To: [redacted]; [redacted]@acm.nl]; [redacted]@acm.nl'[[redacted]@acm.nl]; [redacted]@acm.nl'[[redacted]@acm.nl]; [redacted]@acm.nl'[[redacted]@acm.nl]
Cc: [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Thur 1/28/2021 8:45:38 PM
Subject: Nadere toelichting en stukken erfpacht & overstap
Received: Thur 1/28/2021 8:45:39 PM

Beste allen,
Dank voor het gesprek van vanmiddag waarin wij jullie vragen over de overstapregeling en over woningcorporaties hebben kunnen bespreken. Zoals afgesproken treffen jullie hieronder enkele stukken ter toelichting aan:

Recente stand van zake inzake afhandeling overstap

Zie voor de meest actuele voortgangsrapportage
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9529155/1/20201204_Raadsrapportage_Overstap inclusief begeleidende brief
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9529154/1/Ondertekend%20-%2020201204%20Brief%20voortgang%20overstapregeling%20december

Toelichting op de erfpachtcampagne overstap

De vrijwillige Overstapregeling voor woningen is in juni 2017, na uitgebreide maatschappelijke consultatie (inspraak over Algemene Bepalingen 2016, de Overstapregeling en het aanvullende erfpachtbeleid), met instemming van de gemeenteraad vastgesteld en daarna bekendgemaakt. Onderdeel van de Overstapregeling was dat erfpachters sinds het najaar van 2017 en tot 1 januari 2020 de mogelijkheid hadden om een overstapaanvraag in te dienen onder de relatief gunstige financiële overstapvoorwaarden van 2017. Erfpachters zijn sinds de zomer van 2017, na vaststelling van de overstapregeling, geinformeerd.
In het voorjaar van 2019 is de publiekscampagne "Ken je erfpacht" gestart. Via advertenties, social-media en persoonlijke brieven zijn erfpachters opgeroepen om zich in 2019 te verdiepen in de toekomst van hun erfpachtrecht. Erfpachters zijn daarbij verwezen naar het Overstapportaal en de mogelijkheid om via het Overstapportaal een Persoonlijk Informatiepakket (PIP) te downloaden. Het Overstapportaal is ontwikkeld om een volledig inzicht te bieden in ieders persoonlijke opties inclusief bijbehorende bedragen voor overstap. In de betreffende brief zijn erfpachters erop gewezen dan overstappen vanaf 1 januari 2020 nog steeds mogelijk is, maar tegen andere voorwaarden. Daarbij is aangegeven dat de overstapvoorwaarden na 1 januari 2020 onder de huidige marktomstandigheden van dat moment, minder gunstig zijn. De campagne is steeds tussentijds gemonitord/geëvalueerd en naar aanleiding daarvan op onderdelen aangepast.
Eind 2019 zijn alle erfpachters wederom aangeschreven waarbij erfpachters erop zijn geattendeerd dat de overstapvoorwaarden van na 1 januari 2020 onder de huidige woningmarkt van dat moment, minder gunstig zijn en de erfpachtkosten om die reden waarschijnlijk zeer fors zullen uitvallen. Metingen hebben uitgewezen dat de effectiviteit van de publiekscampagne bijzonder hoog is geweest.
Op 31 december 2019 is besloten om de tot 1 januari 2020 geldende voorwaarden nog te verlengen tot en met tot 8 januari 2020. Reden hiervoor was het feit dat in de laatste week van 2019 het Overstapportaal soms traag werkte en foutmeldingen gaf. Erfpachters mochten hier niet de dupe van worden. Zie ook:
https://www.amsterdam.nl/publish/pages/932497/informatie_overstap_en_stavaza_uitvoering_overstapregeling.pdf
Het doen van een overstapaanvraag is overigens heel laagdrempelig gemaakt. De meeste aanvragen zijn gedaan via het Overstapportaal, maar ook via brief, e-mail, een webformulier en telefonisch was het mogelijk om een aanvraag te doen. Op verzoek was het ook mogelijk om naar een gemeentekantoor te komen om hulp te krijgen met het doen van een aanvraag.
Over de onwenselijkheid van uitstel van de datum van 1 januari 2020, voor het doen van een aanvraag onder de overstapvoorwaarden is in oktober 2019 nog een brief aan de raadscommissie gezonden. Deze is te vinden via
https://www.amsterdam.nl/publish/pages/923665/brief_gevolgen_uitstel_overstapvoorwaarden_1-1-20.pdf
In de aanloop naar de datum van 8 januari 2020 heeft het college ook nog een zogenaamde "coulanceregeling" vastgesteld. Door middel van deze regelingen wordt erfpachters, die voorafgaand aan de overstap bijvoorbeeld nog een bestemmingswijziging of appartementensplitsing moesten aanvragen, meer tijd gegeven om hun overstapaanvraag in te dienen. Zie:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/558755/Raadscommissie%20Ruimtelijke%20ordening%2011-12-2019? Onder agendapunt Grondzaken 18.
Zie over de campagne en de eindmeting de onderstaande stukken zoals aan de gemeenteraad gezonden en in mei 2020 besproken:
- Commissieflap: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8682416/2/00_Commissie_Flap
- Brief aan de raad dd. 28 februari 2020:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8682418/1/BIJLAGE_1_brief_commissie_campagne
- Bijlage analyse eindmeting:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8682417/1/BIJLAGE_2_analyse_eindmeting_publiciteitscampagne
- Eindmeting (volledige rapportage): https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8682419/1/BIJLAGE_3_gemeente_amsterdam_-_campagne_overstap_erfpacht_3-meting
Ingediende moties om de overstapvoorwaarden die tot 8 januari 2020 golden verder te verlengen zijn door het college de afgelopen jaren steeds (gemotiveerd) ontraden en door de gemeenteraad verworpen.

