Gemeente Amsterdam

Stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Aan	Leden van de Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Grondzaken, Zuidas en Marineterrein, Energietransitie
Van	Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid
Datum	1 november 2021

Samenvatting

Hierbij ontvangt u een nieuwe voortgangsrapportage van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht met de stand van zaken tot 1 oktober 2021.

De voortgangsrapportage laat zien dat team Overstap in het afgelopen kwartaal de verwachtte productie heeft behaald en is de afhandeling van de overstapaanvragen de afgelopen maanden 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. Per 1 oktober 2021 is ca. 57% afgehandeld van de aanvragen met een aanvraagdatum van vóór 8 januari 2020.

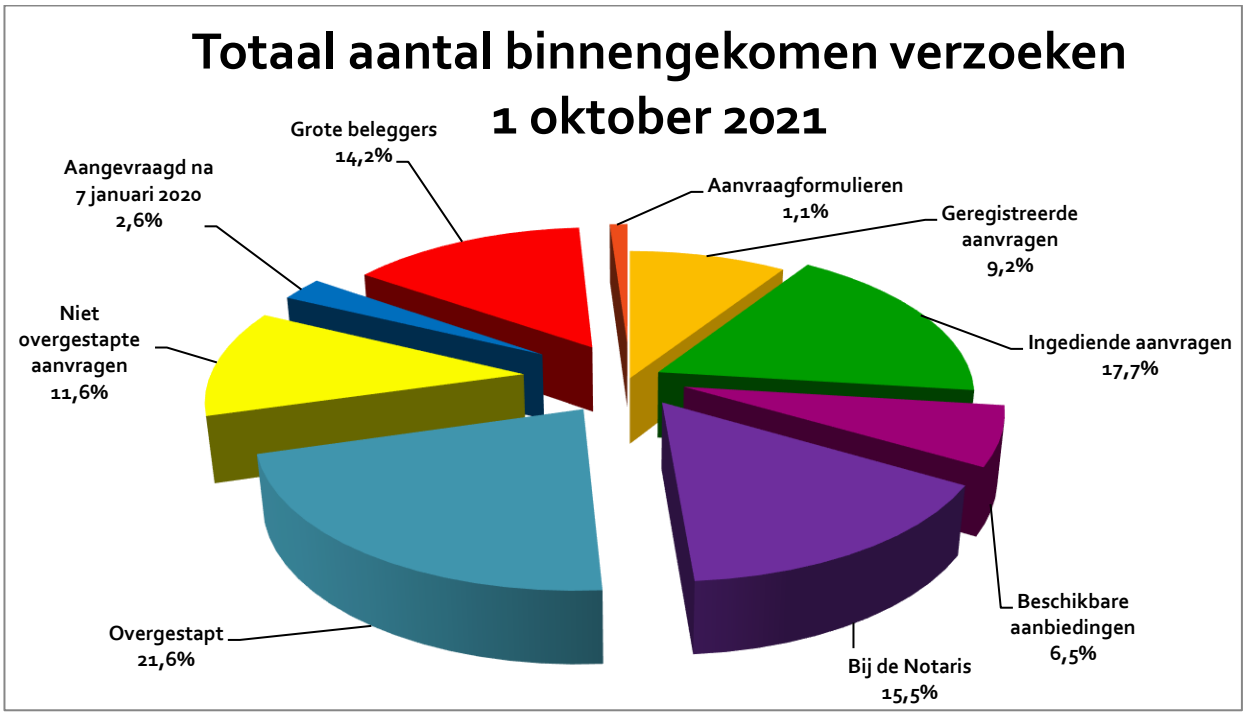
In deze rapportage is terug te zien dat de stijging van het aantal erfpachtrechten dat een definitieve aanbieding heeft ontvangen (ca. 1.500) minder groot is dan het aantal verstuurde aanbiedingen (ca. 4.800 aanbiedingen). Het aantal daadwerkelijk verstuurde aanbiedingen ligt hoger, doordat er voor één 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.

U ziet verder in de rapportage onder andere de voortgang van de binnengekomen verzoeken, twee grafieken waarin per BSQ-groep wordt weergegeven of erfpachters kiezen voor canon of afkoop bij hun overstap en een overzicht waarin het aantal aanvragen zichtbaar is per stadsdeel ten opzichte van het aantal woningen dat over kan stappen in dat stadsdeel.

Daarnaast wordt de doorlooptijd van het aantal klantvragen en klachten weergegeven in een aantal verschillende schema's.

