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 [redacted]

Datum 21 september 2020

Samenvatting

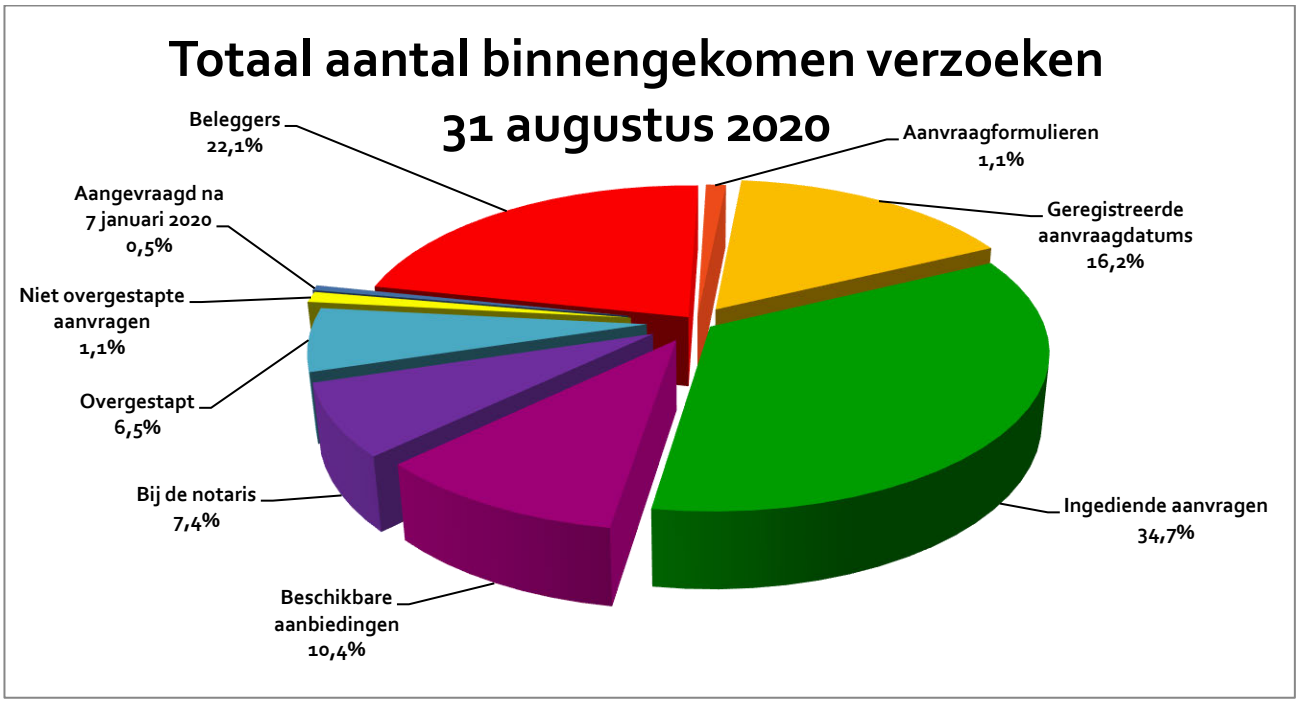
Hierbij ontvangt u een nieuwe voortgangsrapportage van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht met de stand van zaken tot 31 augustus 2020.

In deze rapportage ziet u de voortgang van de afhandeling van de binnengekomen overstapverzoeken. Ook wordt er door middel van twee grafieken per BSQ-groep weergegeven of erfpachters kiezen voor canon of afkoop bij hun overstap. Verder ontvangt u een overzicht van het aantal aanvragen per stadsdeel ten opzichte van het aantal woningen dat over kan stappen in dat stadsdeel.

De gevolgen van de coronapandemie heeft invloed gehad op de werving en het inwerken van nieuwe medewerkers. Desondanks is er in de afgelopen drie maanden een grote impuls gegeven aan het aantal verstuurde aanbiedingen aan erfpachters.

