Gemeente Amsterdam

Notitie
Voorstel verzenden WOZ-beschikking/brieven Spijtoptanten en nieuwe medebelanghebbenden

Datum: 5 januari 2023
Versie: 1.0
Aan: 5.1.2e en stuurgroep leden/MT
Van: 5.1.2e PL WOZ-erfpacht

I. Inleiding

Het College van B&W heeft op 22 november 2022 een besluit genomen, waardoor het mogelijk is dat erfpachters - zgn. 'Spijtoptanten' - een nieuwe termijn wordt geboden, om onder de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020 over te kunnen stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Als gevolg van deze regeling wordt het project WOZ-EPOR opgevolgd als project WOZ-SOR (Spijtoptanten regeling).

Directie Grond en Ontwikkeling informeert de erfpachters in december 2022 via een brief over de regeling. De hoogte van het afkoopbedrag eeuwigdurende erfpacht of het erfpachtcanon wordt berekent aan de hand van de WOZ-waarde uit de WOZ-beschikking van 2015 of 2016. De Hoge Raad heeft op 17 april 2020 arrest gewezen. Dit had tot gevolg dat erfpachters die niet eerder een WOZ-beschikking 2015 of 2016 hebben ontvangen, alsnog een medebelanghebbende WOZ-beschikking konden aanvragen.

In eerdere fase is er ten aanzien van de 'Spijtoptanten' voor gekozen om deze doelgroep direct een WOZ-beschikking toe te sturen. Dit in tegenstelling tot voorgaande doelgroep die een uitnodigingsbrief ontving om via het loket WOZ-erfpacht een beschikking aan te vragen. Deze keuze is afgestemd met onder meer opdrachtgever en MT. De verzending van de WOZ-beschikking 2015 of 2016 is na afstemming WHT gepland in de laatste week januari 2023.

Naast de doelgroep erfpachters die als 'Spijtoptant' kunnen worden aangemerkt, zijn er erfpachters die in 2022 een woning hebben aangekocht waarvoor een overstapaanvraag bij directie G&O in behandeling was. Ook deze nieuwe medebelanghebbenden kunnen op grond van het arrest van de Hoge Raad een WOZ-beschikking 2015 of 2016 aanvragen en vervolgens bezwaar maken. Er is voor gekozen deze doelgroep mee te nemen in het proces van de 'Spijtoptanten'en ook hen direct een WOZ-beschikking toe te sturen.

II. Analyse

In januari 2023 ontvangen erfpachters, die een overstapaanvraag naar eeuwigdurende erfpacht onder de voorwaarden zoals die golden vóór 8 januari 2020 in behandeling hebben of in aanmerking komen de overstap te gaan maken, een WOZ-beschikking 2015 of 2016. De doelgroep Spijtoptanten en nieuwe overstappers is als volgt opgebouwd:

Type	Aantal subjecten	Aantal objecten	Combinaties
Persoon	25.875	21.189	27.575
Bedrijf	234	1.523	1.523
Totaal	**26.109**	**22.712**	**29.098**

Er zijn 3 subjecten met meer dan 100 woningen waarvoor een medebelang bestaat. Deze zullen conform de huidige aanpak persoonlijk worden benaderd.

In de eerdere aanpak (WOZ-EPOR) was de aankondigingsbrief afgestemd op de fase van het overstapproces. Een erfpachter die inmiddels naar de notaris was geweest ontving een ander type brief dan een erfpachter die net een aanvraag had ingediend. Een analyse van de fase van overstap van de doelgroep 'nieuwe belanghebbenden' geeft het volgende inzicht:

