gekocht. Op 29 juni 2022 is de overdracht geweest. We hebben het allerminst voor een sociale prijs gekocht, er was een stop op de bezichtigingen, 12 biedingen en we hebben meer dan 25% (!) moeten overbieden om dit te kopen.
Omdat de vorige eigenaar een woningbouwvereniging is, (die uitgesloten zijn van de gunstige overstapregeling) valt dit appartement dus buiten de gunstige overstapregeling. Dit heeft een enorm nadelig effect op de waarde van dit appartement en dit is absoluut NIET verrekend in de koopprijs. Het is ook nooit ter sprake gebracht dat dit een negatief effect heeft op de (toekomstige) waarde van ons appartement.
Wij hebben gekocht op basis van de verkoopbrochure. In deze brochure wordt dit niet aan de orde gesteld en wij zijn hier ook door geen enkele partij van op de hoogte gebracht. Uitermate ingewikkelde materie allemaal, met als bottom line dat wij in een veel ongunstigere positie zitten dan bijvoorbeeld de buren, die het van een particulier hebben gekocht, of eerder hebben gekocht, en dus wél van de gunstige voorwaarden mochten profiteren. Hun huis is dus veel meer waard terwijl wij er nog eens heel veel meer voor hebben moeten betalen vanwege de druk op de markt.
Dat woningbouwverenigingen uitgesloten zijn van de gunstige regeling creëert grote rechtsongelijkheid voor kopers in de Amsterdamse markt. Vergelijkbare appartementen gaan hierdoor substantieel in waarde verschillen."
De oververhitte woningmarkt in Amsterdam heeft gezorgd voor enorme opwaartse prijsdruk, en het is dan ook totaal onrealistisch om aan te nemen dat deze ongelijke positie gecompenseerd wordt in de koopprijs.
Wij zijn nu echt tussen de wal en het schip gevallen: Enorm moeten overbieden om überhaupt aan een huis te kunnen komen en dan voor het blok gezet te worden dat de omzetting erfpacht onbetaalbaar gaat worden en dus de toekomstige waarde van het huis onder grote druk zet."

Het argument dat deze groep wist, of had kunnen weten, wat ze kocht gaat niet op. De verkopende partij (de woningcorporatie) was uitgesloten van een tijdige aanvraag; de gemeente heeft de kopers geen goede informatie gegeven voorafgaand en tijdens het koopproces; noch de gemeente, noch de woningcorporatie heeft de kopers goed geïnformeerd; de woningcorporaties hebben zich geenszins maatschappelijk verantwoord gedragen door in biedingsprocessen de maximale prijs te bedingen, zonder rekening te houden met de extra overstapkosten. De gemeente heeft nagelaten dit met de woningcorporaties beter te regelen.

De extra afkoopsom voor deze groep door uitsluiting van de spijtoptantenregeling bedraagt gemiddeld circa € 30.000,- en is het 3 tot 13-voudige van de afkoopsom volgens de spijtoptantenregeling. Het gevolg is dat deze groep, voor het merendeel starters op de koopwoningmarkt, momenteel in een **overkrediteringssituatie** zijn beland indien ze uitgesloten worden van de spijtoptantenregeling.

De spijtoptantenregeling is onder andere tot stand gekomen door druk van de Autoriteit Consument & Markt (ACM). In de brief aan de gemeente van 16 september 2021 stelt de ACM:

"Hoewel de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de overstapregeling en de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020, was deze informatie 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. Met name het effect van de hefboom in de methode om overstapkosten en canon te berekenen was niet duidelijk. Het betreft hier informatie die mogelijk essentieel was voor consumenten om een geïnformeerd besluit te nemen over het doen van een aanvraag en het accepteren van het aanbod van de gemeente."

Wat voor de verkopers gold vóór 8 januari 2020, geldt natuurlijk evenzogoed voor de kopers ná 8 januari 2020. Essentiële informatie voor de consument om een geïnformeerd besluit te nemen was ten tijde van de koop/ levering niet beschikbaar. De koper kon dit niet via de site zelf uitrekenen en bureau erfpacht (G&O) kon kopers deze informatie niet verstrekken en heeft dit ook niet gedaan.

