Bijlage bij annotatie spijtoptantenregeling uit de nota van beantwoording

Voorstel Hr Boomsma onder a.

Pagina 9 3.2.1

*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.
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 inschatten. 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. Het is hierom volkomen arbitrair en willekeurig indien deze groep van 8.900 kopers na 8 januari 2020 wordt uitgesloten van de spijtoptantenregeling."

Reactie van het college:
In het voorstel van 16 september 2021 van de ACM, het besluit van het college van 9 november 2021 en het coalitieakkoord van mei 2022, wordt de nu in de Spijtoptantenregeling aangewezen groep van erfpachters uitdrukkelijk omschreven als groep die in aanmerking zou moeten komen voor de dergelijke regeling.

Uit het schrijven van 16 september 2021 van de ACM:
".....concludeert de ACM dat de gemeente er goed aan zou doen de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht tegen de voorwaarden die gelden voor aanvragen die voor 8 januari 2020 zijn gedaan, nog één keer open te stellen voor spijtoptanten."
".....dringt de ACM er bij de gemeente op aan om alsnog een oplossing te bieden aan spijtoptanten die niet tijdig een aanvraag hebben gedaan."

Uit het besluit college van 9 november 2021:
"In te stemmen 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 6 maanden, éénmalig in de gelegenheid te stellen om een overstapaanvraag te doen onder de voorwaarden zoals die in 2019 golden;"

Uit het Coalitieakkoord mei 2022:
"We voeren een spijtoptantenregeling in voor erfpachters die vóór 8 januari 2020 erfpachter waren en aan alle overstapvoorwaarden voldeden. Deze regeling wordt zo breed mogelijk opgezet onder die voorwaarden dat de regeling uitvoerbaar moet zijn. Alle spijtoptanten worden geïnformeerd, waarbij de hefboomwerking door een stijgende WOZ-waarde wordt uitgelegd. Spijtoptanten hebben na ontvangst van de informatie 6 maanden de tijd om gebruik te maken van de spijtoptantenregeling."

De groep Spijtoptanten onderscheidt zich van andere erfpachters doordat zij vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen maar dit niet hebben gedaan. Hoewel de gemeente in de periode vóór 8 januari 2020 uitvoerig heeft geïnformeerd over de Overstapregeling en de voorwaarden die golden tot die datum, was de informatie over de hefboomwerking mogelijk onvoldoende duidelijk voor deze groep erfpachters om het indienen van een overstapaanvraag voor 8 januari 2020 op waarde te kunnen inschatten. Om deze reden werd de Spijtoptantenregeling vastgesteld waardoor erfpachters die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag hadden kunnen indienen maar dit niet hebben gedaan alsnog eenmalig in de gelegenheid worden gesteld dit te doen onder de voorwaarden die golden tot en met 2019.
Met ingang van 8 januari 2020 is het reguliere overstapbeleid gaan gelden. Vanaf die datum wordt voor het berekenen van de overstapkosten de WOZ-waarde gehanteerd die is vastgesteld bij de WOZ-beschikking van het jaar voorafgaande aan de datum van indiening van de overstapaanvraag (op 8 januari 2020, de WOZ waarde 2019, peildatum 2018).

Erfpachters die de woning/het erfpachtrecht geleverd hebben gekregen na 8 januari 2020, konden geen overstapaanvraag indienen vóór 8 januari 2020, zij waren toen immers nog geen eigenaar van het erfpachtrecht dus zij voldeden niet aan de voorwaarden uit de Overstapregeling.
Erfpachters kunnen een overstapaanvraag indienen vanaf de datum waarop zij eigenaar worden

van de woning/het erfpachtrecht. De datum van indienen van de overstapaanvraag dient vervolgens als peildatum voor de berekening van de overstapkosten. Het college onderschrijft deze uitgangspunten zoals vastgelegd in de Overstapregeling en het Beleid Grondwaardebepaling en ziet geen aanleiding om deze beleidsstukken te wijzigen. Het college stelt erfpachters die het erfpachtrecht na 8 januari 2020 geleverd hebben gekregen 10% extra overstappremie in het vooruitzicht. Per 8 januari 2020 was deze 10% extra overstappremie komen te vervallen. Naar aanleiding van het coalitieakkoord blijft de overstappremie, met terugwerkende kracht vanaf 8 januari 2020, staan op 35% in plaats van dat deze zou terugvallen naar 25%. De overstapregeling werd hierop gewijzigd vastgesteld door het college.
In de gevallen waarbij de overstap al werd afgerond met toepassing van een korting van 25% zal als nog een premie van 35% worden toegepast. De notariële kosten daarvan zullen voor rekening van de gemeente komen.