Type	Omschrijving overstapfase naar eeuwigdurende erfpacht		Aantal woningen
Persoon	1.	Aanvraagdatum geregistreerd	519
	2.	Aanbieding aangevraagd	566
	3.	Aanbieding beschikbaar	188
	4.	Aanbieding volledig geaccepteerd incl. notaris gekozen	7
	5.	Stukken verstuurd aan notaris	622
	6.	Overstap afgerond	3.317
Bedrijf	1.	Aanvraag geregistreerd	158
	2.	Aanbieding aangevraagd	25
	3.	Aanbieding beschikbaar	33
	5.	Stukken verstuurd aan notaris	21
	6.	Overstap afgerond	35
Totaal			**5.491**

Een analyse van het aantal subjecten en aantal woningen in bezit waarvoor een medebelang bestaat, geeft het volgende inzicht:

Aantal woningen	Aantal persoon	Aantal bedrijf
1	25.016	131
2	642	34
3	105	17
4-10	86	27
11-30	26	
11-99		22
>100		3
Totaal	**25.875**	**234**

III. Dilemma's

Op basis van de analyseresultaten kunnen de volgende dilemma's worden benoemd, te weten:

I. Sturen we nog een WOZ-beschikking aan erfpachters die de aanbieding van directie G&O hebben geaccepteerd, of zelfs al bij de notaris zijn geweest?

II. Sturen we 'losse' WOZ-beschikkingen (per woning één beschikking) aan erfpachters met meerdere woningen in het overstapproces?

Dilemma I: *toch WOZ-beschikking terwijl overstapaanbieding G&O al is geaccepteerd?*
Vanuit verschillende disciplines is gekeken naar dit vraagstuk. Unaniem werd aangegeven dat het niet wenselijk is om erfpachters die al een aanbieding hebben geaccepteerd of zelfs al naar de notaris zijn geweest te belasten met een WOZ-beschikking uit 2015 of 2016.

Voorstel:
Het voorstel is om deze subdoelgroep *geen* WOZ-beschikking 2015 of 2016 te sturen en ook niet actief benaderen met een informatiebrief.

Risico's en beheersmaatregel:

Risico's	*Beheersmaatregel*
Erfpachter is onvoldoende geïnformeerd over arrest HR	▪ Veelgevraagd zodanig inrichten dat het voor de erfpachter duidelijk is dat een WOZ-beschikking 2015 of 2016 - als deze nog niet eerder is afgegeven - kan worden aangevraagd; ▪ Het loket ook voor deze subdoelgroep inrichten, zodat een WOZ-beschikking 'op verzoek' alsnog kan worden afgegeven; ▪ Met G&O afstemmen dat ook zij de erfpachter wijzen op hun rechten van bezwaar/beroep tegen de WOZ-waarde.
Gelijkheidsbeginsel is in het geding	Dit wordt door juristen als niet realistisch risico ingeschat, omdat Spijtoptanten nieuwe/andere doelgroep is. Communicatie maatregelen zoals hierboven benoemd, mitigeren een eventueel risico

Deze aanpak kan ook worden gehanteerd voor nieuwe medebelanghebbenden, die ontstaan vanuit de doelgroep 'Spijtoptanten'.

Dilemma II: *losse WOZ-beschikkingen i.g.v. meerdere woningen in het overstapdossier?*
Ook naar dit vraagstuk is vanuit meerdere disciplines gekeken. Idealiter worden meerdere WOZ-beschikkingen op één biljet verzameld en heeft de voorkeur boven het versturen van losse aanslagen. Dit is het minst belastend voor de eigenaar en voorkomt dat eventueel verschuldigde proceskostenvergoeding aan no cure-no pay-bedrijven (NCNP's) zich gaat stapelen. Echter het aanmaken van zgn. verzamelbeschikkingen en de vervolgprocessen is complex en wordt niet ondersteund door het loket en zaaksysteem.

Opmerking: met de oude werkwijze kwam het vergoeden van proceskosten aan NCNP's weinig voor. Het merendeel van de beroepen zijn afgewezen en dan worden proceskosten niet vergoed.

Voorstel:
Om de administratieve lasten voor de burger laag te houden en om stapeling van proceskostenvergoeding te beperken, wordt de volgende aanpak voorgesteld:

Aantal woningen in dossier	Aanpak
> 100 (betreft 3 bedrijven*)	Persoonlijke afstemming.