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 167.000 aanvragen tot Overstap weer, onderverdeeld per categorie: aanvragen per formulier, 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'). Het totaal aantal verzoeken is iets toegenomen in vergelijking met de vorige rapportage door de verwerking en afhandeling van de dossiers. 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 ligt. Daarnaast blijkt bij de verwerking van de aanvraagformulieren dat in sommige gevallen één aanvraagformulier een aanvraag voor meerdere erfpachtrechten betreft.

'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. Als laatste zijn de aanvragen die na 7 januari 2020 zijn gedaan en de aanvragen die door beleggers zijn ingediend weergegeven.

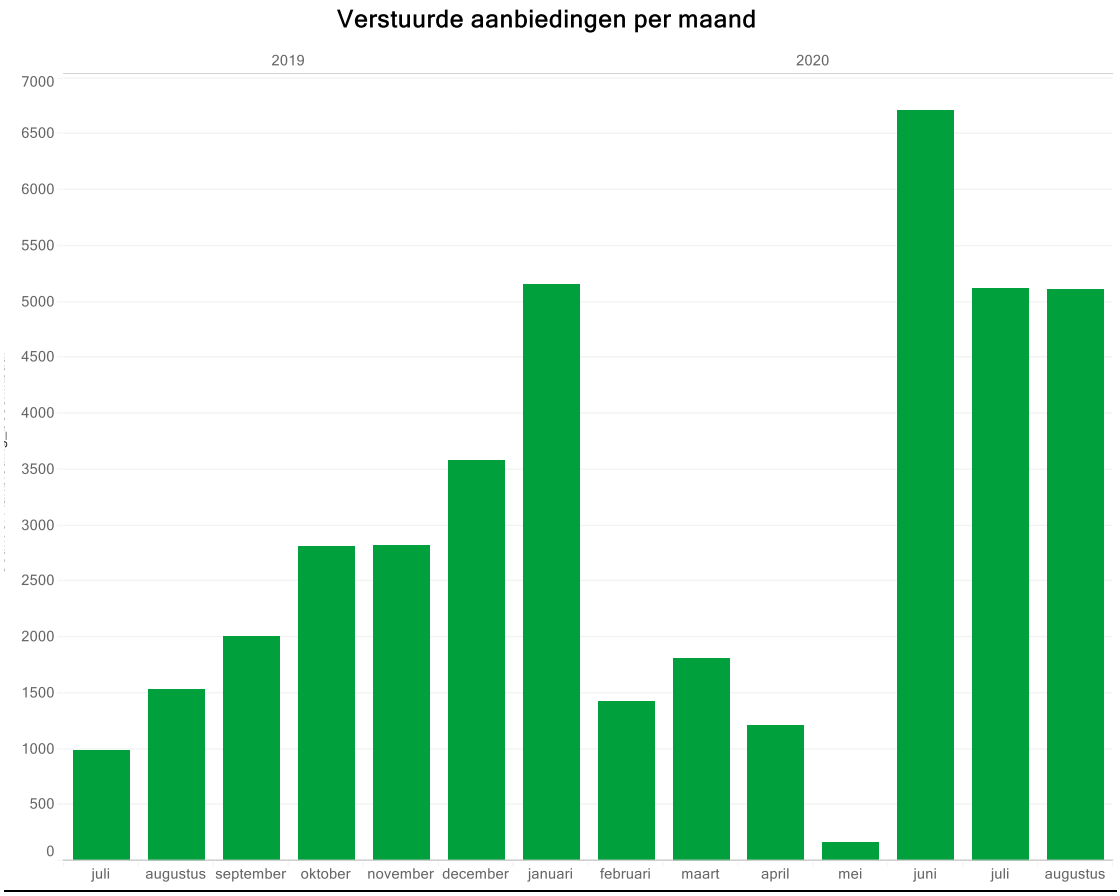
Naar verwachting zijn er erfpachters die in eerste instantie het aanvraagformulier hebben ingevuld en op een later moment via het Overstapportaal hun aanvraagdatum hebben geregistreerd. Er zal daarom overlap bestaan tussen het aantal aanvragen via het aanvraagformulier en via het Overstapportaal. De 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 16.000 formulieren verwerkt.

