Vragen en antwoorden Overstapportaal

Ik heb via het Overstapportaal een aanvraag om over te stappen ingediend. Hoe lang duurt het voordat ik een aanbieding ontvang?

Er is onder erfpachters veel belangstelling om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Het team van de afdeling Erfpacht en Uitgifte werkt hard om alle aanvragen en informatieverzoeken zo goed mogelijk af te handelen. Echter, door de **grote belangstelling** en doordat het **portaal nog niet helemaal geoptimaliseerd** is, kunnen we nu niet zeggen wanneer u uw overstapaanbieding ontvangt. Aanvragen handelen wij op volgorde van binnenkomst af.

Waarom kan ik niet verder in het overstapportaal?

Dat kan een aantal oorzaken hebben. Mogelijk:

- Is er van uw woning geen WOZ-waarde 2014/2015 bekend (nieuwbouw)
- Heeft uw woning nog geen buurtstraatquote
- Is het aantal vierkante meters van uw woning niet bekend
- Is de bestemming van woning niet bekend.
- Is er een technische oorzaak

U krijgt hiervan een melding in het Overstapportaal. Als het gaat om ontbrekende gegevens dan ontvangen wij hiervan een automatische melding. U hebt dan uw mailadres al opgegeven en u krijgt bericht van ons.

In andere gevallen krijgt u in het portaal het verzoek de gegevens van uw erfpachtrecht door te geven aan de gemeente via e-mail: [redacted] (10)(2e) @amsterdam.nl. Wij controleren dan uw gegevens en vullen deze indien nodig aan.
Vermeld in uw e-mail de volgende gegevens:

1. Het onderwerp: 'Nog controle gemeente nodig'
2. Uw naam en namen van eventuele mede-erfpachters
3. Het adres van uw erfpachtrecht(en)
4. Indien bij u bekend, het E-dossiernummer van uw erfpachtrecht

U ontvangt dan een e-mail als u uw erfpachtgegevens kunt bekijken en een aanvraag kunt doen in het Overstapportaal.

Waarom heb ik geen BSQ?

Helaas is nog niet voor ieder erfpachtadres een buurtstraatquote beschikbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval bij nieuwbouwwoningen. De gemeente maakt in zulke gevallen dan een maatwerkberekening van uw (erfpacht)grondwaarde, canon en afkoopsom.
U kunt het portaal doorlopen en afhankelijk van de melding die u krijgt is er automatisch een bericht aan de gemeente gestuurd of vragen wij u om zelf een e-mail aan ons te sturen.

Als ik inlog in het Overstapportaal kan ik niet verder. Ik krijg de melding dat mijn WOZ-waarde ontbreekt.

Het komt voor dat het Overstapportaal soms geen of niet de juiste WOZ-waarde toont aan bezoekers van het portaal. U kunt dan helaas ook niet verder in het Overstapportaal en dus ook nog geen Overstapaanvraag indienen. U krijgt een melding in uw scherm: ofwel er is automatisch een bericht aan de gemeente gestuurd ofwel wij vragen u om zelf een e-mail aan ons te sturen.
De gemeente Amsterdam werkt aan een oplossing hiervoor.

Als ik heb ingelogd in het Overstapportaal krijg ik de melding dat mijn erfpachtrecht niet kan worden gevonden.

Het Overstapportaal haalt de gegevens uit verschillende systemen. De gegevens van een aantal erfpachters worden nog niet herkend door het Overstapportaal. U krijgt dan de melding dat het

erfpachtrecht niet kan worden gevonden. Als u deze melding krijgt, staat in het portaal het verzoek om dit door te geven aan Erfpacht en Uitgifte via [redacted]@amsterdam.nl. Wij zorgen dan zo spoedig mogelijk dat uw gegevens goed in ons systeem komen.

Ik krijg in het portaal de melding dat de gemeente mijn gegevens gaat controleren. Moet ik nu nog iets doen?
In deze melding verzoeken wij u de gegevens van uw erfpachtrecht door te geven aan de gemeente via e-mail: [redacted]@amsterdam.nl. Wij controleren dan uw gegevens en vullen deze indien nodig aan.

Vermeld in uw e-mail de volgende gegevens:

1. Het onderwerp: 'Nog controle gemeente nodig'
2. Uw naam en namen van eventuele mede-erfpachters
3. Het adres van uw erfpachtrecht(en)
4. Indien bij u bekend, het E-dossiernummer van uw erfpachtrecht

U ontvangt dan een e-mail als u uw erfpachtgegevens kunt bekijken en een aanvraag kunt doen in het Overstapportaal.

NB:
Er heeft gedurende 2 weken een tekst op onze website gestaan met dat wij contact met de erfpachter op zullen nemen, terwijl we geen e-mailadres van de erfpachter hebben gevraagd. Daardoor zal een aantal mensen tussen wal en schip gevallen zijn. Mocht iemand hierover beginnen: heel erg vervelend, is korte tijd technisch misgegaan, we helpen u zo snel mogelijk.

Hoe lang duurt het voordat de gemeente mijn gegevens heeft gecontroleerd en aangevuld?
Uw gegevens worden zo snel mogelijk gecontroleerd en waar nodig aangevuld. Door het grote aantal aanvragen kunnen wij niet aangeven wanneer wij uw gegevens hebben aangevuld. Wij streven er naar dit zo spoedig mogelijk te doen. Aanvragen handelen wij op volgorde van binnenkomst af. U ontvangt een bericht per e-mail als uw gegevens zijn gecontroleerd.