<u>Het is hierom volkomen arbitrair en willekeurig indien deze groep van 8.900 kopers na 8 januari 2020 wordt uitgesloten van de spijtoptantenregeling.</u>

De groep waarvan de aanvraag niet tijdig voor 8 januari 2020 was gedaan en de erfpachtbestemming op 8 januari 2020 nog niet uitsluitend 'wonen' was (5.000) dreigt ook buiten de spijtoptantenregeling te vallen.

Deze groep dreigt het slachtoffer te worden van de werkdruk die een door de gemeente zelf bedacht en volstrekt onnodige regel bij de dienst G&O oplevert. Daarbij zorgt uitsluiting voor ongelijkheid tussen erfpachters.

Geconstateerd moet worden dat de uitsluiting van erfpachtrechten met nog niet een uitsluitende erfpachtbestemming 'wonen', vastgoed technisch volstrekt onnodig is, een door de gemeente verzonnen regeltje is, dat voor veel extra werk bij G&O zorgt en voor extra kosten bij de erfpachter. De reden om deze groep nu uit te sluiten heeft dan ook enkel een interne oorzaak (minder werkdruk), terwijl hetzelfde resultaat gerealiseerd kan worden door de regel dat de erfpachtbestemming enkel 'wonen' moet zijn te verruimen en alle woningen die momenteel feitelijk gebruikt worden als woning in de spijtoptantenregeling toe te laten. De extra wijzigingsakte voor wijziging van de erfpachtbestemming (met alle werkdruk van aanbiedingen en acceptatieprocedures en wijzigingsakten) is dan niet meer nodig. Voor de gemeente levert dit ook geen principiële bezwaren op. Immers bij nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht zijn gemengde en niet-woonbestemmingen ook toegestaan en als de erfpachter nu een aanvraag zou doen, werkt de gemeente ook mee aan de erfpachtbestemmingswijziging en overstap.

Het is hierom volkomen arbitrair en willekeurig indien deze groep van 5.000 erfpachters wordt uitgesloten van de spijtoptantenregeling.

2. Maak de aanvraag voor de spijtoptantenregeling niet afhankelijk van de ontvangst van een brief van de gemeente.

Het mechanisme waarvoor gekozen wordt in de spijtoptantenregeling is dat de gemeente de groep selecteert die onder de regeling valt, deze groep vervolgens een brief stuurt, waarop de erfpachter 6 maanden de tijd heeft om de aanvraag voor de spijtoptantenregeling te doen.

In de afgelopen 5 jaar is gebleken dat de gemeentelijke erfpachtadministratie veelal niet volledig en niet accuraat is. Van de beloofde semi-geautomatiseerde overstap is niets terecht gekomen. G&O geeft zelf ook toe dat iedere overstapaanbieding feitelijk maatwerk is.

Het is niet goed om eenzijdig de mogelijkheid van deelname aan de spijtoptantenregeling bij de gemeente te houden. Erfpachters die menen gebruik te kunnen maken van de spijtoptantenregeling moeten zichzelf ook kunnen aanmelden. Dit is een kwestie van behoorlijk en goed bestuur.

3. Stuur spijtoptanten een Persoonlijk Informatie Pakket met hierin de persoonlijke berekening zoals die voor hun woning zal gelden.

Zoals hiervoor al aangegeven heeft ook de ACM geconstateerd dat het erfpachters ontbreekt aan essentiële informatie om geïnformeerd een besluit over de overstap te kunnen nemen.

De ervaring leert dat consumenten de werking van het Grondwaardebeleid 2017 alleen bevatten indien zij voorgerekend krijgen wat de financiële gevolgen zijn in hun concrete situatie: 'Wat betekent dit voor mij?' Een standaard of voorbeeld berekening voldoet hierbij expliciet niet.

