Nummer VN2022-018274
Directie Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 21 juni 2022

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (21)

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

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

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling in verband met de overstap van een voortdurend naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (hierna: Spijtoptantenregeling) (**BIJLAGE 1**) met als belangrijkste punten:
1.1. de vaststelling van de doelgroepen van erfpachters die worden aangemerkt als spijtoptant en derhalve binnen zes maanden nadat zij daarvan persoonlijk bericht hebben ontvangen (opnieuw) een overstapaanvraag kunnen indienen die zal worden behandeld op basis van de financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020, zijnde:

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming of geen corporatiewoning) maar geen overstapaanvraag overstap hebben ingediend;
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming), een aanvraag indienden vóór 8 januari 2020, en waarbij dit aanvraagproces werd beëindigd voordat de overstap was gerealiseerd (bijvoorbeeld acceptatietermijn overstapaanbieding laten verlopen);
3. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) en een overstapaanvraag hebben ingediend ná 8 januari 2020;
4. Eigenaren van een Vicarierecht (oud kerkelijk recht vergelijkbaar met een erfpachtrecht) worden gelijkgesteld met bovengenoemde erfpachters;
5. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) die vóór 8 januari 2020 een gecombineerde (gemeentelijke) canonherziening einde tijdvak aanbieding en/overstapaanbieding hebben ontvangen en toen niet kozen voor overstapaanbieding;
6. Erfpachters waarvoor het college van B&W bij besluit van 11 februari 2020 afwijkende voorwaarden heeft vastgesteld. Dit betreft kopers van nieuwbouwwoningen die in voortdurende erfpacht werden uitgegeven (Algemene Bepalingen2000) en waarbij de erfpachter een koopovereenkomst heeft gesloten vóór 8 januari 2020 en het recht geleverd heeft 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 vóór 8 januari 2020 en werd geleverd na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021.

1.2. De termijn waarbinnen de spijtoptanten de aanvraag kunnen indienen, zijnde binnen zes maanden na ontvangst van een persoonlijk bericht waarin wordt aangegeven dat zij onder voorwaarden gebruik kunnen maken van de Spijtoptantenregeling.

1.3 De overdracht van de aanvraag/peildatum in het geval van verkoop en levering van het erfpachtrecht.

598739

2. Kennis te nemen van de impact van de Spijtoptantenregeling op de werkzaamheden van Grond & Ontwikkeling en Belastingen;
3. Kennis te nemen van de communicatie richting de erfpachters (**BIJLAGE 2**). Uitgangspunt hierbij is dat in ieder geval alle spijtoptanten persoonlijk zullen worden geïnformeerd door middel van een brief;
4. In te stemmen met de vrijgave voor inspraak van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling in de periode van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022.
5. In te stemmen met de raadsinformatiebrief (**BIJLAGE 3**) en de commissievoordracht (**BIJLAGE 4**) voor de eerste commissievergadering met de portefeuille Grond en Ontwikkeling na het zomerreces waarin de commissie wordt geïnformeerd over:
• de vrijgave voor inspraak van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling en;
• de afdoening van motie 0.60.22 (**BIJLAGE 5**) van de raadsleden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans voor een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (Herstel voor latere overstappers) en motie 0.61.22 (**BIJLAGE 6**) van de raadsleden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans voor een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan).
Deze brief zal eveneens worden verspreid via de dagmail.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met de vrijgave van de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de afdoening van moties 2022.60 en 61 inzake een nieuwe kans om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019. In de Spijtoptantenregeling is bepaald welke erfpachters worden aangemerkt als Spijtoptant en derhalve binnen zes maanden nadat zij daarvan persoonlijk bericht hebben ontvangen (opnieuw) een overstapaanvraag kunnen indienen die zal worden beoordeeld op basis van de overstapvoorwaarden die golden vóór 8 januari 2020. Gedurende de inspraakperiode hebben Amsterdammers en belanghebbenden de mogelijkheid te reageren op de Spijtoptantenregeling. De geplande inspraakperiode is van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften (Gemeenteblad afd. 1, nr. 664) door middel van de vaststelling van de Algemene Bepalingen (AB2016) en het bijbehorende uitgiftebeleid en grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften in eeuwigdurende erfpacht.