Aantal woningen in dossier	Aanpak
	Eventuele WOZ-beschikking: verzamel, maatwerk, buiten loket en zaaksysteem.
2 tot 30 (betreft 859 personen*)	Brief (1 per subject) sturen met uitnodiging loket (oude aanpak), waarbij de reactietermijn 6 weken is i.p.v. half jaar.
2 tot 99 (betreft 100 bedrijven*)	Brief (1 per subject) met mogelijkheid aanvraag via mail (oude aanpak), waarbij de reactietermijn 6 weken is i.p.v. half jaar.
1 (betreft 25.147 personen en bedrijven*)	WOZ-beschikking, met toelichtende informatie. N.a.v. deze beschikking kan direct bezwaar worden gemaakt via loket (personen) of via mail (bedrijven).

***** Dit aantal wordt mogelijk verlaagd door toepassing van aanpak uit dilemma I.

Toelichting
De reactietermijn van 6 weken is bedoeld om erfpachters te bewegen om 'snel' te handelen. Toepassing van deze termijn zal met coulance worden nageleefd.

De WOZ-beschikking wordt in 5.1.2e 'Amsterdam' envelop verstuurd, de brief in groene 'Belastingen' envelop

Keuze om alleen bij 1 woning WOZ-beschikking direct te versturen en anders een brief:
- lage administratieve lasten voor burger;
- minder complex proces aanmaken WOZ-beschikking bij GGR.

Met dit voorstel ontvangt elke medebelanghebbende erfpachter één product (WOZ-beschikking of uitnodigingsbrief). Dit voorstel voorkomt dat erfpachters meerdere vergelijkbare producten tegelijk ontvangt ('regen' aan beschikkingen). Het risico van de stapeling aan proceskostenvergoeding blijft bestaan.

Risico's en beheersmaatregel:

Risico's	*Beheersmaatregel*
Stapeling van proceskostenvergoeding komt nog steeds voor. NCNP's (gemachtigden) kunnen hier beroep op doen.	▪ Aanvragen WOZ-beschikking door NCNP's: bij ≥ 10 (?) woningen wel (handmatig) verzamelbeschikking sturen → vervolgrisico: handmatige vervolgprocessen (zie hieronder) ▪ Geen: kosten vergoeden.
Bij handmatig aangemaakte beschikkingen moeten vervolgprocessen ook handmatig → **tweede parallelle administratie die moet voldoen aan eisen auditor**	Administratie inrichten die voldoet aan eisen audit, waaronder: ▪ Procesbeschrijving en werkinstructie handmatig versturen WOZ-beschikking opstellen. ▪ Producten wel in portalen archiveren. ▪ Controle maatregelen bepalen en doorvoeren. ▪ Met G&O afspraken maken over wijze van aanleveren van handmatige (buiten systeem) mutaties.

Gevraagde besluiten:

- In te stemmen met het voorstel voor dilemma I, namelijk geen WOZ-beschikking of brief sturen aan subdoelgroep en beheersmaatregelen doorvoeren;
- In te stemmen met het voorstel voor dilemma II, namelijk 3 verschillende aanpakken: WOZ-beschikking (1 woning), brief (2-99 woningen) of persoonlijke benadering (≥ 100 woningen).
- In te stemmen met reactietermijn voor aanvragen WOZ-beschikking in voorstel dilemma II van 6 weken i.p.v. half jaar, welke met coulance zal worden toegepast;
- In de stemmen met het voorstel om in beginsel *geen* verzamelbeschikkingen aan te maken.
- In te stemmen om alleen indien een NCNP-bedrijf als gemachtigde een WOZ-beschikking voor meerdere woningen (van dezelfde eigenaar) aanvraagt, afwegen of verzamelbeschikking gewenst is. Grens van 10 of meer woningen is richtinggevend.