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	6 september 2021

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

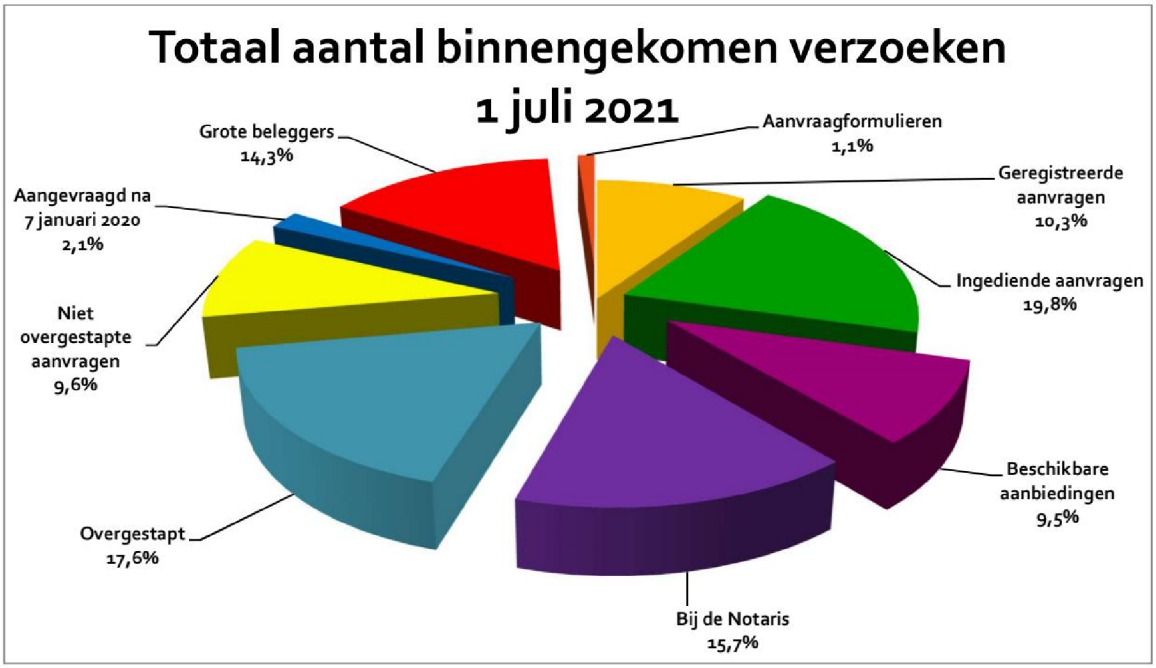
De voortgangsrapportage laat zien dat de afhandeling van de overstapaanvragen de afgelopen maanden stabiel is geweest. In het tweede kwartaal van 2021 zijn maandelijks gemiddeld circa 4.000 aanbiedingen verstuurd, waardoor er in het eerste halfjaar van 2021 circa 25.000 aanbiedingen zijn verstuurd. In totaal hebben inmiddels circa 69.000 erfpachtrechten een definitieve aanbieding[1] ontvangen. Hiervan zijn circa 28.500 erfpachtrechten overgestapt, ligt voor circa 25.000 erfpachtrechten de overstapaanbieding bij de notaris om de overstapakte te passeren en hebben nog circa 15.500 aanbiedingen een actieve acceptatietermijn. Ook zijn circa 15.500 dossiers afgehandeld die niet tot een overstap hebben geleid, waardoor er nu in totaal circa 84.500 overstapaanvragen zijn afgehandeld.

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.

[1] Het aantal daadwerkelijk verstuurde aanbiedingen ligt hoger, doordat er voor één erfpachtrecht meerdere aanbiedingen verstuurd kunnen worden. Wanneer een erfpachter bijvoorbeeld van betaalwijze wisselt of een nieuwe erfpachter de woning koopt, wordt een nieuwe aanbieding verstuurd. Om de 10% extra overstappremie begin 2019 toe te passen hebben erfpachters ook een nieuwe aanbieding ontvangen.

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 161.500 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	15-6-2020	31-8-2020	14-11-2020	1-4-2021	1-7-2021
Aanvraagformulieren	1,8%	1,1%	1,0%	1,1%	1,1%
Geregistreerde aanvragen	16,3%	16,2%	12,3%	11,7%	10,3%
Ingediende aanvragen	40,9%	34,7%	33,3%	28,0%	19,8%
Beschikbare aanbiedingen	5,4%	10,4%	10,4%	9,4%	9,5%
Bij de Notaris	6,8%	7,4%	8,5%	13,0%	15,7%
Overgestapt	4,9%	6,5%	10,3%	14,4%	17,6%
Niet overgestapte aanvragen	1,1%	1,1%	1,3%	6,7%	9,6%
Aangevraagd na 7 januari 2020	0,5%	0,5%	0,8%	1,4%	2,1%
Grote beleggers	22,3%	22,1%	22,1%	14,3%	14,3%
Totaal 100% =	**ca. 165.000**	**ca. 167.000**	**ca. 167.500**	**ca. 161.000**	**Ca. 161.500**

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 juli 2021 zijn circa 84.500 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'.