NB. De figuren in deze rapportage zijn gebaseerd op analyses per erfpachtrecht. Door het aantal losse aanhorigheden (zoals een parkeerplaats of berging), komt het aantal erfpachtrechten hoger uit dan het aantal woningen dat in aanmerking komt voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In figuur 3 wordt percentueel het aantal woningen (en dus niet het aantal erfpachtrechten) weergegeven.



Figuur 1 Totaal aantal binnengekomen verzoeken

Deze figuur geeft het totaal van circa 162.000 aanvragen tot Overstap weer, onderverdeeld per categorie: aanvragen per formulier, aanvragen van beleggers, registraties van aanvraagdatums en ingediende aanvragen. Daarnaast is weergegeven in welk stadium de genoemde aanvragen zich bevinden: of deze aanvraag al geleid heeft tot een aanbieding ('aanbieding beschikbaar'), of de geaccepteerde aanbieding bij de notaris ter ondertekening ligt, of dat de overstapakte al getekend is ('overgestapt').

'Niet overgestapte aanvragen' geven aan dat er wel een aanvraag voor overstap is gedaan, maar dat de erfpachter op een later moment heeft aangegeven niet over te willen stappen.

Naar verwachting zijn er erfpachters die in eerste instantie het aanvraagformulier hebben ingevuld en op een later moment via het Overstapportaal hun aanvraagdatum hebben geregistreerd. Er zal daarom overlap bestaan tussen het aantal aanvragen via het aanvraagformulier en via het Overstapportaal. De analyse van de overlap tussen aanvragen via het Overstapportaal en via een aanvraagformulier vindt op dit moment plaats. Van de 17.900 formulieren zijn circa 16.200 formulieren verwerkt.

OVERSTAPSTATUS	31-8-2020	14-11-2020	1-4-2021	1-7-2021	1-10-2021
Aanvraagformulieren	1,1%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%
Geregistreerde aanvragen	16,2%	12,3%	11,7%	10,3%	9,2%
Ingediende aanvragen	34,7%	33,3%	28,0%	19,8%	17,7%
Beschikbare aanbiedingen	10,4%	10,4%	9,4%	9,5%	6,5%
Bij de Notaris	7,4%	8,5%	13,0%	15,7%	15,5%
Overgestapt	6,5%	10,3%	14,4%	17,6%	21,6%
Niet overgestapte aanvragen	1,1%	1,3%	6,7%	9,6%	11,6%
Aangevraagd na 7 januari 2020	0,5%	0,8%	1,4%	2,1%	2,6%
Grote beleggers	22,1%	22,1%	14,3%	14,3%	14,2%
Totaal 100% =	**ca. 167.000**	**ca. 167.500**	**ca. 161.000**	**ca. 161.500**	**ca. 162.000**

Tabel 1 Totaal aantal binnengekomen verzoeken over de tijd

Bovenstaande tabel geeft de categorieën aanvragen weer, zoals in figuur 1 weergegeven, in verloop van tijd van de afgelopen kwartaalrapportages.

Op 1 oktober 2021 zijn circa 89.500 overstapaanvragen door het overstapteam afgehandeld. In bovenstaande tabel zijn dit de categorieën 'overgestapt', 'bij de notaris', 'beschikbare aanbiedingen' (bij de erfpachter) en 'niet overgestapte aanvragen'.