Rechtszaken over de overstapregeling

Zaak 1

Rechtbank Amsterdam; 19-06-2020; C/13/679739 / KG ZA 20-135; Civiel recht;Kort geding

Inhoudsindicatie: KG vordering van drie erfpachters, gericht tegen de gemeente Amsterdam, om tot verlenging over te gaan van de acceptatietermijn van de zogenoemde Overstapregeling erfpacht afgewezen.

Vindplaats: http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2020:3032 **N.B.** het arrest in hoger beroep van 26 januari 2021 is nog niet gepubliceerd. Het hof heeft het vonnis van de rechtbank echter bekrachtigd. Cassatiemogelijkheid staat nog open.

Zaak 2

Rechtbank Amsterdam; 13-01-2021; C/13/675442 / HA ZA 19-1210; Civiel recht Eerste aanleg - meervoudig

Inhoudsindicatie: De gemeente hoeft haar aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet aan te passen. Dat heeft de rechtbank beslist in twee zaken tegen de gemeente die waren aangespannen door een aantal erfpachters van wie de woning op erfpachtgrond staat. De erfpachters vonden dat de gemeente de grondwaarde te hoog had vastgesteld. De rechtbank oordeelt dat de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld bij de bepaling van de grondwaarde in het kader van het overstapbeleid.

Vindplaats: http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:64 Beroepsmogelijkheid staat nog open.

Zaak 3

Rechtbank Amsterdam; 13-01-2021; C/13/666920 / HA ZA 19-562; Civiel recht; Eerste aanleg - meervoudig

Inhoudsindicatie: De gemeente hoeft haar aanbod voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht niet aan te passen. Dat heeft de rechtbank beslist in twee zaken tegen de gemeente die waren aangespannen door een aantal erfpachters van wie de woning op erfpachtgrond staat. De erfpachters vonden dat de gemeente de grondwaarde te hoog had vastgesteld. De rechtbank oordeelt dat de gemeente zorgvuldig heeft gehandeld bij de bepaling van de grondwaarde in het kader van het overstapbeleid.

Vindplaats: http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2021:63 Beroepsmogelijkheid staat nog open.

Afgezien van de bovengenoemde appél- en cassatiemogelijkheden in de betreffende zaken zijn er nog twee andere lopende rechtszaken over de overstap. Beide zaken zijn nog in behandeling bij de rechtbank Amsterdam

Verschillen tussen particulieren en woningcorporaties

De verschillen in canon en grondprijzen hebben te maken met de bijzondere wettelijke huisvestingstaak die woningcorporaties hebben (sociale huisvesting). De corporaties vallen ook onder (10)(2e) van de Autoriteit woningcorporaties. De gemeente maakt met corporaties daarom andere afspraken. Dit vloeit mede voort uit de Woningwet en de Samenwerkingsafspraken.

- Eind 2019 zijn over dit onderwerp raadsvragen beantwoord. Zie https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8099401/2/2009_19_Schriftelijke%20vragen%20Boomsma%20en%20Naoum%20Néhmé%20Samenwerkingsafspraken%20tussen%20woningcorporaties%20over%20erfpacht%20bij%20niet-DAEB-act
- Op 27 oktober 2020 is het nieuwe Uitvoeringsbesluit (UB) vastgesteld. Zie ook:
    - Voordracht raadscommissie Ruimtelijke ordening en grondzaken: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9578367/1/09012f97832ae782 en
    - UB collegebesluit 2020: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9577549/1/09012f9783290a27

Mochten jullie naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen en/of opmerkingen hebben dan vernemen wij dat graag en zijn wij uiteraard tot een nadere toelichting bereid.

Met vriendelijke groet,

mede namens (10)(2e) (10)(2e),
(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e). (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e))
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.