[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 april 2020 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: Notitie Nazorg voor Stuurgroep - met opm JZ
Bijlagen: 2020406 Nazorg [redacted] def.docx

Allen,

In de bijlage de aangepaste notitie Nazorg waarin de opmerkingen van JZ zijn verwerkt. Ik stuur de nieuwe versie even met wijzigingen bijhouden zodat jullie kunnen zien wat gewijzigd is.
@ [redacted] vergeet je niet de wijzigingen te accepteren als je het stuk opstuurt naar de Stuurgroep? Verder wil ik je nog meegeven dat het ook nog een mogelijkheid zijn om onze criteria en ons voorstel tot afhandeling aan de Ombudsman voor te leggen als een soort "extra toets". Ik begreep van [redacted] dat dat in het verleden ook wel eens is gedaan bij bijvoorbeeld de afhandeling van de Honnebier rechtszaak. Ik laat het even aan jou of je dit aan de Stuurgroep wil meegeven als mogelijkheid.

Nog wel één punt ter bespreking voor ons gezamenlijk overleg van morgen.
JZ gaf het volgende aan bij de categorie "aanvraag geannuleerd door erfpachter":

1. Aanvraag door erfpachter zelf (al dan niet bewust) geannuleerd = coulance [GK1] als erfpachter kan aantonen dat er wel een datum is geregistreerd of het door ons kan worden geverifieerd. Erfpachter moet zich binnen een nog nader te bepalen termijn na annuleren gemeld hebben. [GK2]

Ik heb deze opmerkingen nu niet verwerkt, omdat ik niet weet hoe zo'n annulering werkt in het Portaal. Kunnen we dat morgen bespreken?
Verder moeten we de "nog nader te bepalen termijn" denk ik wel specificeren. Hebben we hier al een idee bij?

En is al duidelijk wanneer communicatie de e-mailvoorstellen gaat oppakken?
Spreek jullie morgen!
Groeten, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Juridisch beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte

Gemeente Amsterdam

[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: maandag t/m donderdag

1. Wat hebben we aangetroffen? De inventarisatie

Na de datum van 8 januari 2020 zijn er 245 klantvragen binnen gekomen en 385 formulieren (tussen 8 januari en 8 februari) van klanten die door het team Nazorg zijn bekeken en beoordeeld.
Deze inventarisatie richtte zich op de vraag of erfpachter wel of niet in aanmerking kon komen voor de gunstige voorwaarden van de Overstap die van toepassing zijn verklaard op aanvragen die tot en met 7 januari 2020 ontvangen zijn (dus vóór 8 januari 2020).

2. Welke categorieën hebben we gemaakt op basis van de inventarisatie?

Na genoemde inventarisatie van de ontvangen klantvragen zijn de aanvragen ondergebracht in de volgende categorieën:

1. Geen notariskeuze gemaakt, maar aanbieding wel geaccepteerd (85)
2. Geen aanvraag of andere correspondentie gevonden (50)
3. Te laat op de hoogte van gunstige voorwaarden (38)
4. Aanvraag door erfpachter zelf (al dan niet bewust) geannuleerd (23)
5. Inloggen Portaal niet gelukt (17)
6. Aanvraag te laat ingediend of aanbieding te laat geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden (17)
7. Veronderstelling dat gunstige voorwaarden tot en met 8 januari 2020 golden (4)
8. Overige (8) bijv. makelaars met een onjuiste opgave
9. Coöperatie werkte niet mee aan aanvraag (1)

N.B. met betrekking tot de formulieren kunnen wij nog geen beoordeling geven omdat de screening onvoldoende informatie oplevert of deze formulieren zijn ingediend met de bedoeling/wens onder de gunstige voorwaarden te vallen.