Pagina 22 onder 4.1.1

1. *Voorgesteld wordt om ook erfpachters die na 8 januari 2020 eigenaar zijn geworden van een erfpachtrecht in aanmerking te laten komen voor de Spijtoptantenregeling. Voorgesteld wordt daarbij om artikel 3 onder a van de conceptregeling, waarin de voorwaarde wordt gesteld dat een spijtoptant vóór 8 januari 2020 eigenaar van het erfpachtrecht dient te zijn geweest om onder de reikwijdte van de regeling te vallen, te schrappen.*

Reactie van het college:
Hiervoor verwijst het college naar de beantwoording van de inspraakreactie van de SEBA, alinea 3.1 van deze Nota van Beantwoording onder punt 1. De voorwaarde uit artikel 3 onder a. wordt gehandhaafd.

Voorstel Hr Boomsma onder b.

Pagina 22 onder 4.1 onder 2

1. *Voorgesteld wordt om erfpachters die zijn overgestapt op basis van de financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020 en ervoor hebben gekozen om jaarlijks canon te betalen, via de Spijtoptantenregeling alsnog de mogelijkheid te bieden om de canon af te kopen op basis van de voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020.*

Reactie van het college:
Het college ziet geen direct verband tussen de Spijtoptantenregeling en het alsnog afkopen van toekomstige canons voor reeds overgestapte rechten. Indien de overstap reeds is vastgelegd in een notariële akte waarbij de erfpachter heeft gekozen voor jaarlijkse canonbetaling, dan kan een erfpachter er op elk moment alsnog voor kiezen om de canon af te kopen. Dit gebeurt op basis van de daarvoor geldende Afkoopinstructie. De afkoopsom wordt dan berekend op basis van de actuele parameters. Bij de stijging van deze kosten speelt de hefboomwerking van de WOZ-waarde geen rol.

Voorstel Hr Boomsma onder c.

Pagina 11, 3.2.2

2. *"**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."

<u>Reactie van het college:</u>
In artikel 3 Overstapregeling is bepaald dat erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming kunnen overstappen. Erfpachters, die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag wilden indienen maar voor wie dit nog niet mogelijk was omdat de bestemming van het erfpachtrecht niet uitsluitend wonen was, konden op grond van artikel 2 van de Coulanceregeling, vóór 8 januari 2020 een voorlopige aanvraagdatum registreren. Na die registratie dienden zij binnen zes maanden een volledige aanvraag voor een bestemmingswijziging naar uitsluitend wonen in te dienen. Via de Coulanceregeling konden deze erfpachters dus voor de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020 in aanmerking komen.
Erfpachters die geen gebruik maakten van de Coulanceregeling en waarvan het erfpachtrecht dus vóór 8 januari 2020 niet uitsluitend een woonbestemming betrof, voldoen niet aan de voorwaarde uit de Overstapregeling en de Spijtoptantenregeling. Het college ziet geen aanleiding om deze voorwaarde in de Overstapregeling of de Spijtoptantenregeling te herzien of in te trekken.

Pagina 15, 3.3.2

"Het college is voornemens erfpachters met een gemengde bestemming uit te sluiten, zonder hiervoor een duidelijke reden te geven. 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."

<u>Reactie van het college:</u>
Hiervoor verwijst het college naar de beantwoording van de inspraakreactie van de SEBA, alinea 3.1 van deze Nota van Beantwoording onder punt 2.

Pagina 23, 4.1.5

5. *Voorgesteld wordt om als de bestemming van het erfpachtrecht commercieel is en de erfpachter heeft niet op tijd een bestemmingswijziging naar uitsluitend wonen doorgevoerd, in aanmerking te laten komen voor de Spijtoptantenregeling.*

Reactie van het college:
Erfpachters, die vóór 8 januari 2020 een overstapaanvraag wilden indienen maar voor wie dit nog niet mogelijk was omdat de bestemming van het erfpachtrecht niet uitsluitend wonen was, konden op grond van artikel 2 van de Coulanceregeling, vóór 8 januari 2020 een voorlopige aanvraagdatum registreren. Na die registratie dienden zij binnen zes maanden een volledige aanvraag voor een bestemmingswijziging naar uitsluitend wonen in te dienen. Als zij dit niet binnen de termijn deden verviel de geregistreerde aanvraagdatum van vóór 8 januari 2020. De betreffende erfpachters zijn hier vooraf over geïnformeerd en hebben hierover ook verschillende herinneringsberichten ontvangen.
Indien erfpachters van deze mogelijkheid gebruik maakten en na de bestemmingswijziging alsnog voldeden aan de overstapvoorwaarden, dan konden zij gedurende drie maanden een overstapaanvraag indienen. Deze aanvraag werd vervolgens beoordeeld op basis van de financiële voorwaarden die golden vóór 8 januari 2020.
Indien nu blijkt dat een erfpachter een voorlopige aanvraagdatum heeft geregistreerd vóór 8 januari 2020 en vervolgens de bestemming heeft gewijzigd zodat hij of zij gedurende drie maanden een overstapaanvraag had kunnen indienen maar dit niet heeft gedaan, dan zal de erfpachter, indien deze voldoet aan de overige criteria van de Spijtoptantenregeling, in aanmerking komen voor de Spijtoptantregeling. Hier zal de Spijtoptantenregeling nader op worden aangepast.