

[View this email in your browser](#)



Kom in actie!

Vertel uw verhaal als inbreng voor nieuwe coulanceregeling.

(Vóór 19 september!)

Vorige keer schreef ik er al over, maar er is genoeg reden om steeds kwader te worden over de benepen en averechts werkende manier waarop de gemeente aan 'coulance' wil doen.

En zo zich wil afmaken van de kritiek door de Autoriteit Consument en Markt die de gemeente door ontoereikende informatieverstopping over zich afriep. Daarom deze oproep om massaal gebruik te maken van de geboden inspraakmogelijkheid (tot 19 september a.s.)

Eigenaren die voor 8 januari 2020 een aanvraag hebben gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht konden onder relatief 'gunstige financiële voorwaarden' overstappen. Voor eigenaren die dat toen niet op tijd hebben gedaan wordt er nu een coulanceregeling voorgesteld ('spijtoptantenregeling'), zodat zij ook de gelegenheid krijgen om dit alsnog te doen en dus gebruik te maken van de 'gunstige voorwaarden'. Of liever: niet ten prooi vallen aan het hefboomeffect in de grondprijsberekening van latere jaren die wel 3 tot 10 x zo duur kan uitkomen!

De erfpachters die zich verzetten tegen het huidige erfpachtbeleid tekenen ook tegen de nu voorgestelde spijtoptantenregeling bezwaar aan. Er zijn namelijk groepen die ten onrechte buiten de boot vallen: bijvoorbeeld wie pas na 8 januari 2020 heeft gekocht van een erfpachter die heeft verzuimd tijdig de overstap aan te vragen of het aanbod heeft laten verlopen. Ook als je hebt gekocht van een van de woningbouwverenigingen, die sowieso door de gemeente waren uitgesloten van de overstapaanbieding, kom je niet alsnog in aanmerking. Zo gebeurt het dat een huis straks veel minder waard is (dankzij véél hogere erfpachtverplichtingen) dan de naburige woning waar wel tijdig is aangevraagd of waar dat onder de voorgestelde coulanceregeling alsnog kan.

Oproep

Onze oproep is drieledig:

1: **zoveel mogelijk mensen**, ook als u al wel had aangevraagd of bijvoorbeeld huurder bent, **moeten bezwaar aantekenen via de inspraakpagina van de gemeente** (<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuws/inspraak-spijtoptantregeling-overstap/>)

Hieronder vindt u voorbeeldteksten die u kunt gebruiken.

2: **Als u zich door de regeling gedupeerd voelt, vul het informatie formulier van SEBA** in met je persoonlijke situatie zodat zij dat in hun rechtszaak tegen de gemeente kunnen gebruiken.
<https://www.live.cloudformz.com/C-202206251843017289-202206251843018839/>

3: **Geef deze oproep aan zoveel mogelijk mensen door** die u kent die in vergelijkbare situaties zitten en ook via de VVE.

Voorbeeldteksten

Het meest effectief is inspraak die uw eigen ervaring, gevoelens en situatie weergeeft. Standaard-reacties geven de gemeente te veel ruimte om de inspraak met één zin af te doen. Daarom dienen onderstaande voorbeeldteksten vooral om daar omheen of daarnaast uw eigen teksten te plaatsen. Gebruik onderstaande blokjes tekst dus als inspiratie en hulpmiddel voor uw persoonlijke reactie.

1. Super kort en algemeen

"Mijn inspraakreactie luidt als volgt:

De gemeente levert met de zogenaamde 'spijtoptantenregeling' half werk. Grote groepen vallen ten onrechte buiten de boot. Bijvoorbeeld erfpachters die na 2019 hebben gekocht, erfpachters die vrij onlangs hebben gekocht van woningcorporaties en erfpachters die sinds kort in voormalige kantoorpanden wonen. Het is niet uit te leggen dat zij niet kunnen meeliften met deze coulanceregeling.

Verder valt te voorzien dat na 6 maanden als de regeling weer vervalt nog veel mensen die niet snappen wat hun boven het hoofd hangt (buitenlanders, mensen met leesproblemen etc.). Dankzij de hefboomwerking in de BSQ-berekening zullen zij bij einde tijdvak evengoed nog in een ravijn terecht komen. Met catastrofale gevolgen voor hen en voor hun sociale omgeving. De gemeente had lessen moeten trekken uit de terechte kritiek op het toepassen van onbehoorlijke handelspraktijken ('boller-room'), die nu weer worden herhaald."

2. Meer specifiek, 'multiple choice'

Hier ziet u blokjes voorbeeldteksten voor een inspraakreactie die u naar eigen voorkeur kunt gebruiken (of weglaten) voor uw bezwaar bij de gemeente en aanpassen aan uw situatie.