Wij vragen het college dan ook om de erfpachters actief bij de spijtoptantenbrief hun PIP toe te sturen. Hierbij nog twee opmerkingen. 1) Neem in de PIP en de overstapaanbieding de hoofdsom van de erfpachtschuld voor het eeuwigdurende tijdvak op (= overstapcanon / 2,39%). Het is onbegrijpelijk dat erfpachters een schuldvernieuwingsovereenkomst aangaan zonder dat de hoofdsom van de erfpachtschuld hierin wordt vermeld. Erfpachters weten dus niet met welke schuldverplichting ze akkoord gaan. 2) Laat tenminste drie scenario's zien voor de inflatieontwikkeling en de kapitaalmarktrenteontwikkeling, zodat erfpachters een beter geïnformeerde keuze kunnen maken tussen vastklikken of afkopen.

4. Laat de einddatum voor de overstapregeling 'met voorwaarden tot 8 januari 2020' los.

Zoals hiervoor aangegeven is er ten minste een probleem m.b.t. de overstap voor 40% - 46% van de erfpachtrechten die in aanmerking komen voor de overstapregeling. Het is een illusie om te veronderstellen dat deze spijtoptantenregeling ervoor gaat zorgen dat al deze rechten nu wel tijdig overstappen. De ook door de ACM geconstateerde problematiek van de onduidelijkheid voor de erfpachter van met name het effect van de hefboom in de methode om overstapkosten en canon te berekenen, blijft hierbij bestaan en wordt door de spijtoptantenregeling niet weggenomen of minder problematisch gemaakt. Het is hierom een blijk van behoorlijk en goed bestuur om erfpachters niet in een tijdval klem te zetten, maar de conversie haar natuurlijke verloop te laten hebben (conversie normaliter bij verkoop van de woning). Wij bepleiten dan ook om de einddatum voor de overstapregeling 'met de voorwaarden tot 8 januari 2020' los te laten en ten minste te verlengen tot de eerst volgende verkoop/levering van de woning. Dit verlaagt ook de werkdruk bij G&O aanzienlijk.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet
...

Inspraakreactie 317

Geacht college,

Dank voor het instellen van de spijtoptantenregeling!

In deze inspraakreactie geef ik negen verbetervoorstellen waarmee alle erfpachters op basis van volledige en juiste informatie een beslissing kunnen nemen over overstappen.

Achtergrond: onvolledige en onjuiste informatie over erfpacht

Op 21 november 2018 is bij inspraak in de commissie RO verzocht om erfpachters te informeren met een persoonlijke WOZ x BSQ berekening over overstap voor én na overstapdatum 1 januari 2020.[1]

Op 14 februari 2019 heeft de gemeenteraad per motie verzocht om erfpachters te informeren met een persoonlijke WOZ x BSQ berekening over overstap voor én na overstapdatum 1 januari 2020.[2]

Aan deze oproepen is door het college geen gevolg gegeven, ondanks dat de hiervoor benodigde WOZ en BSQ informatie reeds bij de gemeente aanwezig was en ondanks dat een keuze voor erfpachters grote financiële consequenties heeft. Als gevolg hiervan is de hefboomwerking in de gemeentelijke berekeningswijze niet gecommuniceerd. De gemeente bagatelliseerde de kostenexplosie met teksten als: *'Als u niets overstap verandert er niets'*.[3]

De verstrekte informatie was feitelijk onjuist, de gemeente heeft de berekeningswijze met een factor vijf(!) duurder gemaakt.[4]

Op 16 december 2020 haalde een pardonregeling voor misleidde erfpachters geen raadsmeerderheid.[5] Op 7 januari 2021 is over de onvolledige en onjuiste informatieverstrekking een raadsadres ingediend.[6,7] Ook dit raadsadres leidde niet tot herstel.

1 https://twitter.com/erfpachtAWEV/status/1329395893448093697 (fragment inspraak commissie RO).
2 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/7372535/1 (motie 208.19 'stuur erfpachters een brief').
3 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10105265/1/09012f97800d7d5c (raadsadres onderzoek, p.11).
4 https://awep.nl/erfpacht/20220402_5.1.2e_WPNR-Een-eerlijk-proces-bij-Amsterdamse-erfpacht.pdf (WPNR artikel, p.2).
5 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9598952/2 (motie 1345.19 'pardonregeling voor late erfpacht-overstappers').
6 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/859631#ai_6008382 (raadsadres brief).
7 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/10105265/1/09012f97800d7d5c (raadsadres onderzoek).

