



gemeente Amsterdam

T.a.v. inspraak spijtoptantenregeling

Antwoordnummer 10999

1000 RA Amsterdam

Per mail verstuurd: inspraakSOR@amsterdam.nl

Datum: 19 september 2022
Ons kenmerk: 20220919
Uw kenmerk:
Onderwerp: Inspraakreactie SEBA Spijtoptantenregeling

Geacht college van burgemeester en wethouders,

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

SEBA – Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

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/ aanbidding 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 aankoop prijs 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 allerm minst 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 koop prijs. 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 verkoop brochure. 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 burens, 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 koop prijs.

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

SEBA – Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

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.

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

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 uitgaven 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 kapitaalmarktrentewontwikkeling, 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 tijdsval 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,



drs. Koen de Lange
T: 06.21521358; M: bestuur@erfpachtinamsterdam.nl