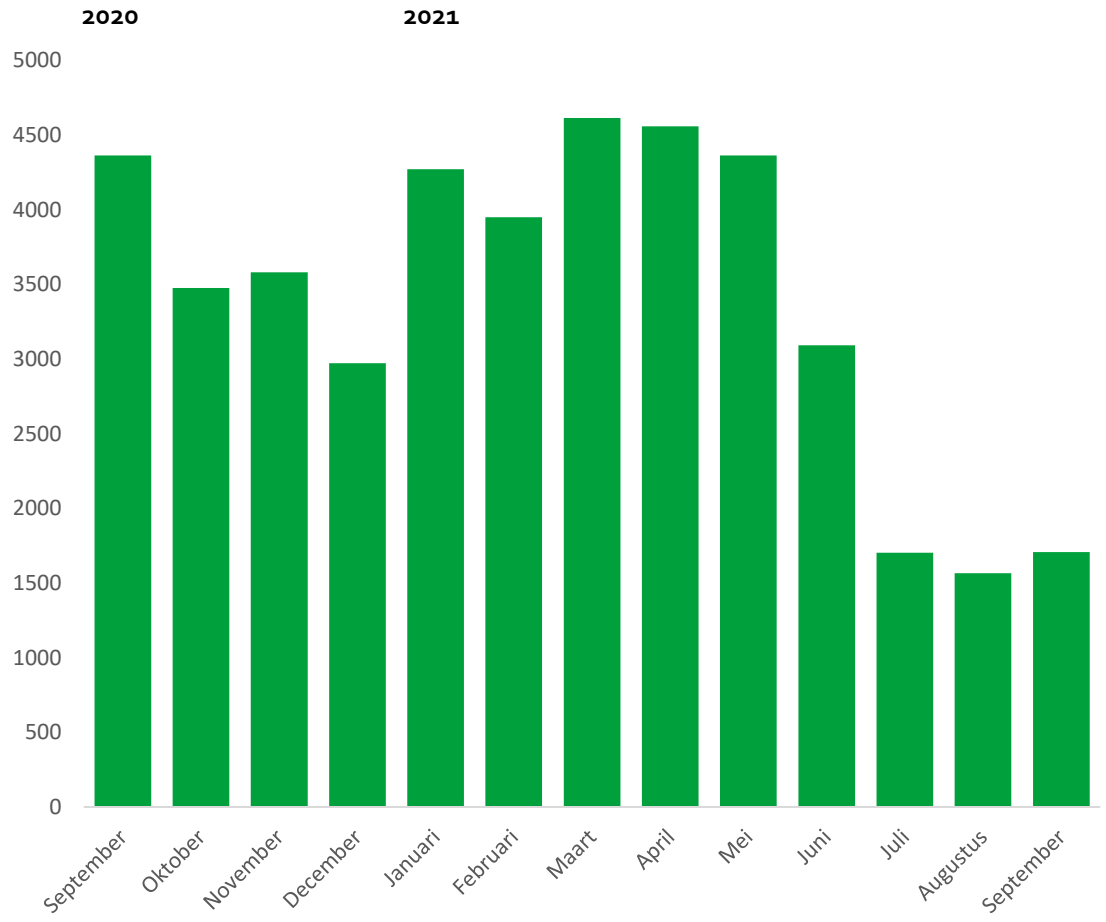
In de tabel is zichtbaar dat het aantal aanvragen dat bij de notaris ter ondertekening stijgt. De gemeente heeft goed contact met het notariaat, om eventuele problemen tijdig te signaleren. Het notariaat heeft aangegeven de huidige toestroom van werk goed aan te kunnen, dat is op dit moment ook terug te zien in het aantal aktes dat de gemeente tijdig ontvangt. De gemeente zal dit goed blijven monitoren.

Ook het aantal erfpachters dat ervoor kiest om na de aanvraag niet over te stappen stijgt gestaag. Voordat aanvragen van erfpachters worden geannuleerd, krijgen erfpachters die via het Overstapportaal hun e-mailadres hebben opgegeven daar meerdere herinneringen van. Om verder inzicht te krijgen in de beweegredenen van erfpachters om niet over te stappen, is de gemeente een onderzoek gestart.

In de afgelopen rapportages zijn lichte verschillen zichtbaar in het totaal aantal aanvragen voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze fluctuatie heeft vier oorzaken:

1. Bij de verwerking en afhandeling van de aanvragen worden 'aanhorigheden' (zoals een parkeerplaats of berging) met een eigen erfpachtrecht aan de aanvraag toegevoegd. Omdat de aanvragen in deze rapportage per erfpachtrecht zijn opgenomen, stijgt het aantal aanvragen daardoor licht.
2. Bij de verwerking van de aanvraagformulieren blijkt dat één aanvraagformulier een aanvraag voor meerdere erfpachtrechten kan bevatten.
3. Bij de afhandeling van de aanvragen van beleggers is het aantal erfpachtrechten afgenomen doordat een groot aantal (verhuurde) woningen in één erfpachtrecht zijn opgenomen.
4. Er worden nieuwe overstapaanvragen gedaan onder de huidige voorwaarden, weergegeven in de groep 'aangevraagd na 7 januari 2020'.