10. Welke criteria zijn gebruikt bij de screening?

Voor de screening van bovenstaande categorieën is een 3-tal criteria gebruikt:

- Rechtsgelijkheid: wat voor de één geldt, is ook van toepassing voor vergelijkbare anderen. Dit betekent dat erfpachters in gelijke situaties gelijk worden behandeld.
- Bij omissies van de zijde van de gemeente geldt uiteraard dat de erfpachter hier niet de dupe van zal worden.
  VB: stel een erfpachter geeft aan dat hij een aanvraag heeft gedaan vóór 8 januari 2020, maar er is geen aanvraag of correspondentie bij ons bekend, dan ontvangt de erfpachter het bericht dat hij/zij in principe geen aanspraak maakt op de gunstige voorwaarden tenzij hij/zij kan aantonen dat hij inderdaad een aanvraag heeft gedaan vóór 8 januari 2020. Mocht hij/zij dit later kunnen aantonen dan betreft dit een omissie van de zijde van de gemeente en wordt dit hersteld.
- ~~Bovenstaande punten~~De wijze van afhandeling van het verzoek van de erfpachter moet~~en~~ binnen de grenzen van het vastgesteld beleid passen. In de artikelen 11 vierde lid en 12 vijfde lid van de Overstapregeling is bepaald dat de volgende overstapvoorwaarden gelden indien een erfpachter een aanvraag tot overstap indient vóór 1 januari 2020:
  - de laagste WOZ waarde peildatum 2014 of peildatum 2015,
  - de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017,
  - het canonpercentage van 2017, zijnde 2,39%,
  - een overstapkorting van 35%.

  Bij besluit van 31 december 2019 heeft het college besloten om de overstapvoorwaarden zoals die golden tot en met 31 december 2019 - met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020 - te verlengen tot en met 7 januari 2020. Per 8 januari 2020 geldt het reguliere overstapbeleid.

11. Tot welke conclusies heeft dat geleid?

Uitgangspunt is "een aanvraag na 7 januari 2020 = te laat voor een beroep op de gunstige voorwaarden, overstappen kan, maar tegen andere overstapvoorwaarden", conform het beleid dat is vastgesteld. Daarnaast geldt voor alle onderstaande groepen dat de uitkomst

nog mede afhankelijk is van eerdere correspondentie die een erfpachter sinds de invoering van de Overstapregeling heeft gevoerd met de gemeente in het kader van overstap. Indien er eerdere correspondentie is geweest, dan kan aangenomen worden dat zij interesse kenbaar hebben gemaakt om een aanvraag te doen voor overstap.[1]

Voor de aanvragen na 7 januari 2020 geldt:

1. Geen notariskeuze gemaakt, maar wel aanbieding geaccepteerd = coulance
2. Geen aanvraag of andere correspondentie gevonden = geen registratie gevonden, bewijslast bij de erfpachter en anders afwijzen
3. Te laat op de hoogte van gunstige voorwaarden = afwijzen; communicatie is helder genoeg geweest
4. Aanvraag door erfpachter zelf (al dan niet bewust) geannuleerd = coulance als erfpachter kan aantonen dat er wel een datum is geregistreerd of het door ons kan worden geverifieerd. Erfpachter moet zich binnen een nog nader te bepalen ~~bepaalde~~ termijn na annuleren gemeld hebben.
5. Inloggen Portaal niet gelukt = afwijzen. Inlogissues zijn ons niet bekend, mailen en webformulier invullen was altijd mogelijk. Bovendien al week extra gehad.
6. Aanvraag te laat of aanbieding te laat geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden = zie bijlage 1.
7. Veronderstelling dat gunstige voorwaarden tot en met 8 januari 2020 golden = afwijzen
8. Erfpachter heeft aanbieding laten verlopen, maar zich bedacht = afwijzen
9. Coöperatie werkte niet mee aan aanvraag = afwijzen, binnen de coöperatie had overeenstemming moeten worden bereikt over het doen van een aanvraag. ~~moeten doen.~~

10. Voorstel voor afhandeling binnen bestuurlijke en juridische context

Voorstel afhandeling:
Voorgesteld wordt om in verband met de Corona-maatregelen d~~D~~e uitgebreide samenvatting ~~wordt~~ met de communicatievoorstellen ~~aangeboden~~ aan de wethouder ~~middels een voorstel stafbespreking en stafflap~~aan te bieden via haar bestuursmap. De planning is uiteraard nog afhankelijk van de verdere ontwikkelingen rondom corona.