Datum:	27 maart 2020	15 juni 2020	31 augustus 2020
Overstapstatus:			
Aanvraagformulieren	3,7%	1,8%	1,1%
Geregistreerde aanvragen	15,5%	16,3%	16,2%
Ingediende aanvragen	42,8%	40,9%	34,7%
Beschikbare aanbiedingen	3,1%	5,4%	10,4%
Bij de Notaris	7,5%	6,8%	7,4%
Overgestapt	3,3%	4,9%	6,5%
Niet overgestapte aanvragen	1,3%	1,1%	1,1%
Aangevraagd na 7 januari 2020	0,4%	0,5%	0,5%
Grote beleggers	22,4%	22,3%	22,1%
Totaal	100% = ca. 165.000	100% = ca. 165.000	100% = ca. 167.000

Tabel 1 Totaal aantal binnengekomen verzoeken over de tijd

Op verzoek van enkele raadsleden geeft bovenstaande tabel de categorieën aanvragen weer, zoals in figuur 1 weergegeven, in verloop van tijd van de afgelopen drie kwartaalrapportages.

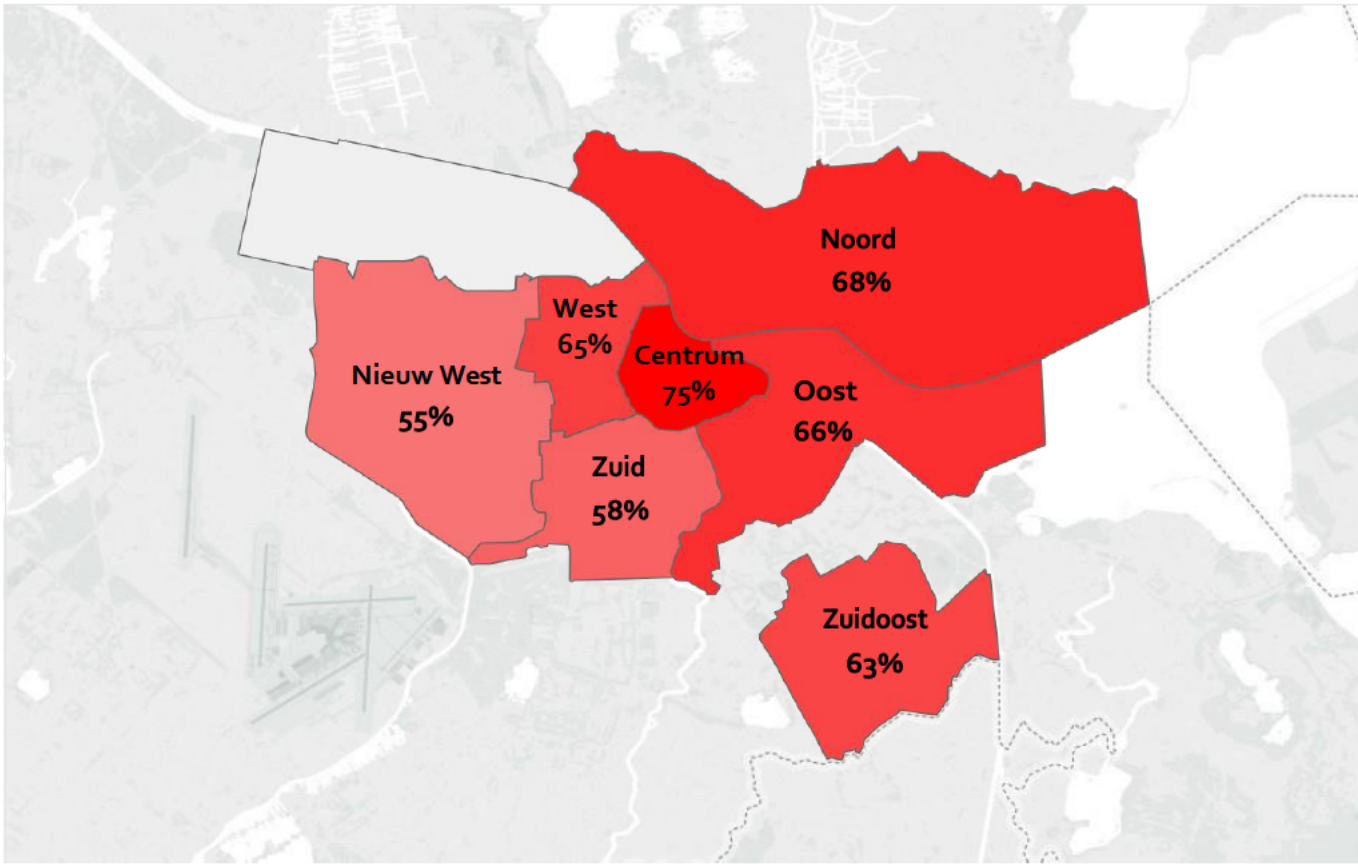
In verband met de maatregelen rondom het coronavirus zijn de termijnen voor het accepteren van de overstapaanbieding en de passeertermijn van de overstapakte bij de notaris met 3 maanden verlengd. Dit heeft gevolgen voor de doorloop van het proces. In de afgelopen maanden zijn de aantallen aanvragen die zich bevinden in de status 'Beschikbare aanbiedingen' en 'Bij de notaris' daardoor relatief sterker gestegen dan het aantal aanvragen dat zich bevindt in de status 'Overgestapt'.