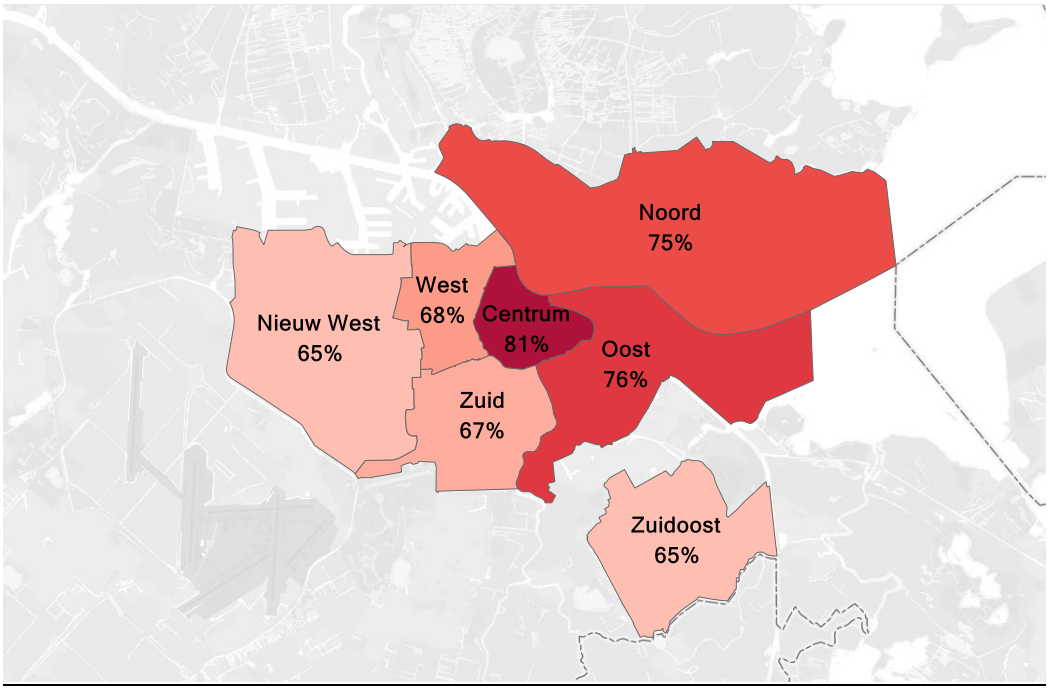
Verstuurde aanbiedingen per maand tot 1 oktober 2021



Figuur 2 Verstuurde aanbiedingen in het afgelopen jaar

In deze figuur staat weergegeven hoeveel aanbiedingen in de betreffende maand zijn verstuurd. Niet alle aanbiedingen worden geaccepteerd door erfpachters. In figuur 1 wordt het aantal niet geaccepteerde aanbiedingen weergegeven in de groep 'niet overgestapte aanvragen'.

