Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	1 november 2021
Portefeuille(s)	Grondzaken
Portefeuillehouder(s):	Marieke van Doorninck
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling (bestuurszaken.GO@amsterdam.nl)
Onderwerp	Informatie over de overstap en de stand van zaken uitvoering Overstapregeling

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende. In het Plan van Aanpak '*Programma Uitvoering Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht*' is opgenomen dat uw commissie RO ieder kwartaal wordt geïnformeerd over de voortgang met betrekking tot de uitvoering van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. In deze brief informeer ik u over de voortgang tot 1 oktober 2021.

Voortgang Overstap in het derde kwartaal van 2021
In het afgelopen kwartaal heeft team Overstap de verwachtte productie behaald en is de afhandeling van de overstapaanvragen stabiel geweest. Zoals aangekondigd in de begeleidende brief bij de vorige Voortgangsrapportage Overstap (verzonden via de dagmail op 6 september 2021) heeft team Overstap in de maanden juli, augustus en september ruim 50% van haar capaciteit ingezet op het actief openbaar maken van de documenten uit de periode van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Als gevolg hiervan en als gevolg van een lagere capaciteit in de vakantieperiode, zijn in het derde kwartaal van 2021 maandelijks gemiddeld circa 1.600 aanbiedingen verstuurd, waardoor er tot nu toe in 2021 circa 30.000 aanbiedingen zijn verstuurd. In totaal hebben inmiddels circa 70.500 erfpachtrechten een definitieve aanbieding ontvangen. Hiervan zijn circa 35.000 erfpachtrechten overgestapt, ligt voor circa 25.000 erfpachtrechten de overstapaanbieding bij de notaris om de overstapakte te passeren en hebben nog circa 10.500 aanbiedingen een actieve acceptatietermijn. Ook zijn circa 19.000 dossiers afgehandeld die niet tot een overstap hebben geleid, waardoor er nu in totaal circa 89.500 overstapaanvragen zijn afgehandeld.

In deze rapportage is terug te zien dat de stijging van het aantal erfpachtrechten dat een definitieve aanbieding heeft ontvangen (ca. 1.500) minder groot is dan het aantal verstuurde aanbiedingen (ca. 4.800 aanbiedingen). Het aantal daadwerkelijk verstuurde aanbiedingen ligt hoger, doordat er voor één erfpachtrecht meerdere aanbiedingen verstuurd kunnen worden. Een erfpachter kan bijvoorbeeld van betaalwijze wisselen of een nieuwe erfpachter kan de woning kopen. In die gevallen wordt een nieuwe (tweede, of zelfs derde) aanbieding verstuurd voor één erfpachtrecht. Het aantal erfpachtrechten dat een definitieve aanbieding heeft ontvangen

bedraagt ca. 70.500. Het totaal aantal aanbiedingen dat door team Overstap is verstuurd komt uit op ca. 92.000.

Voor de herijkte doelstelling voor de afhandeling van overstapaanvragen verwijs ik volledigheidshalve naar de raadsinformatiebrief van 1 april 2021 *Herijking van de doelstelling uit het Plan van Aanpak 'Programma uitvoering Overstapregeling Eeuwigdurende erfpacht'* die u heeft ontvangen via de Dagmail van 6 april 2021. Kortgezegd is de doelstelling om 85% van de overstapaanvragen per het einde van het tweede kwartaal 2022 te voorzien van een overstapaanbieding. Per 1 oktober 2021 is ca. 57% afgehandeld van de aanvragen met een aanvraagdatum van vóór 8 januari 2020.Hiermee ligt team Overstap op schema voor het behalen van de doelstelling.

Verwachting voor het komende kwartaal
In de maanden oktober, november en december 2021 verwacht team Overstap circa 2.500 particuliere aanbiedingen per maand te kunnen versturen. Dit is volgens planning voor het behalen van de hierboven genoemde doelstelling. Wel is de planning uiteraard op basis van de op dit moment bekende omstandigheden en de huidige situatie.

Delta Marktonderzoek
In het kader van het knel- en verbeterpunten onderzoek naar de toekomst van het erfpachtstelsel dat momenteel wordt uitgevoerd in opdracht van het college, heeft Onderzoeksbureau Delta Marktonderzoek een onderzoek uitgevoerd naar de vraag of de introductie van eeuwigdurende erfpacht en de Overstapregeling erfpachters de gewenste en beoogde (financiële) zekerheid hebben geboden. Delta heeft eerder, in 2019 en 2020, ook diverse onderzoeken gedaan naar onder meer de effectiviteit van de publiekscampagne Ken je Erfpacht. De onderzoeksrapportage, gedateerd 22 juli 2021, is integraal bijgevoegd in de bijlage. De belangrijkste hoofdlijnen die uit het onderzoek gehaald kunnen worden zijn als volgt:

- Een ruime meerderheid van de overgestapte erfpachters ervaart een gevoel van financiële zekerheid;
- Het overgrote deel van de erfpachters voelt zich (zeer) goed geïnformeerd door de gemeente over de Overstapregeling;
- Een ruime meerderheid van de erfpachters is bekend met de mogelijkheden om zowel de canon eeuwigdurend vast te zetten als de canon af te kopen;
- Een meerderheid van de erfpachters vindt erfpacht in het algemeen een complex onderwerp;
- Een meerderheid van de erfpachters die zijn overgestapt geven aan dit te hebben gedaan vanwege de gunstige overstapvoorwaarden van de Overstapregeling.

Vraag raadslid Naoum Néhmé in raadscommissie RO&G d.d. 28 oktober jl. (begroting)
In de raadscommissie RO&G van 28 oktober jl. heeft het raadslid Naoum Néhmé gevraagd om, in het kader van de begroting, aan te geven waar de beleggers zich in het overstapproces bevinden. De beleggers zijn in de prioritering van de afhandeling van de overstapaanvragen na de particulieren ingedeeld. Hiervoor is onder andere gekozen, zodat op verzoek van de beleggers één

wooncomplex met meerdere erfpachtrechten in één overstapaanbieding wordt verzonden. Om dit mogelijk te maken moest het Overstapportaal verder worden aangepast, waardoor ervoor is gekozen om in de prioritering van de afhandeling te starten met de particulieren. Beleggers kunnen (evenals particulieren) kiezen voor canonbetaling of afkoop. Welke keuze zij maken in betalingswijze is op voorhand niet te voorspellen.
Zoals hiervoor vermeld luidt de (herijkte) doelstelling om per einde van het tweede kwartaal van 2022 85% van de overstapaanvragen van een overstapaanbieding te voorzien. Deze doelstelling geldt voor zowel particulieren als beleggers. Zoals hiervoor aangegeven loopt team Overstap op dit moment op schema voor wat betreft het behalen van de doelstelling. In de volgende kwartaalrapportage zal gespecificeerd worden opgenomen in welk stadium van het overstapproces de aanvragen van de beleggers zich bevinden.
N.B. In het overzicht van tabel 1 van de rapportage ziet u het percentage beleggersaanvragen iets dalen. Dit heeft te maken met het totaal aantal aanvragen dat iets gestegen is, door nieuwe overstapaanvragen die gedaan worden. In absolute aantallen is het aantal aanvragen van beleggers gelijk gebleven.

Voor de actuele stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de overstapregeling verwijs ik naar de bijgevoegde voortgangsrapportage.

Ik vertrouw erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid

Bijlagen

1. Stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
2. Delta Marktonderzoek - Statusupdate Overstap erfpacht d.d. 22 juli 2021