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'.

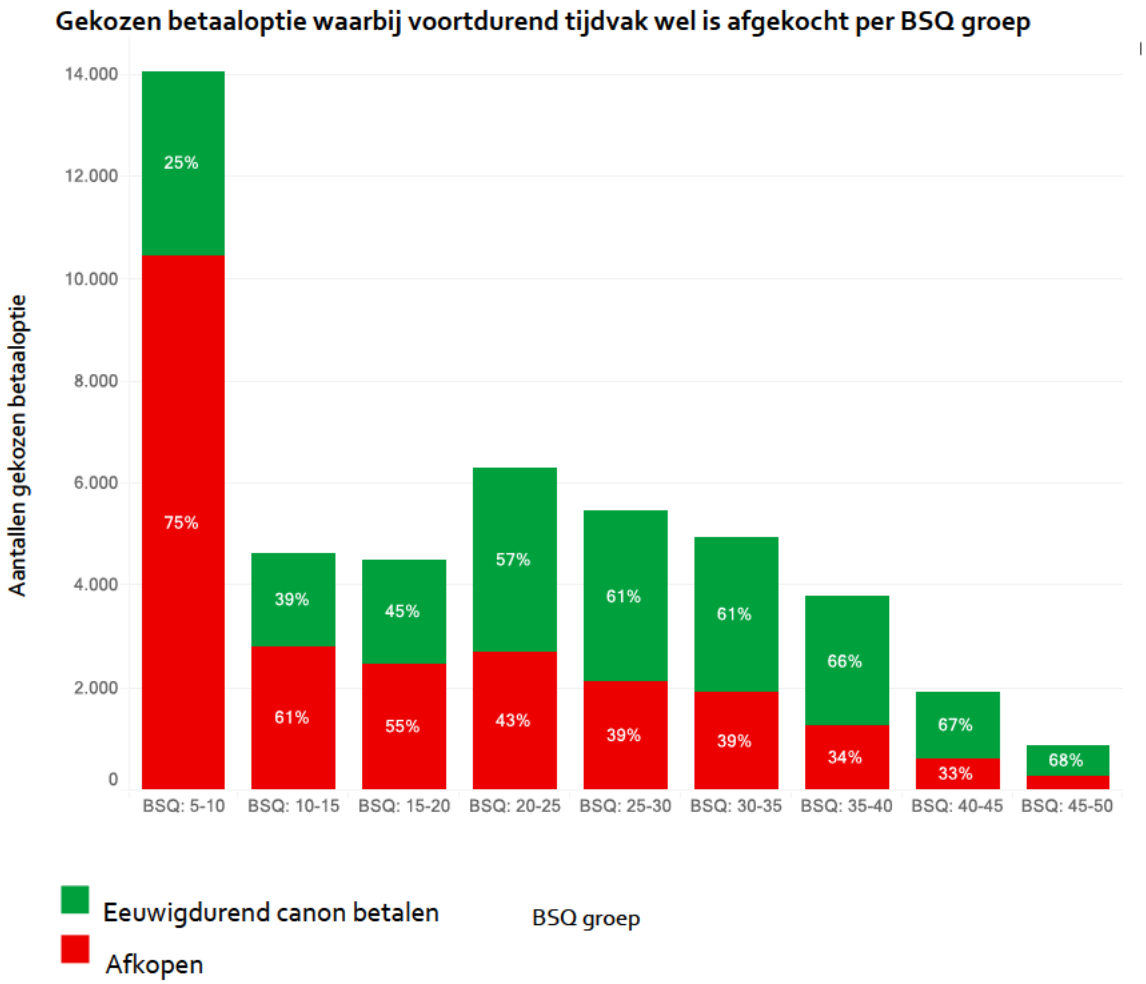
In de maanden februari, maart, april en mei 2020 loopt het aantal verstuurde aanbiedingen tijdelijk terug. Dit is een gevolg van de verschillende verbeteringen in het proces, de organisatie en de bedrijfsvoering. Begin mei is een nieuw werkvoorraadsysteem in gebruik genomen waardoor het aantal verstuurde aanbiedingen tijdelijk verder is gedaald. Daarnaast is in verband met de maatregelen rondom het coronavirus de werving en het inwerken van nieuwe medewerkers ernstig bemoeilijkt en neemt dit fors extra tijd in beslag. In de tussentijd is achter de schermen echter veel voorbereidend werk gedaan aan de aanvragen om aanbiedingen gereed te maken voor verzending aan de erfpachters. Dit heeft geresulteerd in het versturen van meer aanbiedingen, zoals te zien is in de maanden juni, juli en augustus. Ondanks de impact van de coronapandemie heeft de uitvoeringsorganisatie, na een tijdelijke dip, een impuls kunnen geven aan het aantal verstuurde aanbiedingen in de afgelopen drie maanden