Op 16 september 2021 schreef Autoriteit Consument (ACM) aan de gemeente een brief waarin zij oproept het informatiegebrek en de gevolgen voor erfpachters te herstellen.

'Hoewel de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de overstapregeling (...) was deze informatie voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg (...). Met name het effect van de hefboom in de methode om overstapkosten en canon te berekenen was niet duidelijk. Het betreft hier informatie die mogelijk essentieel was voor consumenten om een geïnformeerd besluit te nemen (...).'[8]
Op 9 november 2021 formuleert het college een voordracht, waarin zij aangeeft hoe het informatiegebrek en de gevolgen ervan te herstellen.[9]
Tot herstel van de kostenverhoging in de berekeningswijze van grondwaarde en canon heeft het college niet besloten.
Dit collegebesluit schiet te kort op negen essentiële onderdelen, die ik hieronder zal toelichten. Vanuit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en gemeentelijke zorgplicht is verbetering noodzakelijk.

1. Verbreding doelgroep met erfpachters die nog in het overstapproces zitten én verlenging van hun beslistermijn

De groep erfpachters die wel een aanbieding heeft aangevraagd, maar nog geen aanbod heeft gekregen moet nog een overstapbesluit nemen. Dat kunnen zij alleen op basis van volledige en juiste informatie. Deze groep moet voldoende tijd krijgen om een beslissing te nemen op basis van deze nieuwe informatie: verlenging van de beslistermijn van hun overstapaanbieding met tenminste drie maanden is noodzakelijk.
Deze groep goed informeren voorkomt aanwas van een nieuwe groep 'spijtoptanten' die hun nog te ontvangen aanbieding ongeïnformeerd laten verlopen.

2. Verbreding doelgroep met erfpachters met een gemengde bestemming

Het college is voornemens erfpachters met een gemengde bestemming uit te sluiten, zonder hiervoor een duidelijke reden te geven.[10] Ook deze groep moet op basis van volledig en juiste informatie een beslissing kunnen nemen over overstappen. Dit dient de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en voorkomt willekeur. Bovendien maakt het de regeling makkelijker uit te leggen en voorkomt het negatieve publiciteit.

3. Communicatie via aangetekende brief én via mijn.overheid.nl

Gezien de grote financiële impact voor erfpachters dient de gemeente vanuit de 'ontvangsttheorie' de grootst mogelijke zorgvuldigheid te betrachten. Dit is ook gemeentelijk beleid bij canonherziening.[11]

8 https://awep.nl/erfpacht/20210916_ACM_Brief-erfpachtstelsel-en-overstapregeling.pdf (brief ACM).
9 https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/1014395/besluit_09-11-21_spijtoptantenregeleing_college_b_w_amsterdam.pdf (collegebesluit VN 2021-030192).
10 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11715878/1/Afd__moties_060_22_en_061_22, p.2: 'Erfpachters die niet onder de regeling vallen zijn de (...) erfpachters met een erfpachtrecht dat geen uitsluitende woonbestemming had vóór 8 januari 2020 (circa 4.000 erfpachtrechten), om de reden dat zij niet voldoen aan het uitgangspunt van de Spijtoptantenregeling dat erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden indienen onder de reikwijdte van de regeling vallen.'.
11 https://awep.nl/erfpacht/20130222_GEMEENTE_Werkinstructie-17a-CHET-AB-1915-1955,2013-(ongelakt).pdf p.9. (Gemeentelijke werkinstructie canonherziening).

Mijn.overheid.nl geeft al inzicht in het kadastrale eigendom van een burger op basis waarvan nu ook al brieven aan burgers worden verstuurd. ACM vindt digitale correspondentie belangrijk. Op 26 april 2021 heeft ACM aan de gemeente gevraagd: 'Waarom heeft de gemeente ervoor gekozen erfpachters niet (ook) digitaal te benaderen?[12]
Een aangetekende brief én een brief via mijn.overheid.nl versterkt tevens de rechtspositie van de gemeente tegen erfpachters die achteraf claimen/aangeven de brief niet te hebben ontvangen. Versturing van een aangetekende brief én via mijn.overheid.nl is zorgvuldig.