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht (Gemeenteblad2017, nr. 141355). Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit tot vaststelling van het beleid Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2017 (Gemeenteblad 2017, nr. 140578) en het collegebesluit tot vaststelling van het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten (Gemeenteblad 2017, nr.143786).

Naar aanleiding daarvan en mede naar aanleiding van de op 28 juni 2017 door de gemeenteraad aangenomen moties, heeft het college de Overstapregeling, het beleid Grondwaardebepaling en het aanvullend beleid op 19 december 2017 definitief vastgesteld.

Medio mei 2018 heeft de coalitie haar coalitieakkoord: "een nieuwe lente en een nieuw geluid" gepresenteerd. In het coalitieakkoord is een aantal punten met betrekking tot

het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel opgenomen. In het coalitieakkoord staat op pagina 72: "Voor erfpachters bieden we een compensatie voor de verhoging van de OZB door een extra overstapkorting van 10% voor wie vòòr 2020 overstapt naar het eeuwigdurende stelsel."

Bij besluit van 18 december 2018 heeft het college besloten om de korting met terugwerkende kracht te verrekenen met alle erfpachters die al een aanbieding hebben ontvangen, geaccepteerd of wanneer de akte al is gepasseerd bij de notaris.

Het college heeft op 3 september 2019 ingestemd met het besluit tot het wijzigen van de Overstapregeling zodat erfpachters die vóór 1-1-2020 een overstapaanvraag hebben gedaan, maar (nog) niet voldoen aan alle vereisten van de Overstapregeling met enige coulance worden behandeld. Tevens heeft het college besloten dat, indien een erfpachter zijn erfpachtrecht overdraagt gedurende het overstapproces, de aanvraagdatum (c.q. peildatum) kan worden "overgedragen" aan de koper.

Op 29 oktober 2019 heeft het college ingestemd met het besluit tot het wijzigen van de Overstapregeling zodat ook erfpachtrechten met een gemengde erfpachtbestemming - als een erfpachtbestemmingswijziging vanwege het vigerende publiekrecht en een appartementensplitsing niet mogelijk zijn - onder voorwaarden voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht in aanmerking kunnen komen.

Op 7 januari 2020 heeft het college ingestemd met het besluit om de tot 31 december 2019 geldende voorwaarden om over te stappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht te verlengen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari tot en met 7 januari 2020.

Bij besluit van 11 februari 2020 heeft het college ingestemd met het wijzigen van de Overstapregeling voor (toekomstige) erfpachters van een woning uitgegeven in voortdurende erfpacht na 7 januari 2020 en vóór 1 januari 2021, met een koopovereenkomst van vóór 8 januari 2020, waardoor zij in aanmerking komen voor het registreren van een overstapaanvraag onder de overstapvoorwaarden die golden tot 8 januari 2020.

Op 17 maart 2020 heeft het college ingestemd met de vaststelling van het Plan van Aanpak 'Programma Uitvoering Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht' (ZD2020-002071). In dit Plan van aanpak wordt aangegeven hoe uitvoering wordt gegeven aan de verwerking van de overstapaanvragen die zijn ingediend vóór 8 januari 2020.

Het college heeft op 24 november 2020 ingestemd met de wijziging van de Overstapregeling waardoor - onder voorwaarden – overstapakten kunnen worden gepasseerd door notarissen die niet behoren tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Het college heeft bij besluit van 23 maart 2021 - en in samenhang met het besluit inzake het actief openbaarmaken van de documenten inzake de totstandkoming van de vernieuwing van het erfpachtstelsel, van 30 maart 2021 - ingestemd met de herijking van de oorspronkelijke doelstelling om per september 2021 90% van alle overstapaanvragen te voorzien van een overstapaanbieding. De herijkte doelstelling luidt dat per einde van het tweede kwartaal van 2022 85% van de overstapaanvragen (voor zowel particulieren als beleggers) van een overstapaanbieding wordt voorzien.

Het college heeft bij besluit van 9 november 2021 ingestemd met het opstellen van een Spijtoptantenregeling waarbij alle erfpachters die tot 8 januari 2020 volgens de Overstapregeling een overstapaanvraag konden doen, maar dat niet hebben gedaan uit coulance alsnog - binnen een periode van zes maanden - éénmalig in de gelegenheid

worden gesteld om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die tot 8 januari 2020 golden. Ingevolge de Overstapregeling worden overstapaanvragen die zijn ingediend vóór 8 januari 2020 berekend op basis van de volgende financiële parameters:
- 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%.