Daar waar een KEUZE tussen 2 alternatieven wordt geboden, wordt u geacht één te kiezen. Nogmaals: het meest effectief is als u uw eigen situatie of die van iemand die u kent uiteenzet. Maak het persoonlijk en individueel, dan kan de gemeente zich niet achter algemeenheden verschuilen!

BLOKJES VOORBEELDTEKSTEN

1. Hierbij maak ik gebruik van de inspraakmogelijkheid bij de zogeheten spijtoptantenregeling.

KIES VOORZOVER VAN TOEPASSING:

[alternatief A: Hoewel ik zelf niet direct hierdoor word geraakt, meld ik mij uit oogpunt van rechtvaardigheid en solidariteit met degenen die erdoor wordt getroffen] of

[alternatief B: mijn eigen situatie is zo dat ik door de benepen uitwerking van de regeling word getroffen... uitleggen...]

[alternatief C: ik ken een erfpachter die... (bijvoorbeeld: ook na tien brieven van de gemeente nog niet snapt waar het over gaat) of ... (die niet kan profiteren van de regeling, omdat hij/zij na 8-1-2020 heeft gekocht van een woningcorporatie)...]

2. Ik stel vast dat deze inspraakmogelijkheid niet voldoet aan het geldende Beleidskader Participatie. Zo is nergens vastgelegd aan welk participatieniveau (meebepalen, samenwerken, meedenken of informeren) de gemeente zich hiermee committeert. Als deze ambitie niet verder gaat dan een verplicht nummer (wat de aangeboden klassieke vorm van participatie suggereert), wat is dan de toegevoegde waarde hiervan voor burger en bestuur?

3. Ik ben van mening dat het onjuist is om in artikel 3.1. kopers die na 8-1-2020 geleverd hebben gekregen, uit te sluiten van de regeling. Argumentatie voor deze inperking is niet gegeven. Dit is uit oogpunt van transparant bestuur een tekortkoming op zichzelf. De aanleiding voor de spijtoptantenregeling, namelijk dat de gemeente tekort is geschoten in heldere informatievoorziening over de gevolgen van het laten lopen van de deadline van 8-1-2020, is immers evengoed van toepassing voor bestaande erfpachters als voor erfpachters die toen eigenaar waren, maar later hebben verkocht. Daarom pleit ik er voor in artikel 3.1. de doelgroep uit te breiden met erfpachters die na 8-1-2020 eigenaar zijn geworden.

4. Ik vind a fortiori de uitsluiting van kopers van corporatiewoningen die na 8-1-2020 zijn geleverd niet te rechtvaardigen, aangezien deze verkopers niet eens in staat waren tijdig een aanvraag te doen.

5. Ik vind de inperking van de doelgroep tot alleen woningen die vóór 8-1-2022 de bestemming wonen hadden, te restrictief. Ook panden die later alsnog de juiste bestemming verwerven moeten een beroep kunnen doen op de coulanceregeling. Immers onder de erfpachters die wél op tijd hebben aangevraagd, zitten ook soortgelijke gevallen, zoals kantoren die tot woning zijn getransformeerd, wat pas na 2019 is geformaliseerd.

6. Ik vind de termijn waarbinnen de doelgroep alsnog een aanvraag kan doen onder de relatief gunstige voorwaarden onnodig beperkt. Na die zes maanden ontstaat weer een nieuwe deadline (met de kenmerken van een 'boiler-room'), de ambtelijke uitvoering wordt onnodig onder druk gezet voor ditmaal optimale informatievoorziening vóór een krappe einddatum en er dreigen nieuwe 'spijtoptanten' te ontstaan. Het zou wat mij betreft logischer zijn om als einddatum te kiezen

NAAR KEUZE

[alternatief A: moment van verkoop van de woning, als men toch naar de notaris moet en er toch geld op tafel komt]

[alternatief B: eind van deze collegeperiode ultimo 2026]

7. Ik acht het gevolg van de gekozen procedure om vanaf de aankondiging van een spijtoptantenregeling door de vorige wethouder minstens een jaar te wachten met het in behandelen nemen van aanvragen, niet aanvaardbaar. Het betekent dat circa 60.000 woningen die de einddatum van 8 januari 2020 hebben gemist al die tijd de facto onverkoopbaar zijn in afwachting van de definitieve regeling, zeker nu de gemeente rechtsopvolgers wil uitsluiten. Het wegnemen van dit onbedoelde effect weegt mijns inziens zwaarder dan de marginale onzekerheid die nog blijft voor randgevallen tot de regeling definitief is vastgesteld.