Figuur 3 Verdeling aanvragen per stadsdeel

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

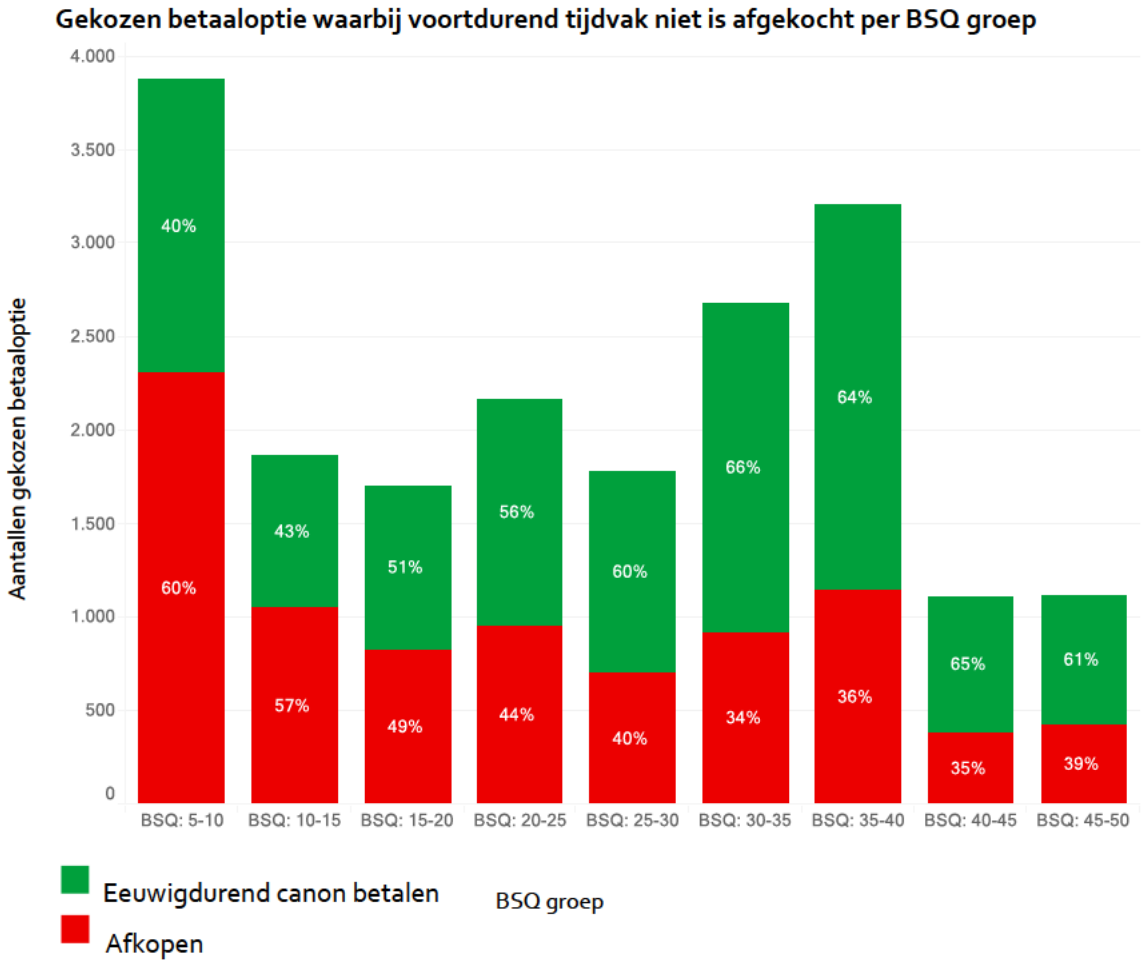
Eerder is een grove schatting gemaakt dat voor circa 85% van de woningen die voor overstap in aanmerking komen een verzoek tot overstap is gedaan. Deze grove schatting is nog steeds bruikbaar, maar kan nog niet vergeleken worden met bovenstaande percentages per stadsdeel doordat de percentages per stadsdeel nog exclusief aanvragen van beleggers en 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.

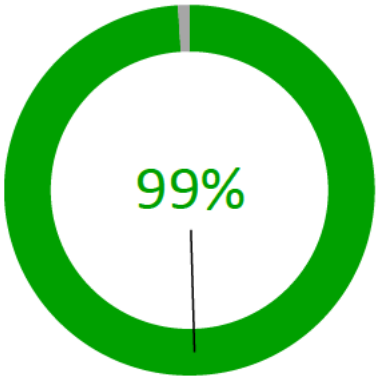
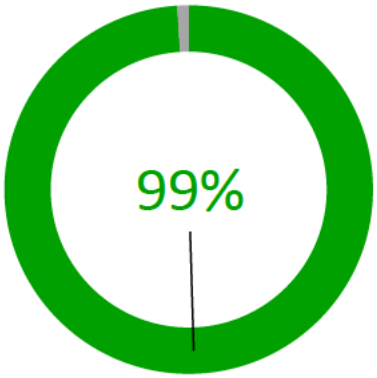
Bij een aanvraag is het niet in alle gevallen mogelijk om de betaaloptie direct te kiezen. In die gevallen wordt de betaaloptie in een later stadium gekozen door de erfpachter. Die aantallen zijn in bovenstaande figuur niet opgenomen. De groep 'ingediende aanvragen' uit figuur 1 wordt daardoor (nog) 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.