In de vergadering van de gemeenteraad van 26 januari 2022 zijn bij de behandeling van het agendapunt: 'Kennisnemen van de raadsinformatiebrief Nieuwe kans voor woningerfpachters om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019', de motie 0.60.22 van de raadsleden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (Herstel voor latere overstappers) en de motie 0.61.22 van de leden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans om een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan) aangenomen.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 2, eerste lid, Algemene inspraakverordening.

Artikel 160, eerste lid, Gemeentewet: Het college is bevoegd tot
a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;
d. privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 79 en 80 Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam.

Artikel 169 Gemeentewet: het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2). Zij geven de raad mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen, tenzij het verstrekken ervan in strijd is met het openbaar belang (lid 3).

Onderbouwing besluit

Ad. 1. In te stemmen met de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling (BIJLAGE 1) met als belangrijkste punten:

***1.1** De vaststelling van de doelgroepen van erfpachters die worden aangemerkt als spijtoptant;*

Hierbij wordt de Overstapregeling en het besluit van het college van 9 november 2021 als uitgangspunt genomen. Binnen deze uitgangspunten wordt nu 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 opnieuw leiden tot afwijking van de Overstapregeling waartoe ook het besluit van B&W van 9 november 2021 geen aanknopingspunten biedt.

Voorgesteld wordt daarom om de volgende doelgroepen te laten vallen onder de reikwijdte van de Spijtoptantenregeling:

1. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming of geen corporatiewoning) maar geen overstapaanvraag overstap hebben ingediend;
2. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming), een aanvraag indienden vóór 8 januari 2020, en waarbij dit aanvraagproces werd beëindigd voordat de overstap was gerealiseerd (bijvoorbeeld acceptatietermijn overstapaanbieding laten verlopen);
3. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) en een overstapaanvraag hebben ingediend NA 8 januari 2020;
4. Eigenaren van een Vicarierecht (oud kerkelijk recht vergelijkbaar met een erfpachtrecht) worden gelijkgesteld met bovengenoemde erfpachters;
5. Erfpachters die vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht waren en voldeden aan alle voorwaarden (w.o. uitsluitende woonbestemming) die vóór 8 januari 2020 een gecombineerde (gemeentelijke) canonherziening einde tijdvak aanbieding en/overstapaanbieding hebben ontvangen en toen niet kozen voor de overstapaanbieding;
6. Erfpachters waarvoor het college van B&W bij besluit van 11 februari 2020 afwijkende voorwaarden heeft vastgesteld. Dit betreft kopers van nieuwbouwwoningen die in voortdurende erfpacht werden uitgegeven (AB2000) en waarbij de erfpachter een koopovereenkomst heeft gesloten vóór 8 januari 2020 en het recht geleverd heeft 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 vóór 8 januari 2020 en werd geleverd na 8 januari 2020 maar voor 1 januari 2021.

1.2 *De termijn waarbinnen de spijtoptanten de aanvraag kunnen indienen*
Alle spijtoptanten zullen een 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 (automatische) verwerking van de ingediende aanvragen. Deze wijze van aanvragen heeft een groot voordeel voor zowel de erfpachter als de gemeente. Aanvragen via het Overstapportaal worden direct geplaatst in de administratie en behandeld. 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, waardoor 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 overstapaanvraag dan kan dit nadat het college de Spijtoptantenregeling heeft vastgesteld.

1.3. *De overdracht van de aanvraag/peildatum in het geval van verkoop en levering van het erfpachtrecht*

Het afhandelen van een overstapaanvraag zal gelet op de behandelingsduur en de huidige werkvoorraad niet op korte termijn kunnen plaatsvinden. Om tegemoet te komen aan erfpachters die hun erfpachtrecht willen overdragen zonder dat zij zijn overgestapt wordt bepaald dat als vóór het verloop van de termijn een overstapaanvraag is ingediend en het betreffende erfpachtrecht/appartementsrecht wordt overgedragen voordat de overstapaanvraag is afgehandeld, de overstapaanvraag wordt geannuleerd met voorlopig behoud van de aanvraag-/peildatum. Een overstapaanvraag wordt beschouwd te zijn afgehandeld indien:
① de erfpachter een aanbieding heeft ontvangen die inmiddels verlopen is, of
② de overstap is vastgelegd in een notariële akte.

