Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht.

Vastgesteld in het college van B&W op @

Gelet op het bepaalde in de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 (hierna: de Overstapregeling);

Gelet op het besluit van het college van B&W d.d. 9 november 2021 waarbij er mee werd ingestemd om een spijtoptantenregeling uit te werken waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, uit coulance alsnog voor 6 maanden, éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden;

Gelet op het Beleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten zoals vastgesteld op 28 juni 2027;

Gelet op het Beleid Grondwaardebepaling bestaande erfpachtrechten;

Gezien de tijdens de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2022 ingediende en aangenomen motie onder nummer 060-22 (Herstel voor latere overstappers);

Gezien de tijdens de gemeenteraadsvergadering van 26 januari 2022 ingediende en aangenomen motie onder nummer 061-22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan);

Vast te stellen de regels met betrekking tot het aanvragen van overstap naar eeuwigdurende erfpacht door Spijtoptanten:

Hoofdstuk I Algemeen

Artikel 1. Spijtoptanten kunnen nog éénmaal een aanvraag om overstap indienen onder de financiële voorwaarden zoals deze golden voor 8 januari 2020.

De gemeente Amsterdam biedt erfpachters, die in deze regeling worden aangemerkt als Spijtoptant, de mogelijkheid om binnen een termijn van zes maanden éénmalig (opnieuw) een aanvraag om overstap naar het eeuwigdurend erfpacht in te dienen die zal worden beoordeeld op basis van de financiële voorwaarden die golden tussen 1 oktober 2017 en 8 januari 2020.

Artikel 2. Financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020

Bij de berekening voor canon of afkoopsom bij eeuwigdurend erfpacht wordt, ingevolge art. 12 lid 5 van de Overstapregeling, uitgegaan van de volgende parameters die golden tot 8 januari 2020:

- 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%.

Hoofdstuk II. Reikwijdte van de Spijtoptantenregeling

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

Artikel 5. Termijn waarbinnen Spijtoptanten de overstapaanvraag kunnen indienen

Spijtoptanten kunnen (opnieuw) een overstapaanvraag indienen uiterlijk binnen zes maanden nadat zij een bericht hebben ontvangen van de gemeente waarin wordt aangegeven dat zij onder voorwaarden in aanmerking komen om op basis van deze regeling een overstapaanvraag in te dienen die zal worden beoordeeld op grond van de voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020.

Artikel 6. Overdracht aanvraag-/peildatum

a. Als binnen de aan een Spijtoptant gestelde termijn (opnieuw) een overstapaanvraag op basis van deze regeling werd ingediend, waardoor een peildatum ontstond en het betreffende erfpachtrecht wordt overgedragen voordat de overstapaanvraag is afgehandeld, wordt de aanvraag geannuleerd met voorlopig behoud van de aanvraag/peildatum.
b. Als de verkrijger van het erfpachtrecht niet binnen zes maanden na overdracht van het erfpachtrecht een overstapaanvraag indient, komt de genoemde voorlopige aanvraag/peildatum te vervallen.

c. Verkrijger wordt over het onder a. en b. bepaalde geïnformeerd door de notaris bij levering van het erfpachtrecht/appartementsrecht en ontvangt hierover bericht van Grond en Ontwikkeling.
d. Het bepaalde in dit artikel geldt tevens in gevallen van overgang van het erfpachtrecht/appartementsrecht, zoals bijv. vererving en boedelscheiding.

Algemeen

In de periode 2014-2018 heeft de besluitvorming over de vernieuwing van het erfpachtstelsel plaatsgevonden. Door de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017 wordt aan erfpachters met een erfpachtrecht met woonbestemming de kans geboden om meer zekerheid te krijgen over de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon en wordt het mogelijk om de canon eeuwigdurend vast te zetten of de canon eeuwigdurend af te kopen.

In juni 2017 is bij de vaststelling van de Overstapregeling bepaald dat vanaf 1 oktober 2017 tot 1 januari 2020 woningerfpachters een overstapaanvraag konden indienen die onder meer gebaseerd was op:

- 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 25%.