11. Communicatie naar de erfpachter

Er worden nu verschillende e-mails opgesteld door het team Communicatie, dit is veelal maatwerk. Er wordt gewerkt met een Excel lijst waarop de e-mailadressen van de betreffende erfpachters vermeld zijn.

Gevraagde beslissing aan de stuurgroep:

1. De eerste versie van deze notitie is op 24 maart jl. in de stuurgroep besproken. Naar aanleiding daarvan hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:
   - Het 3-tal criteria dat wordt gehanteerd bij de beoordeling van de categorieën is nader gespecificeerd;
   - Er is een bijlage toegevoegd waarin de categorie "aanvraag te laat door persoonlijke omstandigheden" nader wordt toegelicht;
   - JZ heeft meegelezen met deze notitie.

   De Stuurgroep wordt daarom verzocht kennis te nemen van en in te stemmen met deze aangepaste notitie.
2. In te stemmen met het voorstel onder 10 met betrekking tot het bestuurlijk traject.

[1] Zo geldt dat voor erfpachters die in 2019 een verzoek tot bestemmingswijziging naar uitsluitend wonen hebben gedaan of een verzoek tot splitsing van een woning er vanuit wordt gegaan dat dit is gedaan met het oog op een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

Bijlage 1: Categorie "Aanvraag te laat of aanbieding te laat geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden"

Toelichting:

Voorgesteld wordt om de categorie die zich na 7 januari 2020 heeft gemeld door persoonlijke omstandigheden of de aanbieding te laat heeft geaccepteerd door persoonlijk omstandigheden gelijk te behandelen, d.w.z. af te wijzen. De overwegingen zijn als volgt:

- Om een uitzondering te maken op de hoofdregel "een aanvraag na 7 januari 2020 = te laat voor een beroep op de gunstige voorwaarden, overstappen kan, maar tegen andere overstapvoorwaarden", moeten de redenen daarvoor beoordeeld worden. Dit is in geval van "persoonlijke omstandigheden" een subjectieve beoordeling die moeilijk te toetsen is. De gemeente moet dan beslissen wiens persoonlijke omstandigheden wél doorslaggevend zijn en wiens omstandigheden dat niet zijn. Dit leidt tot een vage en arbitraire grens en mogelijk tot rechtsongelijkheid.
- Het maken van een uitzondering voor één van deze erfpachters zet de deur open voor erfpachters van bijvoorbeeld de categorie "te laat op de hoogte van gunstige voorwaarden" om ook persoonlijke omstandigheden aan te dragen.
- Het gevolg van deze wijze van afhandeling is dat het risico bestaat dat één van de erfpachters de media opzoekt en dit kan leiden tot negatieve beeldvorming.

	Erfpachter	Aanvraag	Toelichting t.a.v. persoonlijke omstandigheden	Voorstel tot afhandelingswijze
1.	[redacted]	9-1-2020	Schoonmoeder in verzorgingsthuis met [redacted] door alle zorg niet nagedacht over erfpacht.	Afwijzen
2.	[redacted]	16-1-2020	Erfpachter is zelf in december overleden. Administratie is door [redacted] blijven liggen en kinderen willen nu toch overstappen.	Afwijzen
3.	[redacted]	17-1-2020	Broer van erfpachter overleden. [redacted] en de begrafenis kostte zoveel kracht dat erfpachter vergeten is de aanvraag in te dienen.	Afwijzen
4.	[redacted]	20-1-2020	Verwikkeld in rechtszaak omtrent erfenis en nalatenschap. Het aanvragen van de erfpachtaanbieding erbij ingeschoten.	Afwijzen
5.	[redacted]	22-1-2020	Erfpachter zat lang in [redacted] en scheiding en is door alle hectiek de aanvraag vergeten in te dienen.	Afwijzen
6.	[redacted]	22-1-2020	De erfpachter leidt sinds kort aan [redacted] De mede-erfpachter is [redacted] en heeft de brieven nooit	Afwijzen