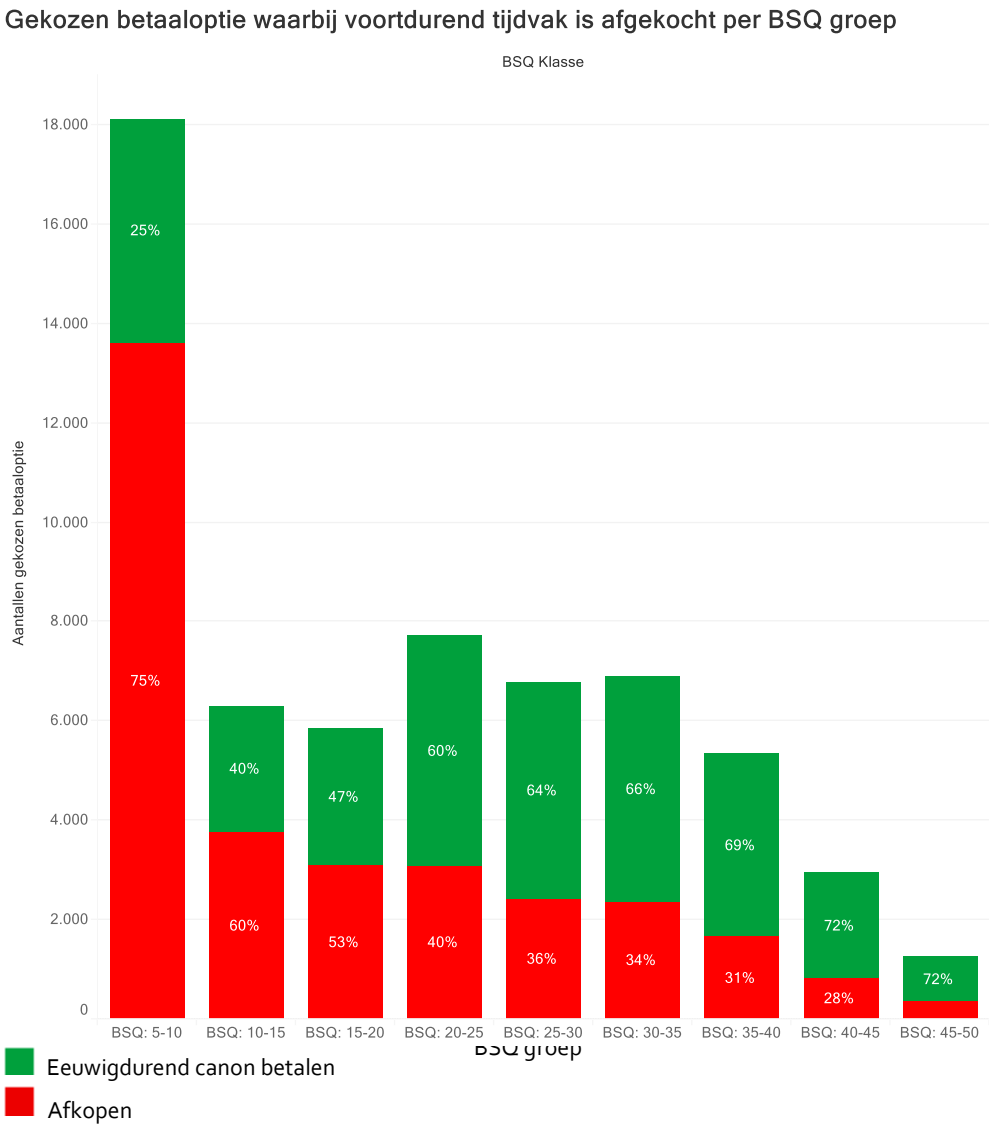
Zoals in de afgelopen rapportage aangekondigd, zijn in het derde kwartaal ca. 1.600 aanbiedingen verstuurd, als gevolg van de capaciteitsinzet voor het actief openbaar maken van de documenten uit de periode van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES). De doelstelling om 85% van de overstapaanvragen per het einde van het tweede kwartaal 2022 te voorzien van een overstapaanbieding, komt daarmee niet in het geding. Per 1 oktober 2021 is ca. 57% van de aanvragen met een aanvraagdatum van vóór 8 januari 2020 afgehandeld. Hiermee ligt team Overstap op schema voor het behalen van de doelstelling. Wel is deze planning uiteraard op basis van de op dit moment bekende omstandigheden en de huidige situatie.



Figuur 3 Verdeling aanvragen per stadsdeel

Figuur 3 is opgesteld op basis van het aantal aanvragen per stadsdeel, exclusief aanvraagformulieren. Dit aantal is vervolgens afgezet tegen het aantal woningen dat in het betreffende stadsdeel in aanmerking komt voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