4. Communicatie in begrijpelijke taal en in Engels, Turks en Marokkaans

Een deel van de erfpachters is de Nederlandse taal niet machtig, althans niet machtig genoeg voor een complex financieel onderwerp.
Betrek doelgroepen en belangenverenigingen bij het vaststellen van de definitieve tekst van de spijtoptantenbrief.

5. Communicatie hefboomwerking via persoonlijke WOZ x BSQ berekening

Het college schrijft: 'De hefboomwerking wordt uitgelegd aan de hand van een voorbeeldberekening.[13] Niet duidelijk is of dit een persoonlijke berekening is.
Conform de eerdere genoemde motie 'stuur erfpachters een brief' is een persoonlijke berekening noodzakelijk. Alleen met een persoonlijk rekenvoorbeeld wordt de impact voor erfpachters duidelijk.

6. Eerlijke voorlichting over de duurder gemaakte berekeningswijzen

Tot 2010 heeft de gemeente taxatiedeskundigen verzocht om met een vaste grondquote te waarderen. Dit leidde tot een netto grondquote van 13% bij de meer dan 10.000 canonherzieningen tussen 1996 en 2015. Deze vaste grondquote leidt tot een erfpachtplafond. Onder druk van het grondbedrijf hebben deskundigen deze rekenmethode verlaten. Ook de rekenmethode van de gemeentelijke aanbieding is duurder geworden. Beide aanpassingen zijn uitvoerig gedocumenteerd in het WPNR artikel 'Een eerlijk proces bij Amsterdamse erfpacht?'[14] en in andere publicaties.
Erfpachters hebben op basis van de taxatiepraktijk van een netto grondquote van 13% de verwachting dat erfpacht 11-13% van de woningwaarde is.[15] Nu zowel de gemeente als de taxatiedeskundigen anders rekenen is deze verwachting onjuist. Vanuit haar zorgplicht dient de gemeente erfpachters te informeren over de duurdere berekeningswijzen.

7. Eerlijke voorlichting over ontbrekende rechtszekerheid

Erfpachters dienen ook geïnformeerd te worden over de kennelijke contractuele vrijheid die de gemeente zich permitteert en de mogelijkheid tot verdere wijziging van berekeningswijzen in het nadeel van erfpachters. Erfpachters ontberen bij hun bestaande voortdurende voorwaarden geen rechtszekerheid en zijn hier niet over geïnformeerd. Vanuit

12 https://awep.nl/erfpacht/20210514_GEMEENTE_E-mail-RE-Vragen-ACM-gemeente-Amsterdam.pdf
13 https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/11715878/1/Afd__moties_060_22_en_061_22, p.2.
14 https://awep.nl/erfpacht/20220402 5.1.2e _WPNR-Een-eerlijk-proces-bij-Amsterdamse-erfpacht.pdf (WPNR artikel).
15 https://awep.nl/erfpacht/20190919_ 5.1.2e _The-effect-of-land-lease-on-house-prices.pdf (Journal of Housing Economics).

het zorgvuldigheidsbeginsel dienen zij hierover te worden geïnformeerd. Tevens kan het college op elk willekeurig moment de 'overstapkorting' aanpassen of schrappen. Ook dit is niet bekend bij erfpachters.

8. Communicatie over de (mogelijke) waardedaling van de woning

De hefboomwerking in de gemeentelijke berekeningswijze leidt tot enorme canonsprongen. Niet voor niets adviseert Berenschot in haar onderzoeksrapport om de hefboomwerking te elimineren.[16] De hefboomwerking leidt ook tot waardedaling van de woning.[17]
Woningzoekenden en hypothecaire financiers kunnen in het overstapportaal opzoeken welke (in prijs verhoogde) overstapkosten de gemeente rekent.
Uit de gemeentelijke zorgplicht volgt dat erfpachters expliciet dienen te worden gewaarschuwd voor waardedaling van hun woning.