Op 18 december 2018 is door het college vervolgens besloten om – met terugwerkende kracht - nog eens 10% extra overstappremie te geven aan erfpachters die vóór 1 januari 2020 een overstapaanvraag indienden.

Vanaf 8 januari 2020[1] is het reguliere overstapbeleid gaan gelden, waardoor woningerfpachters een overstapaanvraag kunnen doen op basis van de meest recente onherroepelijk beschikte WOZ-waarde. De 10% extra korting is komen te vervallen, de overstappremie van 25% blijft gelden.

Het is een bewuste keuze van het college en de raad geweest om deze (op dat moment relatief gunstige) voorwaarden tijdelijk (tot 8 januari 2020) te laten zijn. Een toekomstige overstap naar eeuwigdurende erfpacht zou moeten plaatsvinden op basis van een grondwaardeberekening gerelateerd aan de actuele marktwaarde van de grond. Het gemeentelijk grondprijsbeleid is marktwaardevolgend en andere erfpachtwijzigingen, zoals bijvoorbeeld canonherziening einde tijdvak en bestemmingswijziging zijn ook gerelateerd aan de actuele waarde van de grond.
Sinds 2016 is er veel gedaan om erfpachters te betrekken bij en informeren over de totstandkoming van de Overstapregeling en om erfpachters bewust te maken van de overstapmogelijkheden. In die 4 jaar zijn erfpachters onder meer:

1. Via persoonlijke brieven, geïnformeerd over de ontwikkeling van het nieuwe erfpachtstelsel;
2. Uitgenodigd om mee te denken over het nieuwe erfpachtstelsel;
3. In de gelegenheid gesteld hun mening te geven over de voornemens van het college door middel van de inspraak die heeft plaatsgevonden op de AB2016 en de Overstapregeling;
4. Na vaststelling van de Overstapregeling in 2017 per brief geïnformeerd over de overstapmogelijkheid.

Begin 2019 is het college vervolgens een grote publiekscampagne "5.1.2e je Erfpacht" gestart om erfpachters aan te sporen zich te verdiepen in de toekomst van hun erfpachtrecht en om hen te attenderen op de overstapvoorwaarden die van toepassing waren op overstapaanvragen die vóór 8 januari 2020 zouden worden ingediend. De erfpachtcampagne is zeer effectief gebleken. Uit de analyse eindmeting van januari 2020, uitgevoerd door onderzoeksbureau Delta, in opdracht van

[1] Vanwege slechte bereikbaarheid van het Overstapportaal in de laatste week van 2019 is besloten om de uiterste aanvraagdatum een week uit te stellen naar 7 januari 2020 in plaats van 31 december 2019.

de gemeente, bleek dat 93% van de erfpachters bekend was met eeuwigdurende erfpacht en de overstapmogelijkheid. Voor circa 85% van de woningen op erfpacht is ook daadwerkelijk een overstapaanvraag gedaan vóór 8 januari 2020.

Circa 15% van de eigenaren van een woning op erfpacht die wél de mogelijkheid hadden om vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag in te dienen hebben dat – om welke reden dan ook – niet gedaan.

In de eerste maanden van 2020 hebben zich van die groep van circa 300 erfpachters (Spijtoptanten) gemeld met het verzoek om alsnog voor de voorwaarden van 2019 in aanmerking te komen. Deze verzoeken zijn door de gemeente niet ingewilligd. Belangrijkste reden hiervoor was dat erfpachters ruimschoots de tijd (vanaf het najaar van 2017 tot 8 januari 2020) hadden gehad om op zeer laagdrempelige wijze een vrijblijvende overstapaanvraag in te dienen. Ook de gemeenteraad heeft in 2019 en 2020 moties verworpen die verzochten om de overstapvoorwaarden van 2019 verder te verlengen voor deze spijtoptanten.

Sindsdien heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan:

- Uit het Berenschotonderzoek, dat in opdracht van de raad is uitgevoerd, blijkt dat Berenschot van mening is dat burgers zich, gezien de tijdelijkheid van de voorwaarden, gedwongen voelden om een keuze te maken in een voor hen onzekere context.

- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft in 2021 diverse meldingen ontvangen van erfpachters over de gemeentelijke informatievoorziening rondom de overstapvoorwaarden. De gemeente heeft hierover diverse gesprekken gevoerd met de ACM. De ACM is van mening dat de gemeente uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020. Echter, de voorlichting van de gemeente over de hefboomwerking van de WOZ-waarde bij de overstapberekening was volgens de ACM voor een groep consumenten mogelijk niet duidelijk genoeg om het belang van het doen van een aanvraag onder de tijdelijke voorwaarden op waarde te kunnen schatten. De ACM heeft geen overtreding van de Mededingingswet of schending van het consumentenrecht vastgesteld.

- Tenslotte heeft onderzoeksbureau Deloitte in 2021 namens het college een groot aantal interviews afgenomen in het kader van het collegeonderzoek naar de knel- en verbeterpunten in het erfpachtstelsel. Vanuit onder meer erfpachters-belangenorganisaties, het notariaat, de makelaardij en beleggers is de suggestie gedaan om spijtoptanten – mogelijk mede vanwege de sterke stijging van de WOZ-waarde en de hefboomwerking – alsnog in de gelegenheid te stellen een aanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019.

Bij besluit van 9 november 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het besluit om een Spijtoptantenregeling uit te werken waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan, uit coulance alsnog voor zes maanden, éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.
In dit artikel wordt het algemene uitgangspunt beschreven zoals neergelegd in het besluit van het college van B&W van 9 november 2021.

Artikel 2.
In dit artikel wordt een samenvatting gegeven van de parameters die gelden bij de beoordeling van een tijdig door een spijtoptant ingediende overstapaanvraag.
Dit wijkt af van de algemene regel zoals neergelegd in artikel 11 en 12 van de Overstapregeling.
Op basis van deze algemene regel gelden de navolgende parameters:

- WOZ-waarde zoals bepaald bij de WOZ-beschikking gegeven in het kalenderjaar voorafgaande aan de aanvraag;
- De BSQ zoals bepaald in het kalenderjaar waarin de aanvraag werd ingediend;
- Het jaarlijks vast te stellen canonpercentage die minimaal 2,39% en maximaal 4,23% bedraagt;
- Een overstappremie van 25%.

Artikel 3.
In dit artikel worden voorwaarden genoemd waaraan een erfpachter moet voldoen om als spijtoptant te kunnen worden aangemerkt. Met deze voorwaarden wordt aangesloten bij het bepaalde in het besluit van het college van B&W d.d. 9 november 2021, namelijk dat het erfpachters betreft die ook vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen.

In artikel 3 van de Overstapregeling is bepaald dat de navolgende erfpachtrechten niet onder het toepassingsbereik van de Overstapregeling vallen:
a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
b. de erfpachtrechten, waarvan de erfpachter een toegelaten instelling is in de zin van artikel 19 van de Woningwet
c. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
d. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en c. bedoelde algemene bepalingen dan wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,

- die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
- waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Artikel 4.
In dit artikel wordt een zo specifiek mogelijke omschrijving gegeven van erfpachters die, onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3 van deze regeling, in aanmerking komen om van deze regeling gebruik te maken.

5.1.2e

- Onder a. worden de doelgroepen beschreven die op grond van het besluit van het college van 9 november 2021, als zij voldoen aan de voorwaarden als gesteld in artikel 2 van deze regeling, zonder meer gebruik kunnen maken van deze regeling.
- De daaronder genoemde groepen zullen eveneens gebruik kunnen maken van deze regeling.
- Vicarie-rechten zijn percelen grond die in de Middeleeuwen in bezit waren van de kerk; de Vicarie. In 1943 heeft de gemeente Amsterdam de eigendom (belast met de erfpachtrechten) verkregen. Het betreffen tijdelijke erfpachtrechten die in beginsel eindigen in 2053 en 2064. Hoewel er geen Algemene Bepalingen op deze Vicarie-erfpachtrechten van toepassing zijn, worden deze zover mogelijk gelijk behandeld met de overige erfpachtrechten binnen de gemeente Amsterdam. Ten aanzien van Vicarie-erfpachtrechten geldt het Beleid conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten.
- Voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen, maar dit NA 8 januari 2020 hebben gedaan, geldt dat ook als deze aanvraag heeft geleid tot een overstap, met terugwerkende kracht toepassing zal worden gegeven aan de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020.