De verkrijger van het erfpachtrecht/appartementsrecht kan vervolgens binnen zes maanden na overdracht van het erfpachtrecht/appartementsrecht een overstapaanvraag indienen waarvoor aanvraag-/peildatum van vóór 8 januari 2020 geldt.

Ad. 2. Kennis te nemen van de impact van de Spijtoptantenregeling op de werkzaamheden van Grond & Ontwikkeling en Belastingen

Impact op Grond & Ontwikkeling
G&O heeft een scenarioanalyse uitgevoerd ten behoeve van de impactanalyse op de uitvoeringsorganisatie. Daarbij zijn drie verschillende reikwijdtes uitgewerkt op diverse impactgebieden. Ieder scenario heeft forse impact op de uitvoeringsorganisatie.

De scope waarvoor gekozen is en ter besluitvorming voorligt, levert, onder de aanname dat circa 50% van de spijtoptanten een aanvraag zullen indienen, voor de overstapketen voor ongeveer 60 fte, 1 jaar extra werk op. Daarbij moet nog worden besloten wat een acceptabele doorlooptijd van afhandeling van overstapaanvragen van spijtoptanten is. De Spijtoptantenregeling zorgt naar verwachting voor veel extra af te handelen dossiers en daarmee een aanzienlijke personele inzet. Projecten die verbandhouden met de overstapketen worden hierdoor beïnvloed en vertraagd, denk bijvoorbeeld aan de vernieuwing van het ICT-landschap. De regeling resulteert direct in een vermindering van capaciteit voor deze platformvernieuwing (NISE), waardoor niet alleen de doorlooptijd van het project langer wordt, ook zijn er (mogelijk forse) gevolgen voor de terugverdientijd. Noodzakelijke organisatorische ontwikkelingen zullen langer duren of tot stilstand komen, ook zal er verlies van flexibiliteit zijn om in te spelen op (toekomstige) bestuurlijke onderwerpen. Het wegwerken van ontstane achterstanden duurt langer. De reeds langdurig ervaren hoge werkdruk zal langer aanhouden en zal zonder aanzienlijke wijzigingen leiden tot een hoger ziekteverzuim en verder oplopende doorlooptijden en werkdruk. Verder zullen de voorgenomen gemeentebrede bezuinigingen vanuit E&U moeilijker gerealiseerd kunnen worden. Er is immers een forse inzet van (externe) medewerkers nodig waarvan de kosten op korte termijn vallen en de beoogde besparingen pas in een later stadium. Door een gebrek aan resources en focus op het afhandelen van de Spijtoptantenregeling, zal ook de uitwerking van de Toekomst van het Erfpachtstelsel in Amsterdam (uitkomst van het Deloitte onderzoek) vertraging oplopen. Tot slot zullen ook andere projecten die capaciteit vereisen vanuit de overstapketen in de verdrukking komen.

Naast de personele inzet heeft de regeling ook andere gevolgen die hierna globaal worden weergegeven:
• De huidige tussen bestuur en uitvoering overeengekomen doelstelling is om 85% van de overstapaanvragen per einde van het tweede kwartaal 2022 te voorzien van een overstapaanbieding. De capaciteitsinzet op het opstellen en uitvoeren van de Spijtoptantenregeling raakt aan het behalen van deze doelsteling. De exacte gevolgen voor het behalen van de doelstelling worden op dit moment in kaart gebracht.
• Daarnaast zal de voorgenomen integratie met de staande organisatie langer vooruitgeschoven worden, het huidige management zal in verband met de wet DBA (grotendeels) vervangen worden en afhankelijk van de gewenste tijdslijn wellicht uitgebreid moeten worden.
• Mogelijk bevat de nieuwe groep overstapaanvragen meer dossiers waarvoor geen WOZ-gegevens en BuurtStraatQuote's beschikbaar zijn. Dat zal dan leiden tot langere doorlooptijden bij Team Advisering Grondprijzen.
• Qua communicatie richting erfpachters is goed uit te leggen wie wel en wie niet onder de regeling valt. Een grote groep erfpachters kan gebruik maken van de Spijtoptantenregeling en dat is een positief bericht. Door de erfpachters die eerder in het proces zijn uitgevallen een nieuwe kans te bieden, zullen de gesprekken met erfpachters naar verwachting relatief soepel verlopen. Wel is de verwachting dat de hoeveelheid vragen van erfpachters zullen toenemen, er komen immers meer erfpachters in het overstapproces. Na afloop van de Spijtoptantenregeling wordt weer een stijging van het aantal vragen verwacht.