			gelezen of begrepen. Deze zijn achter in de la verdwenen. De kinderen kwamen er later achter en hebben op 22-1-2020 als nog de aanvraag ingediend.	
7.	[redacted]	Gemeld op 19 januari 2020	Door [redacted] bij de partner heeft erfpachter de aanbieding vergeten te accepteren.	~~Toewijzen. Aanvraag is op tijd gedaan en erfpachter heeft ook aanbieding ontvangen. Erfpachter heeft kort na het verlopen van de aanbieding gemeld dat zij vergeten zijn om aanbieding te accepteren.~~Afwijzen
8.	[redacted]	29-1-2020	Erfpachter heeft brief ingestuurd met persoonlijk verhaal. Erfpachter heeft altijd zorg voor zijn jongere broertje gedragen, deze is helaas in [redacted] geraakt. Erfpachter heeft hier al zijn tijd en aandacht in gestopt en is de erfpachtaanvraag vergeten.	Afwijzen
9.	[redacted]	4-2-2020	Erfpachter heeft 2 maanden voor haar [redacted] in het buitenland gezorgd. Hierdoor heeft zij de post niet gezien en is ze vergeten de erfpachtaanvraag in te dienen.	Afwijzen
10.	[redacted]	4-2-2020	Partner van erfpachter woont in verzorgingstehuis en heeft [redacted] Erfpachter heeft door alle zorg de brief gemist.	Afwijzen
11.	[redacted]	Gemeld op 7 februari 2020	Door scheiding zijn de erfpachters vergeten de aanbieding te accepteren. Daarnaast is erfpachter zijn baan verloren. Ze willen de gedane aanbieding graag accepteren om verder leed te voorkomen. Aanbieding is 7 februari verlopen en erfpachter heeft zich ook 7 februari direct gemeld.	~~Toewijzen. Aanvraag is op tijd gedaan en erfpachter heeft ook aanbieding ontvangen. Erfpachter heeft kort na het verlopen van de aanbieding gemeld dat zij vergeten zijn om aanbieding te accepteren.~~Afwijzen
12.	[redacted]	10-2-2020	Erfpachter had [redacted]	Afwijzen

			[redacted] en heeft [redacted] achter de rug. Hierdoor is de aanvraag nooit ingediend.	
13.	[redacted]	11-2-2020	Erfpachter heeft een jaar intensief voor zijn [redacted] gezorgd. Daarnaast alles omtrent de begrafenis moeten regelen. Erfpachter heeft door alle hectiek het afgelopen jaar zich niet verdiept in de erfpacht. Erfpachter heeft op 11-2-2020 als nog een aanvraag gedaan.	Afwijzen
14.	[redacted]	Gemeld op 18 februari 2020	Erfpachter was het afgelopen jaar [redacted] en vooral met [redacted] bezig. Hierdoor heeft hij de deadline van de gunstige voorwaarden gemist. [redacted] met erfpachter en hij wilt graag overstappen onder de oude voorwaarden.	Afwijzen
15.	[redacted]	27-2-2020	Erfpachter is geruime tijd in het buitenland geweest om voor haar inmiddels overleden zus te zorgen. Daarnaast is mevrouw zelf ook [redacted]. Door dit alles heeft zij de deadline gemist.	Afwijzen
16.	[redacted]	3-3-2020	Erfpachter heeft [redacted] gehad. Nu het laatste jaar bezig geweest [redacted]. Hierdoor langdurig in Amerika verbleven. Door deze hectiek en drukte de aanvraag helaas niet ingediend. Op 3-3-2020 als nog de aanvraag ingediend.	Afwijzen
17.	[redacted]	4-3-2020	Erfpachter heeft [redacted] pgelopen medio 2019. Mede-erfpachter heeft [redacted] en [redacted] nodig. Door alle gebeurtenissen is erfpachter vergeten een aanvraag in te dienen. Erfpachter heeft dit op 4-3-2020 als nog gedaan.	Afwijzen