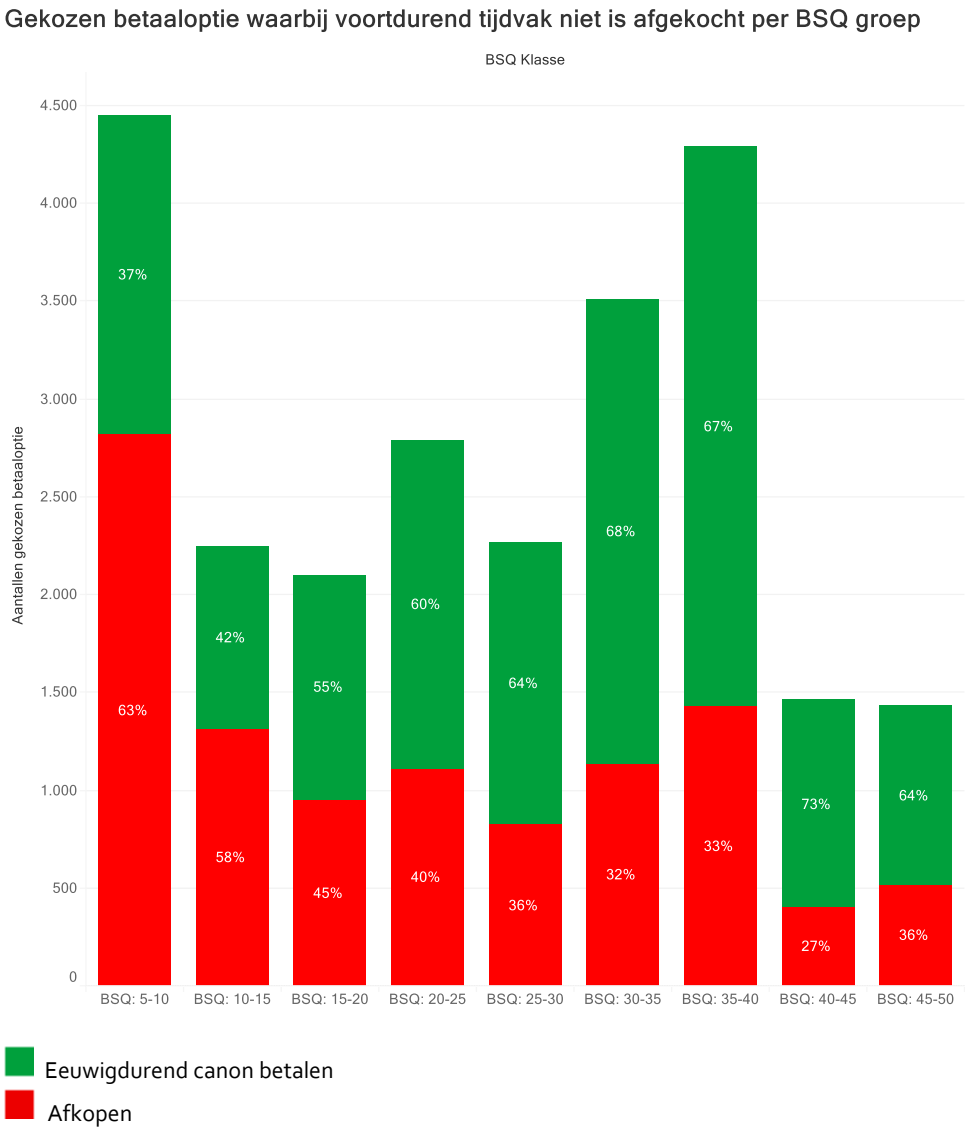
Eerder is een grove schatting gemaakt dat voor circa 85% van de woningen die voor overstap in aanmerking komen een verzoek tot overstap is gedaan. Deze grove schatting is nog steeds bruikbaar, maar kan nog niet vergeleken worden met bovenstaande percentages per stadsdeel doordat de percentages per stadsdeel nog exclusief de onverwerkte aanvraagformulieren zijn. Naarmate er meer aanbiedingen worden verstuurd, zijn de dossiers van de aanvragen verder op orde gebracht en worden deze percentages hoger.



Figuur 4.1 Gekozen betaaloptie per BSQ-groep (huidig afgekocht)

In deze figuur staat de betaaloptie weergegeven die gekozen is bij de aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarbij het huidige tijdvak is afgekocht. Percentages worden per BSQ-groep weergegeven. De BSQ loopt van 5 tot 50 en is onderverdeeld in 9 groepen om de vergelijking te vergemakkelijken.

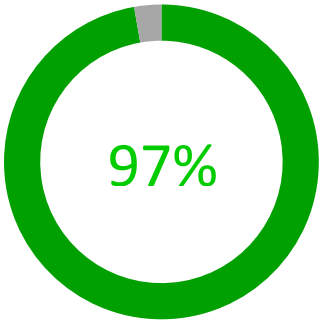
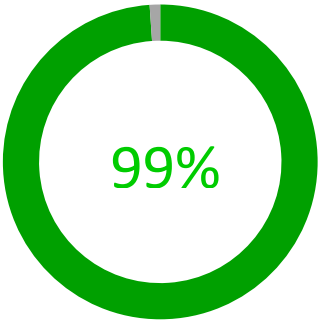
Bij een aanvraag is het niet in alle gevallen mogelijk om de betaaloptie direct te kiezen. In die gevallen wordt de betaaloptie in een later stadium gekozen door de erfpachter. Die aantallen zijn in bovenstaande figuur niet opgenomen. De groep 'ingediende aanvragen' uit figuur 1 wordt daardoor (nog) niet volledig getoond in figuur 4.1 en figuur 4.2. Naarmate er meer aanbiedingen worden verstuurd, zijn de dossiers van de aanvragen verder op orde gebracht en kunnen deze percentages veranderen. In verloop van tijd zijn kleine verschillen in de percentages zichtbaar, maar deze figuur geeft in de afgelopen rapportages grotendeels een stabiel beeld.