9. Toevoegen financiële bijsluiter

In april 2017 betoogde insprekers om een financiële bijsluiter te maken.[18] In september 2021 verzocht ACM om betere informatie over de hefboomwerking. Sinds juli 2022 eist NHG een financiële bijsluiter.[19]
Informeer erfpachters met voortdurende erfpacht met een financiële bijsluiter over hun voorwaarden. Geef daarbij aandacht voor de hefboomwerking en hoe die onder verschillende scenario's (marktontwikkelingen, renteontwikkelingen) doorwerkt in de kosten van erfpacht.

16 https://awep.nl/wp-content/uploads/2021/06/20210601_BERENSCHOT_Raadsonderzoek-erfpacht-in-Amsterdam
17 https://awep.nl/erfpacht/20220111_TELEGRAAF_Financiele-strop-door-niks-te-doen-met-erfpacht.pdf
18 https://awep.nl/erfpacht/20170420_TELEGRAAF_Maak-een-bijsluiter-bij-erfpacht.pdf
19 https://www.nhg.nl/professional/criteria-erfpacht-en-kortingsconstructies/ (NHG eisen)

Conclusie
Met genoemde negen verbeterpunten wordt een deel van de overstapproblemen weggenomen. Ik zie uit naar de behandeling van de verbetervoorstellen in uw Nota van Beantwoording.[20]
Tot een nadere toelichting ben ik altijd bereid. Ter inspiratie voeg ik een brochure toe waarbij enige van de hierboven aangedragen verbeteringen naar voren komen.[21]



Hoogachtend,
en met vriendelijke groet,
…

20 https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-293387.pdf
21 https://awep.nl/wp-content/uploads/2021/01/NIEUW-brochure-overstap-eeuwigdurende-erfpacht.pdf

Inspraaktreactie 322

Geachte College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar aangaande de Uitwerking spijtoptantenregeling overstap eeuwigdurende erfpacht (hierna de "**Voorgestelde Spijtoptantregeling**").

In de voorgestelde Spijtoptantenregeling komen alleen erfpachters die reess vóór 8 januari 2020 erfpachthouder waren (hierna de: **"Oude erfpachthouders"**) in aanmerking voor de Spijtoptantregeling. Echter deze beperkte definitie van spijtoptant resulteert in een ongelijke behandeling tussen Oude erfpachthouders en erfpachthouders die na 8 januari 2020 erfpachter werden (hierna de "**Nieuwe erfpachthouders**")

Deze ongelijke behandeling tussen erfpachthouders resulteert in een ongekende benadeling van een de Nieuwe erfpachthouder ten opzichte van de Oude erfpachters en schendt daarmee de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 volgt dat een gemeente bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en daarmee het gelijkheidsbeginsel in acht moet nemen.[1] Aangenomen wordt dat dit arrest ook van belang is voor andere vormen van gronduitgifte dan verkoop, waaronder het uitgeven of verkopen van zoals erfpacht- en opstalrechten.[2] Samengevat volgt uit het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 volgt ook dat een overheidslichaam met inachtneming van de hem toekomende beleidsruimte criteria moeten opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.[3] Het gelijkheidsbeginsel brengt bovendien met zich mee dat, teneinde gelijke kansen te realiseren, de gemeente Amsterdam een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid te vergeven rechten, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. Er moet hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid worden gegeven door de informatie bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen. Met betrekking tot bovengenoemde criteria geldt dat de Voorgestelde Spijtoptantregeling daar niet aan voldoet.
Het onderscheidt dat in de Voorgestelde Spijtoptantregeling wordt gemaakt is bovendien onbegrijpelijk indien bedacht wordt dat het recht van erfpacht een zakelijk recht betreft. Dat betekent dat het recht niet verbonden is aan een persoon, maar aan een onroerende zaak, in dit geval de grond van de gemeente Amsterdam. Echter de Voorgestelde Spijtoptantregeling maakt onderscheid tussen Nieuwe erfpachters en Oude erfpachtersbasis van subjectieve grondslagen. Dit volgt ook uit de brief van Marieke van Doorninck d.d. 10 november 2021 waarin wordt aangegeven dat er juridisch gezien geen noodzaak is tot het maken van een pardonregeling. Het is zogezegd een politieke keuze om een beperkte groep personen tegemoet te komen. Gelet op het gelijkheidsbeginsel en het feit dat het erfpacht een zakelijk recht is, zou uw College in de Spijtoptantregeling echter onderscheid moeten maken tussen erfpachthouders die wél en niet onder de gunstige erfpacht regeling vallen. Immers na het verloop van 8 januari bevinden zowel de Oude als de Nieuwe erfpachthouders zich in een