Ik heb in oktober de gemeente via het voorbereidingsformulier gevraagd mijn dossier gereed te maken voor overstap. Wat is hiervan de stand van zaken?
De gemeente heeft bijna 4000 voorbereidingsformulieren ontvangen. Wij handelen deze op volgorde van binnenkomst af. Door dit grote aantal formulieren hebben wij nog niet van alle erfpachters de gegevens kunnen controleren. U kunt wel in het portaal een overstap naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen. Mogelijk krijgt u een melding dat gegevens nog ontbreken.Omdat u het voorbereidingsformulier al hebt ingevuld, hoeft u dan geen melding te maken bij de gemeente. Uw dossier is al in behandeling.

Mijn erfpachtrecht heeft de bestemming huurwoning. Wat betekent dat voor mij?
Of er sprake is van een huurwoning ligt aan de bestemming van uw erfpachtrecht. Dit is de bestemming die de gemeente met u of uw rechtsvoorganger (de vorige eigenaar van het erfpachtrecht) overeen is gekomen. De bestemming van uw erfpachtrecht kan anders zijn dan waarvoor u de woning feitelijk gebruikt.

Indien de bestemming van uw erfpachtrecht 'huurwoning' is, wordt de buurtstraatquote (BSQ) met 5 procentpunt verlaagd. Het is daarom van belang om dit te controleren. Dus: stel dat uw adres een BSQ van 30% heeft, en de bestemming huurwoning staat in uw erfpachtakte, dan wordt voor de berekening van de grondwaarde een BSQ van 25% gebruikt.

Hoe kan ik controleren of mijn erfpachtrecht de bestemming huurwoning heeft?
Uw erfpachtgegevens staan in de koopakte of leveringsakte die u bij de koop van uw woning op erfpacht bij de notaris hebt ondertekend. Als u na de koop van uw woning een wijziging hebt

aangebracht in uw erfpachtrecht, dan kan het zijn dat de erfpachtvoorwaarden zijn gewijzigd. Dit staat vermeld in de akte van de wijziging of een notariële verklaring.

Als u deze akte(n) niet in je bezit heeft, dan kunt u deze gegevens op de volgende manieren opvragen:
- neem contact op met de notaris die de akte gepasseerd heeft
- bel de gemeente via 14 020

Waarom WOZ-waarde en buurtstraatquote? Populariteit van de straat is toch automatisch verwerkt?
Een onafhankelijke commissie, de grondwaardecommissie, heeft de gemeente geadviseerd om te werken met de WOZ-waarde (als vertegenwoordiging van de marktwaarde) en de buurtstraatquote. Dit advies heeft het College opgevolgd.

Wat waren de argumenten? Waarom is dit niet dubbelop?
Het bouwen van een vergelijkbare woning kost op iedere locatie (bij benadering) evenveel. Dat er toch een verschil in de marktwaarde kan ontstaan, wordt daardoor voornamelijk (er wordt wel rekening gehouden met bijvoorbeeld kwaliteitsverschillen) toegerekend aan de grondwaarde. Door de herbouwkosten van een woning van de marktwaarde af te trekken blijft de grondwaarde over. De grondwaarde (buurtstraatquote) wordt daardoor niet dubbel berekend, maar is onderdeel van de WOZ-waarde.

Hoeveel soorten BSQ zijn er?
De gemeente gebruikt **twee soorten BSQ's**: voor eengezinswoningen en voor meergezinswoningen (ook wel appartementen).

De grondwaarde voor een **eengezinswoning** is vaak hoger, omdat de opstalwaarde lager is. En daarnaast is de WOZ-waarde van een eengezinswoning vaak hoger dan die van een appartement. Het grondaandeel in de WOZ-waarde kan daardoor hoger uitkomen (namelijk WOZ-waarde – Opstalwaarde = Grondwaarde).

BSQ's van **appartementen** zijn doorgaans lager omdat de WOZ-waarde lager is, en de opstalwaarde hoger. De opstalwaarde voor woningen wordt bepaald aan de hand van de herbouwkosten. Die bestaan uit de bouwkosten (inclusief funderingskosten), de bijkomende kosten en de sloopkosten. Deze kosten zijn, door een extern bouwkostenbureau berekend. De bouwkosten zijn afhankelijk van woningtype, woningoppervlak, locatie en WOZ-waarde. Bij appartementen zijn de opstalwaarden hoger omdat ook trappenhuizen, portieken etc. worden meegenomen.

Waarom heb ik geen brief ontvangen over het Overstapportaal?
Overstappen via het Overstapportaal is een nieuw proces van de gemeente Amsterdam. De eerste periode controleren wij alle aanvragen handmatig. Wij hebben geconstateerd dat we het geautomatiseerde overstapproces nog kunnen optimaliseren. Om te voorkomen dat iedereen tegelijkertijd een aanvraag indient, is er voor gekozen niet iedereen tegelijkertijd per brief te informeren. Zodra het Overstapportaal optimaal functioneert doen wij dat wel.

Waarom heb ik geen schriftelijke uitnodiging ontvangen voor de informatiemarkt
Er is veel belangstelling onder erfpachters om over te stappen. Om de belangstelling en, mogelijk als gevolg daarvan, het aantal aanvragen om over te stappen te spreiden, is er voor gekozen om de informatiemarkt en het Overstapportaal nu alleen via onze website en (social) media aan te kondigen.

Komen er nog meer informatiemarkten?
De gemeente organiseert in 2018 opnieuw een informatiemarkt. De datum hiervan is nog bekend.