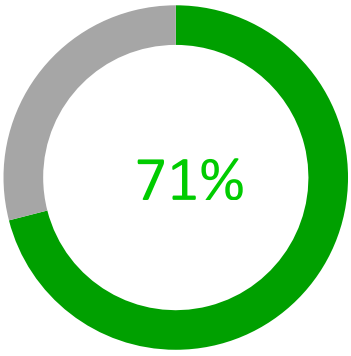
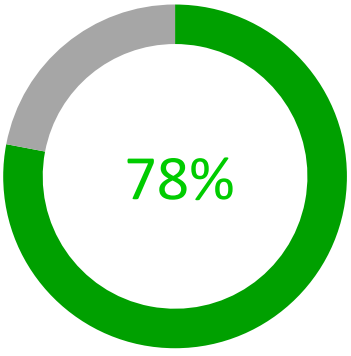
Figuur 4.2 Gekozen betaaloptie per BSQ-groep (huidig canon betalend)

Figuur 4.2 geeft de betaaloptie weer die gekozen is bij de aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht waarbij voor het huidige tijdvak een jaarlijkse canon wordt betaald. Percentages worden per BSQ-groep weergegeven. De BSQ loopt van 5 tot 50 en is onderverdeeld in 9 groepen om de vergelijking te vergemakkelijken.

Bij een aanvraag is het niet in alle gevallen mogelijk om de betaaloptie direct te kiezen. In die gevallen wordt de betaaloptie in een later stadium gekozen door de erfpachter. Die aantallen zijn in bovenstaande figuur niet opgenomen. De groep 'ingediende aanvragen' uit figuur 1 wordt daardoor (nog) niet volledig getoond in figuur 4.1 en figuur 4.2. Naarmate er meer aanbiedingen worden verstuurd, zijn de dossiers van de aanvragen verder op orde gebracht en kunnen deze percentages veranderen. In verloop van tijd zijn kleine verschillen in de percentages zichtbaar, maar deze figuur geeft in de afgelopen rapportages grotendeels een stabiel beeld.

Klantvragen beantwoord	Klachten beantwoord
	
Totaal klantvragen 109.355	**Totaal klachten: 1.167**

Figuur 5.1 Klantvragen en klachten
Het totaal aantal klantvragen en klachten en het percentage dat daarvan is afgehandeld. Beide gemeten vanaf 1 januari 2019 tot 1 oktober 2021.

Klantvragen beantwoord binnen 14 dagen	Klachten beantwoord binnen 14 dagen
	

Figuur 5.2 Klantvragen en klachten beantwoord binnen 14 dagen
Het percentage klantvragen en klachten dat binnen 14 dagen wordt beantwoord, gemeten vanaf 1 januari 2019 tot 1 oktober 2021.



Figuur 5.3 Doorlooptijd klantvragen en klachten (vanaf januari 2019)
De gemiddelde doorlooptijd in aantal dagen totdat een klantvraag en klacht is beantwoord. Beide gemeten vanaf 1 januari 2019 tot 1 oktober 2021.



Figuur 5.4 Gemiddelde doorlooptijd klantvragen en klachten in augustus 2021
De gemiddelde doorlooptijd in aantal dagen totdat een klantvraag is beantwoord van het totaal aantal beantwoorde klantvragen, die in augustus 2021 zijn ingediend. De genoemde toename of afname is ten opzichte van de voorgaande maand. Voor klantvragen lag de doorlooptijd in juli 2021 gemiddeld op 9 dagen. Voor klachten lag de doorlooptijd in juli 2021 op 7 dagen. In augustus is dit opgelopen tot 20 dagen in verband met de vakantieperiode en (tijdelijke) afname van de personele bezetting. Onderdeel van de werkwijze bij klachten is dat de erfpachter altijd op korte termijn na indiening telefonisch benaderd wordt waarna de klacht in behandeling wordt genomen.

Periode	Brieven verstuurd	Beschikkingen aangevraagd	Ontvangen bezwaren
Q1 2021	2.016	237	11
Q2 2021	60.389	6.010	338
Q3 2021	-	1.753	219
Totaal	**62.405**	**8.000**	**568**

Tabel 2 Stand van zaken WOZ-beschikkingen 2015 voor medebelanghebbenden

Zoals toegelicht in eerdere rapportages, kunnen erfpachters op grond van een arrest van de Hoge Raad een nieuwe beschikking 2015 aanvragen als ze vóór 8 januari 2020 een aanvraag hebben ingediend voor overstap naar eeuwigdurend erfpacht en medebelanghebbend zijn. Op deze nieuwe beschikkingen staat de mogelijkheid tot bezwaar en beroep open. Sinds het einde van het eerste kwartaal van 2021 zijn medebelanghebbenden die in aanmerking komen voor het aanvragen van een nieuwe beschikking schriftelijk geïnformeerd over deze mogelijkheid.