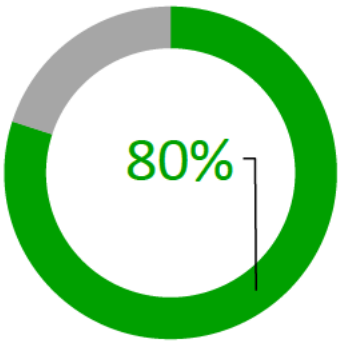
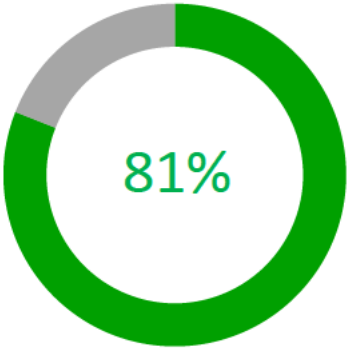
Figuur 4.2 Gekozen betaaloptie per BSQ groep (huidig canon betalend)

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.

Klantvragen beantwoord	Klachten beantwoord
	
Totaal klantvragen 58.679	Totaal klachten: 580

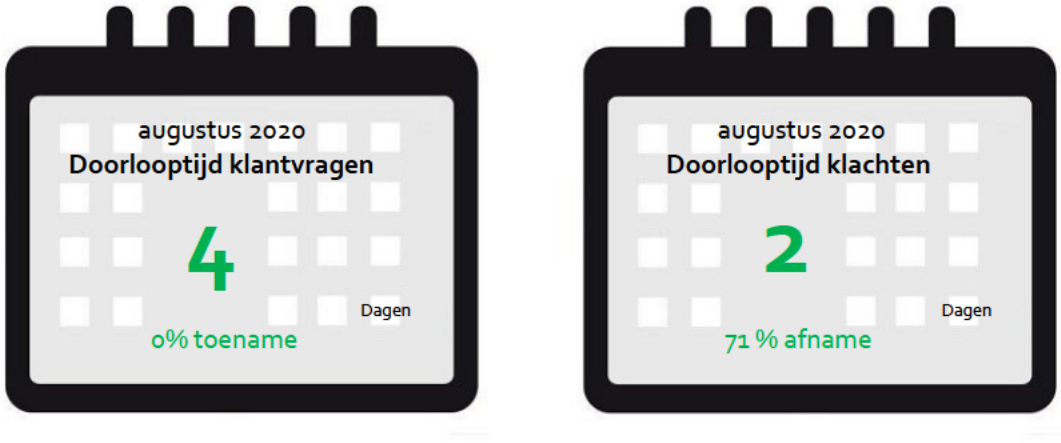
Figuur 5.1 Klantvragen en klachten
Het totaal aantal klantvragen en klachten en het percentage dat daarvan is afgehandeld. Beide gemeten vanaf 1 januari 2019 tot 31 augustus 2020.

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 31 augustus 2020.



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 31 augustus 2020.



Figuur 5.4 Gemiddelde doorlooptijd klantvragen en klachten in augustus 2020
De gemiddelde doorlooptijd in aantal dagen totdat een klantvraag is beantwoord van het totaal aantal beantwoorde klantvragen, welke in augustus 2020 zijn ingediend. De genoemde toename of afname is ten opzichte van de voorgaande maand. Voor klachten lag de doorlooptijd in juli gemiddeld op 7 dagen. 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.