De noodzakelijke aanpassingen van het erfpachtadministratiesysteem Hermes en het Overstapportaal

De noodzakelijke aanpassingen voor Hermes en het Overstapportaal zijn als volgt:
1.De datum van 8 januari 2020 moet vervangen worden door een individuele gunstige voorwaarden datum;
2.Voor de erfpachter moet duidelijk zijn dat deze een spijtoptant is;
3.Alle teksten die betrekking hebben op de voorwaarden moeten afhankelijk zijn van de voorwaarden en niet alleen van de aanvraagdatum.

De noodzakelijke aanpassingen voor Hermes zijn als volgt:
1.Vaststellen en registreren van de spijtoptanten in Hermes op basis van de voorwaarden van de Spijtoptanten- en Overstapregeling. Dit moet (deels) groepsgewijs uitgevoerd kunnen worden door een geautomatiseerde en handmatige functie;
2.Vaststellen van de (e-mail) adressen van de geregistreerde spijtoptanten zodat deze individueel geïnformeerd kunnen worden door e-mails of brieven;
3.Spijtoptanten moeten de financiële voorwaarden die golden tot 8 januari 2020 krijgen als hun aanvraag binnen de gestelde termijn (zes maanden nadat ze individueel zijn geïnformeerd) is ingediend;
4.Spijtoptanten met een lopende overstapaanvraag met een aanvraagdatum na 7 januari 2020 krijgen de mogelijkheid om opnieuw een overstapaanvraag in te dienen binnen de gestelde individuele termijn;
5.Spijtoptanten met een afgeronde overstap met een aanvraagdatum na 7 januari 2020 kunnen aangepast worden in Hermes;
6.Overstapdossiers van spijtoptanten moeten herkenbaar zijn in Hermes.

Impact op Belastingen

Doordat de WOZ-waarde uit 2015 of 2016 onderdeel uitmaakt van de berekening van het canonbedrag/afkoopbedrag voor de overstap naar eeuwigdurend erfpacht, kunnen

erfpachters (overstappers) die niet eerder een WOZ-beschikking 2015 of 2016 hebben ontvangen, bijvoorbeeld omdat zij destijds nog geen eigenaar waren van het erfpachtrecht, alsnog een WOZ-beschikking opvragen. Hierop is opnieuw bezwaar en beroep mogelijk. Dit is door de Hoge Raad in zijn arresten bepaald op 17 april 2020.

Het verlengen van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020 heeft grote impact op de uitvoering door Belastingen:

- De WOZ-waarde uit 2015 of 2016 zal ook voor de doelgroep 'spijtoptanten' deel uitmaken van de berekening van het canonbedrag/afkoopbedrag voor de overstap naar eeuwigdurend erfpacht.
- Het arrest van de Hoge Raad van 17 april 2020 is eveneens van toepassing op de doelgroepen die vallen binnen de Spijtoptantenregeling. Belastingen verstrekt op verzoek een medebelanghebbende WOZ-beschikking 2015 of 2016. Dit betekent dat specifiek ten behoeve van deze processen een uitvoeringsorganisatie beschikbaar moet blijven.
- Belastingen moet de WOZ-gegevens uit 2015 en 2016 ontsluiten uit een verouderd en kwetsbaar belastingadministratiesysteem dat eind 2017 vervangen is door een geheel nieuwe IV-omgeving. De oude belastingomgeving is sindsdien niet meer in bedrijf en zal op termijn worden afgestoten.
- Specifiek ten behoeve van de uitvoering van het arrest van de Hoge Raad zijn de WOZ-waarden 2015 en 2016 ontsloten via een digitaal loket. Het actueel en beschikbaar houden van deze databases is technisch gezien complex en risicovol. Voor elke nieuwe erfpachter die een aanvraag doet voor overstap naar eeuwigdurend erfpacht, zal namelijk ook het digitale loket moeten worden onderhouden.
- De in de Spijtoptantenregeling opgenomen mogelijkheid om de aanvraagdatum 'door te verkopen' aan de nieuwe eigenaar (als onderdeel van de zogenaamde 'Coulanceregeling', vastgesteld 11 november 2019), betekent dat er voor een langere periode risicovolle mutaties op het digitale loket moeten worden uitgevoerd. Het betekent eveneens dat de uitvoeringsorganisatie, ten behoeve van het afgeven van een medebelanghebbende WOZ-beschikking 2015 of 2016 en het afhandelen van bezwaar- en beroepschriften daarop, langdurig in stand moet worden gehouden.
- Voor de berekening van de onbezwaarde waarde van de woning voor het prijspeil 2014 of 2015, wordt gebruik gemaakt van de objectkenmerken uit de WOZ-administratie. Het vaststellen van de verschillen in de objectkenmerken van de woning anno 2015 of 2016 en nu, wordt steeds meer complex, waardoor het berekenen van de onbezwaarde waarde steeds minder betrouwbaar zal kunnen worden uitgevoerd.
- Voor fiscale en WOZ-gegevens gelden wettelijke bewaar- en vernietigingstermijnen die een langdurig gebruik van de WOZ-waarde uit 2015 en 2016 in de weg staan.

Het is voor de uitvoering bij Belastingen belangrijk dat in het overstapbeleid onder deze condities een einddatum wordt opgenomen aan het gebruik van de WOZ-waarde uit 2015 en 2016. Langdurig gebruik van de WOZ-waarde 2015 en 2016, betekent dat Belastingen de processen, zoals het afgeven van WOZ-beschikkingen en afhandelen bezwaar- en beroepschriften, specifiek voor het gebruik in het overstapproces, opnieuw, met een meer structureel karakter en met een grotere mate van beheersbaarheid, moeten gaan inrichten.

Ad. 3. Kennis te nemen van de communicatie richting de erfpachters

Uitgangspunt hierbij is dat alle spijtoptanten persoonlijk zullen worden geïnformeerd door middel van een brief. Hierbij zal de reden waarom deze erfpachters nu alsnog mogen overstappen worden aangegeven namelijk omdat zij mogelijk niet goed hebben gerealiseerd wat de invloed van de hefboomwerking is bij een stijgende WOZ. De hefboomwerking wordt uitgelegd aan de hand van een voorbeeldberekening.

De gemeente zal meerdere communicatiekanalen inzetten om erfpachters te informeren over wie gebruik kan maken van de Spijtoptantenregeling en binnen welk termijn. Hiermee wordt het bereik van de doelgroep geoptimaliseerd en worden zoveel mogelijk erfpachters geïnformeerd. In verband hiermee wordt u verwezen naar **BIJLAGE 2**.

Ad. 4. In te stemmen met de vrijgave voor inspraak van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling in de periode van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022

Overeenkomstig artikel 2, eerste lid van de Algemene Inspraakverordening (hierna: de Verordening) wordt het college voorgesteld om in te stemmen met de uitwerking van de Spijtoptantenregeling en de vrijgave daarvan ten behoeve van de inspraak (**BIJLAGE 1**). Hiervan zal een bericht worden geplaatst op de gemeentelijke site, waarbij wordt meegedeeld dat iedereen in de gelegenheid wordt gesteld om zijn of haar zienswijze hierover kenbaar te maken. Verder zal een advertentie in het Parool worden geplaatst van gelijke strekking. De inspraakperiode is een langere periode dan de voorgeschreven periode van tenminste zes weken, omdat de inspraakperiode samenvalt met het zomerreces.

Voorts zal de uitwerking gelijktijdig worden toegezonden aan belangenorganisaties zoals de SEBA, Vereniging Eigen Huis en de Amsterdamse Woon- en Erfpacht Vereniging (AWEV) en ketenpartners zoals de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Ring van notarissen Amsterdam waarbij zij zullen worden uitgenodigd om hun zienswijze hierover kenbaar te maken.