5.1.2e

Dit artikel ziet op situaties waarbij erfpachters 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 (bijvoorbeeld door het verlopen van de overstapaanbieding of annulering van de overstapaanvraag).
Het bepaalde onder b. is in lijn met de tijdens de vergadering van de Gemeenteraad op 26 januari 2022 aangenomen motie nummer 061-22 (Ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan) waarbij werd voorgesteld om deze groep – hoewel zij een overstapaanvraag hebben ingediend – te betrekken bij deze regeling.

5.1.2e

In het bepaalde onder c. wordt verwezen naar het besluit van het college van B&W van 11 februari 2020. Hierbij werd bepaald dat kopers van woningen van een woningcorporatie – hoewel zij nog geen erfpachter waren vóór 8 januari 2020 – een overstapaanvraag konden indienen onder de voorwaarden van vóór 8 januari 2020 als zij de woning hadden gekocht voor die datum maar de woning geleverd kregen in het kalenderjaar 2020. Hetzelfde werd bepaald voor kopers van nieuwbouwwoningen waarbij het daarbij behorende erfpachtrecht in 2020 in voortdurende erfpacht werd uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 2000.

Artikel 5.
In dit artikel wordt bepaald wat de uiterlijke termijn van indiening van een overstapaanvraag is voor Spijtoptanten. Alle mogelijke Spijtoptanten zullen persoonlijk bericht ontvangen waarin wordt aangegeven dat zij onder voorwaarden gebruik kunnen maken van deze regeling en dat zij dit kunnen doen binnen zes maanden na dit bericht. Deze berichten zullen worden verzonden nadat het college de Spijtoptantenregeling heeft vastgesteld en het Overstapportaal geschikt is gemaakt voor de (zoveel mogelijk geautomatiseerde) verwerking van de ingediende aanvragen. Deze wijze van aanvragen heeft een groot voordeel voor de Spijtoptanten en de gemeente. Aanvragen via het Overstapportaal worden direct geplaatst in de administratie en beoordeeld. De afhandeling van dergelijke aanvragen kunnen (semi)automatisch behandeld waardoor het aanvraagproces sneller zal verlopen dan de behandeling van buiten het Overstapportaal ingediende aanvragen.

Het indienen van een aanvraag is echter vormvrij zodat Spijtoptanten er ook voor kunnen kiezen om dit te doen door middel van een e-mailbericht of een brief. Als een erfpachter een spoedeisend belang heeft bij het zo snel als mogelijk indienen van een aanvraag (bijvoorbeeld gezien het in artikel 6 bepaalde) dan kan dit nadat het college de Spijtoptantenregeling heeft vastgesteld.

Artikel 6.
Deze bepaling is opgenomen omdat het afhandelen van een aanvraag niet op korte termijn zal kunnen plaatsvinden. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan erfpachters die hun erfpachtrecht willen overdragen/verkopen zonder dat zij zijn overgestapt als gevolg van de behandelingsduur. In dit artikel wordt om die reden bepaald dat als vóór het verloop van de termijn een overstapaanvraag is ingediend en het betreffende erfpachtrecht wordt overgedragen voordat de overstapaanvraag is afgehandeld, wordt de aanvraag geannuleerd met voorlopig behoud van de aanvraag-/peildatum. Een aanvraag wordt beschouwd te zijn afgehandeld indien
① het aanvraagproces om overstap werd beëindigd voordat de overstap werd vastgelegd in een notariële akte, of
② de overstap is vastgelegd in een notariële akte.
De verkrijger van het erfpachtrecht kan vervolgens binnen zes maanden na overdracht van het erfpachtrecht een overstapaanvraag indienen waarvoor aanvraag-/peildatum met de voorwaarden van vóór 8 januari 2020 geldt.