1 Zie: Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam).
2 Zie ook: FACTSHEET "*uitgifte van onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen*" van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 10 januari 2022.
3 Zie: de Getekende brief aan gemeenten genaamd: *onroerende zaken en het bieden van gelijke kansen*" van M.D. Appelman Directeur Woningbouw bij het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties. D.d. 24 juni 2022.

gelijke situatie, immers beiden hebben geen gebruik gemaakt of kunnen maken van de gunstige voorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Beiden erfpachthouders hebben dus met de gemeente een afspraken in de erfpachtakte staan die geen recht geven op gunstige afkoop voorwaarden. De stelling van Wethouder Dantzig dat dit onderscheid gemaakt wordt omdat Nieuwe erfpachthouders die hun huis kochten ná 8 januari 2020 bewust een transactie zouden zijn aangegaan waarbij zij wisten dat de gunstige erfpachtregeling niet meer golden, doet daar niet aan af. Immers, deze Nieuwe erfpachthouders mochten er ten tijde van de koop van hun woning van uit gaan dat de Gemeente Amsterdam hen in te toekomst hetzelfde zou behandelen als andere erfpachthouders die grond pachten van de gemeente onder zogenoemde ongunstige erfpachtvoorwaarden. In ieder geval hoefden zij er niet op bedacht te zijn dat zij als enige erfpachthouders in Amsterdam anders (lees: nadeliger) behandelt zouden worden dan de overige erfpachthouders die oorspronkelijk ook niet voor 8 januari 2020 een aanvraag hadden gedaan onder de gunstige erfpacht voorwaarden. Immers het recht op erfpacht zonder gunstige voorwaarden hebben zij overgenomen bij de aankoop van hun onroerende zaak. Gelet op het historische tekort aan woningen in Amsterdam en de daaraan gerelateerde overspannen huizenmarkt kan de vraag worden gesteld of Nieuwe erfpachthouders überhaupt een (bewuste) keuze konden maken tussen een huis dat wel of niet onder de gunstige regeling zou vallen.
Hoe dan ook geldt dat bij het aangaan van nieuwe privaatrechtelijke rechtshandelingen de gemeente Amsterdam het gelijkheidsbeginsel in acht dient te nemen. De Voorgestelde Spijtoptandregeling biedt momenteel ongelijke kansen tussen juridisch gezien gelijke erfpachthouders. Immers zowel de Oude erfpachthouders als de Nieuwe erfpachthouders hebben een recht van erfpacht (overgenomen) dat niet onder de gunstige voorwaarden van valt dat gold tot 8 januari 2020.
Tot slot verdient het opmerking dat ook vanuit een politiek perspectief het niet valt te begrijpen waarom de Raad en het College van Burgemeester en Wethouders dit onderscheid maakt en daarmee heel bewust enkele van haar stadsgenoten financieel benadeelt. Het zijn van erfpachthouder is als woningeigenaar in de Gemeente Amsterdam geen keuze, het zijn van erfverpachter is dat voor de Gemeente Amsterdam wel. Het zou het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam dan ook sieren om zich juist in deze tijden als goed erfverpachter op te stellen door ook al haar erfpachters gelijk te behandelen en ook haar Nieuwe erfpachters de kans te bieden om onder de gunstige voorwaarden die golden voor 8 januari 2020 over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze de Voorgestelde Spijtoptantregeling gewijzigd vast te stellen, namelijk door iedere erfpachter nog eenmaal de kans te geven om een aanvraag naar eeuwigdurende erfpacht te doen onder de voorwaarden zoals die golden vóór 8 januari 2020 golden. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,
...