Na afloop van de termijn wordt overeenkomstig artikel 6 van de Verordening een verslag en een Nota van beantwoording opgesteld dat bij de concept uitwerking wordt gevoegd dat vervolgens ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd.

Ad. 5. In te stemmen met de raadsinformatiebrief (BIJLAGE 3) en de commissievoordracht (BIJLAGE 4) voor de eerste commissievergadering met de portefeuille Grond en Ontwikkeling na het zomerreces waarin de commissie wordt geïnformeerd over:

• de vrijgave voor inspraak van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling en;

• de afdoening van motie 0.60.22 (BIJLAGE 5) van de raadsleden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans voor een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (Herstel voor latere overstappers) en motie 0.61.22 (BIJLAGE 6) van de raadsleden Boomsma, Naoum Néhmé, Nanninga, Kuiper en A.L. Bakker inzake een Nieuwe kans voor een overstapaanvraag te doen onder de overstapvoorwaarden van 2019 (ook nieuwe kans voor wie wel al een aanvraag had gedaan).

In motie 0.60.22 wordt het college gevraagd om:

"Bij de uitwerking van de Spijtoptantenregeling, ook de canon of afkoopsom te corrigeren voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 aan de voorwaarden van de Overstapregeling voldeden (o.a. uitsluitende woonbestemming en eigenaar van het betreffende erfpachtrecht) maar die de aanvraag na 8 januari 2020 deden en de gemeentelijke aanbieding inmiddels hebben geaccepteerd of al zijn overgestapt:
I. als zij hebben vastgeklikt op een jaarlijkse canon, de canon te wijzigen naar de canon die hoort bij de voorwaarden die zouden hebben gegolden als zij voor 8 januari 2020 hadden overgestapt, waarbij er een verrekening zal plaatsvinden tussen de oude en nieuwe canon indien de nieuwe canon reeds verschuldigd is;
II. als zij hebben afgekocht, de meerkosten vergeleken met afkoop volgens de voorwaarden van voor 8 januari 2020 te restitueren;
III. eventuele notariële kosten voor herstel voor rekening van de gemeente te laten komen tot een nader te bepalen maximumbedrag."

In motie 0.61.22 wordt het college gevraagd om:
"Bij de uitwerking van het besluit om de overstapregeling weer voor zes maanden open te stellen voor de voorwaarden die golden tot 8 januari 2020, die mogelijkheid ook opnieuw te geven aan mensen die wel al een aanvraag hebben gedaan, maar waarvan de gemeentelijke aanbieding is verlopen."

Beide hiervoor genoemde groepen vallen onder de reikwijdte van bijgaande concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling. In bijgaande raadsinformatiebrief (**BIJLAGE 3**) wordt dit aangegeven en worden de moties daarmee afgedaan. Ook wordt de raadscommissie via deze raadsinformatiebrief geïnformeerd over de vrijgave van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling. Deze raadsinformatiebrief zal eveneens worden verspreid via de dagmail.

Participatie

Participatie zal plaatsvinden in de vorm van formele participatie zoals geregeld in artikel 2 van de Algemene Inspraakverordening. Nadat het college heeft ingestemd met de vrijgave van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling ten behoeve van de inspraak wordt een kennisgeving gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de lokale krant. Ook worden belangenorganisaties en ketenpartners gewezen op de inspraak. Belanghebbenden zullen vervolgens in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken. De inspraak heeft betrekking op de gehele Spijtoptantenregeling. De inspraakperiode zal plaatsvinden van 24 juni 2022 tot en met 19 september 2022. Dit is een langere periode dan de voorgeschreven periode van tenminste zes weken, omdat de inspraakperiode samenvalt met het zomerreces.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Inkomsten canon en afkoopsommen

De gemeente heeft destijds, voor de vaststelling van de Overstapregeling in 2017, aan Rebel gevraagd de financiële effecten van de invoering van de Overstapregeling in beeld te brengen. Uit deze analyse blijkt dat invoering van de Overstapregeling op de korte termijn nauwelijks financiële gevolgen voor de gemeente heeft, maar dat door het ontvangen van een eenmalige afkoopsom de opbrengsten wel eerder worden ontvangen.

Bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht, ook als een erfpachter dat tussentijds doet, dient de erfpachter eerst de huidige financiële betaalverplichtingen en –rechten van het voortdurende erfpachtrecht uit. Onder de aanname dat circa 50% van de spijtoptanten een aanvraag in zullen dienen en dat circa 5 a 10% van de spijtoptanten uiteindelijk de overstap zullen afronden zal in de jaren 2022-2024 tussen de € 18 en €36 miljoen aan afkoopsommen vervroegd binnen komen.

Als gevolg van het ontvangen van de afkoopsom, wordt die grond geen inkomsten meer ontvangen. Daarom moet de grondwaarde voor € 1 op de balans gezet worden. Daarom moet een bedrag tussen de € 5 à 10 miljoen ten laste van dit resultaat worden gebracht. Ter indicatie: bij de bovenstaande aannames dalen de canoninkomsten tussen de € 0,5 miljoen en € 1,0 miljoen ten laste van het erfpachtresultaat.

Op de langere termijn nemen de inkomsten voor de gemeente af als veel erfpachters overstappen, omdat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht ten goede komt aan de erfpachter en niet meer aan de gemeente.

Proceskosten
De kosten voor de uitvoering van de Overstapregeling worden gedekt uit de afkoopsommen die door de overstap worden gerealiseerd. Bij besluitvorming in de Viermaandsrapporatage 2022 over de verschuiving van capaciteit (inhuur naar vast) en tijdelijk uitbreiding van capaciteit bij E&U is hier reeds rekening mee gehouden. Geraamd wordt dat de uitvoering van de Spijtoptantenregeling plaats zal vinden in de jaren 2022, 2023 en 2024.
Geraamd wordt dat de proceskosten voor de Spijtoptantenregeling voor de jaren 2022 en 2023 maximaal ca. € 6 miljoen bedragen, uitgaande van het (onwaarschijnlijke) geval dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt van de regeling gebruik maakt. Na verrekening van de proceskosten en het deactiveren van de grondwaarde (naar € 1 op de balans) komt de meerwaarde ten gunste van de reserve financiering erfpachtgronden.

Overige toelichting
Het voorstel heeft op korte termijn een positief effect op het resultaat van tussen de € 7 (€ 18 miljoen opbrengst minus € 5 miljoen afwaardering grond en € 6 miljoenproceskosten) en € 20 miljoen (€ 36 miljoen opbrengst minus € 10 miljoen afwaardering grond en € 6 miljoen proceskosten).

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst en verzending via de dagmail van de raadsinformatiebrief inzake vrijgave voor inspraak van de Spijtoptantenregeling.

Buiten de gemeente

Na akkoord voor vrijgave inspraak van de concept-uitwerking van de Spijtoptantenregeling door het college van burgemeester en wethouders, wordt een kennisgeving gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de lokale krant. Ook worden belangenorganisaties en ketenpartners geïnformeerd over de mogelijkheid tot inspraak.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-059981	1. Uitwerking Spijtoptantenregeling 05-04-2022 (2).docx (msw12)
AD2022-059982	2. 2022-04-13 BIJLAGE INFORMATIEVOORZIENING SPIJTOPTANTENREGELING.docx (msw12)
AD2022-060133	3. 2022-06-15 Raadsinformatiebrief_-_afdoening_moties Spijtoptantenregeling samengevoegd mw KH.docx (msw12)
AD2022-060134	4. sjabloon_commissievoordracht_-_ter_kennisname_ mw KH (1).docx (msw12)
AD2022-060135	5. 060_22_Motie+Boomsma+c_s_+herstel+voor+latere+overstappers.pdf (pdf)
AD2022-060136	6. 061_22_Motie+Boomsma+c_s_+ook+nieuwe+kans+voor+wie+wel+al+een +aanvraag+had+gedaan.pdf (pdf)
AD2022-060143	Advies (pdf)
AD2022-062849	B - 03 Getekende brief VN2022-018274.pdf (pdf)
AD2022-057986	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e 5.1.2e projectleider Erfpacht & Uitgifte, 5.1.2e 5.1.2e @amsterdam.nl; Grond & Ontwikkeling, 5.1.2e, senior juridisch beleidsadviseur, 5.1.2e @amsterdam.nl.

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het bepalen van het moment van openbaarmaking