Uit tabel 2 kan worden opgemaakt dat in de periode februari tot en met juni 2021 in totaal ruim 62.000 brieven zijn verstuurd. Vanaf het vierde kwartaal wordt contact opgenomen met een groep van ca. 600 niet-natuurlijke personen (zoals vastgoedbedrijven) met meerdere woningen in bezit die als medebelanghebbenden kunnen worden aangemerkt. De afgelopen periode is zorgvuldig onderzocht of voor deze gevallen inderdaad sprake is van medebelang, en zo ja, voor welke objecten. Daarnaast zullen door verkoop van woningen ook de komende periode nog nieuwe erfpachters als medebelanghebbend worden aangemerkt. Ook zij zullen worden aangeschreven en toegang krijgen tot het digitale loket.

Tot en met het 3e kwartaal hebben in totaal 8.000 medebelanghebbenden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een nieuwe beschikking aan te vragen (12,8%). Zoals uit tabel 2 blijkt is tegen 568 van deze nieuwe WOZ-beschikkingen bezwaar gemaakt. Het gaat daarmee om ca. 7 % van de groep belanghebbenden die een nieuwe beschikking heeft aangevraagd. Gelet op de bezwaartermijn van 6 weken, is per 1 oktober 2021 voor 7.105 van de 8.000 verstrekte beschikkingen de mogelijkheid om bezwaar te maken komen te vervallen. Van de 568 ingediende bezwaren zijn er in de periode tot en met september 260 afgedaan. Van de afgehandelde bezwaren zijn 135 bezwaren ongegrond verklaard. Voor de 125 bezwaren die gegrond zijn verklaard, geldt een vermindering van de totale WOZ-waarde van de betreffende objecten van 3,8%.

Na afhandeling van alle bezwaren kan worden vastgesteld of de waardeherziening gevolgen heeft voor de BSQ van buurten waar de herziening heeft plaatsgevonden.

Financiën

In miljoenen €	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	***Begroting 2021***	**Totaal**
Afkoopsommen	4,7	53,5	127,7	96,1	*158,3*	281,9
Kosten uitvoering	-1,9	-5,6	-10,4	-7,6	*-10,4*	-25,5
De-activatie	-1	-9,9	-21,3	-15,1	*-25,4*	-47,3
Meerwaarde	**1,8**	**38,0**	**96,0**	**73,4**	***122,5***	**209,1**

Tabel 3 Financiën Overstapaanvragen

In 2021 is een totaal van € 96,1 miljoen aan afkoopsommen ontvangen als gevolg van de overstap. Deze afkoopsommen zijn de huidige waarde van de toekomstige canonbetalingen, die na afkoop niet meer worden ontvangen. De begroting voor het volledige jaar 2021 bedraagt € 158,3 miljoen. Vanaf 2018 tot 1 oktober 2021 is door de overstap een bedrag van € 281,9 miljoen euro aan afkoopsommen ontvangen.

In 2021 bedroegen de kosten voor het Programma Overstap € 7,6 miljoen. Deze kosten bestaan grotendeels uit loonkosten, inhuur en I(C)T-ontwikkeling. Het volledige bedrag wordt gedekt door de reserve financiering erfpachtgrond. De begroting voor het volledige jaar 2021 bedraagt € 10,4 miljoen. Vanaf 2018 tot 1 oktober 2021 is een bedrag van € 25,5 miljoen uitgegeven voor de uitvoering van de overstapregeling.

In 2021 bedraagt de de-activatie € 15,1 miljoen. De grondwaarde van in het voortdurend stelsel canon betalende rechten, wordt gedeactiveerd wanneer deze eeuwigdurend worden afgekocht (de "boekwaarde" op de balans wordt afgeboekt naar € 1,-, omdat er geen toekomstige inkomsten meer verwacht worden). De begroting voor het volledige jaar 2021 bedraagt € 25,4 miljoen. Vanaf 2018 tot 1 oktober 2021 is er een bedrag van € 47,3 miljoen gedeactiveerd.

In 2021 bedraagt de meerwaarde, bestaande uit de afkoopsommen minus de de-activatie en kosten, € 73,4 miljoen. De begroting voor het volledige jaar 2021 is geraamd op € 120,5 miljoen. Vanaf 2018 tot 1 oktober 2021 is de meerwaarde € 209,1 miljoen. Er wordt tot en met 2023 een bedrag van ongeveer € 437,0 miljoen aan meerwaarde verwacht.