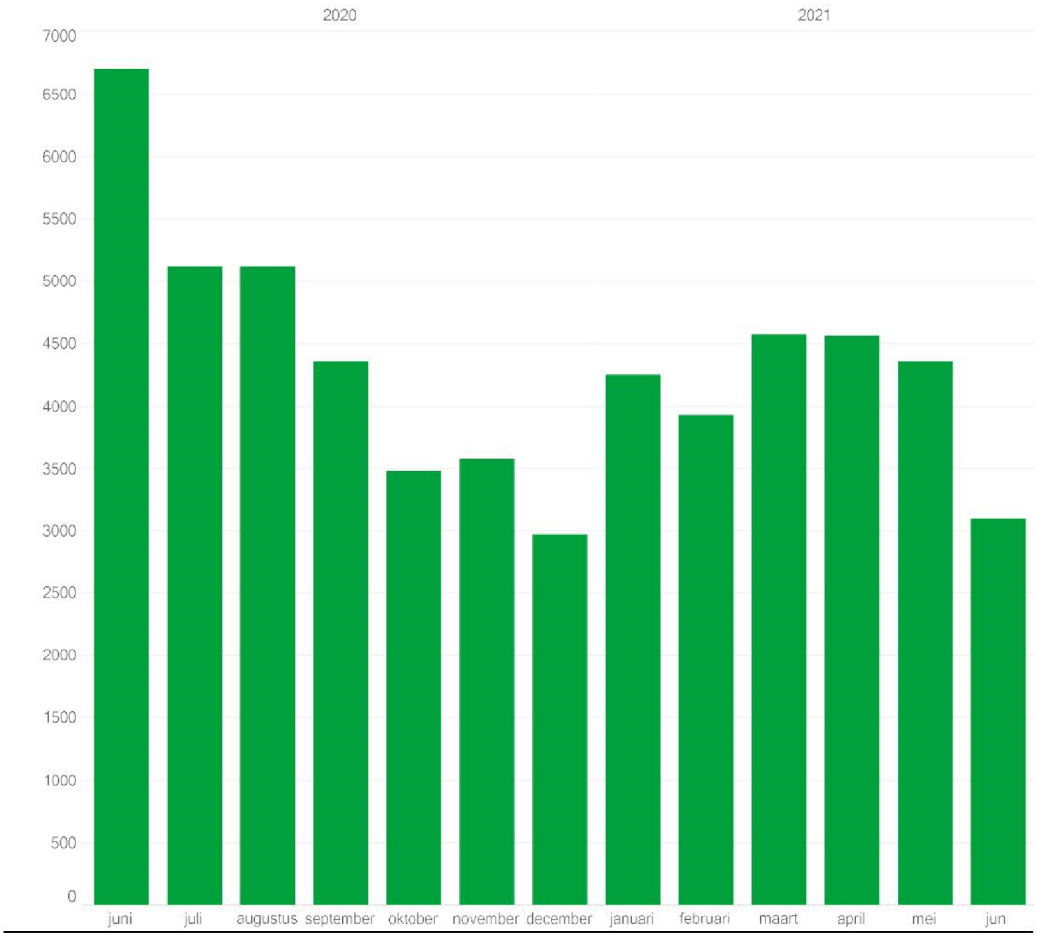
In de tabel is zichtbaar dat het aantal aanvragen dat bij de notaris ter ondertekening ligt stijgt. De gemeente heeft goed contact met het notariaat, om eventuele problemen tijdig te signaleren. Het notariaat heeft aangegeven de huidige toestroom van werk goed aan te kunnen, dat is op dit moment ook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

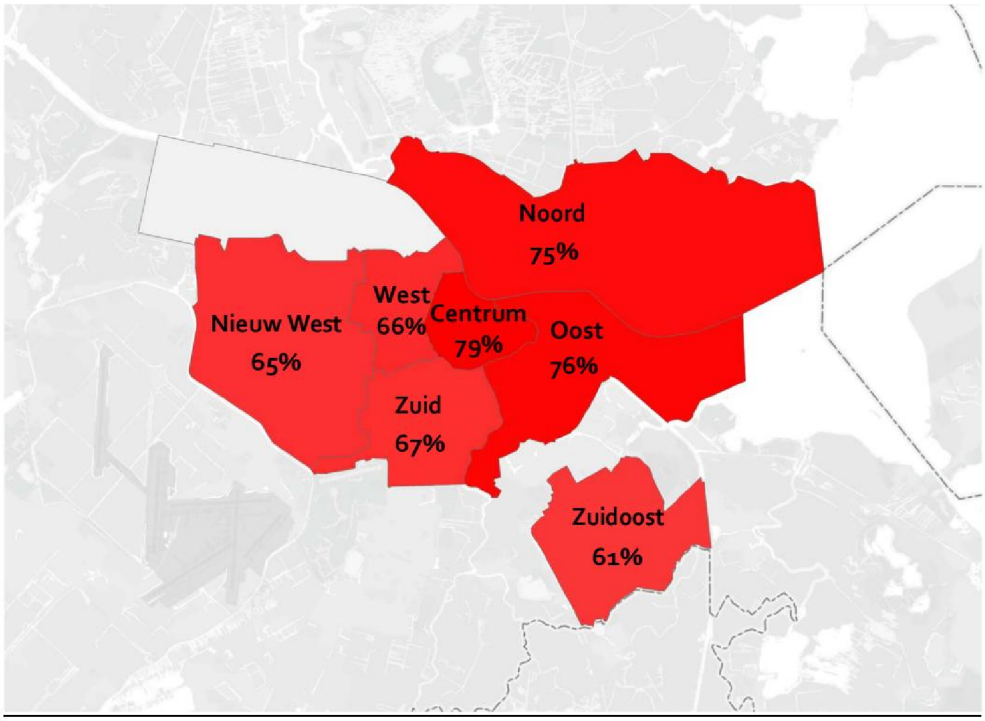
Verstuurde aanbiedingen per maand tot 1 juli 2021



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'.

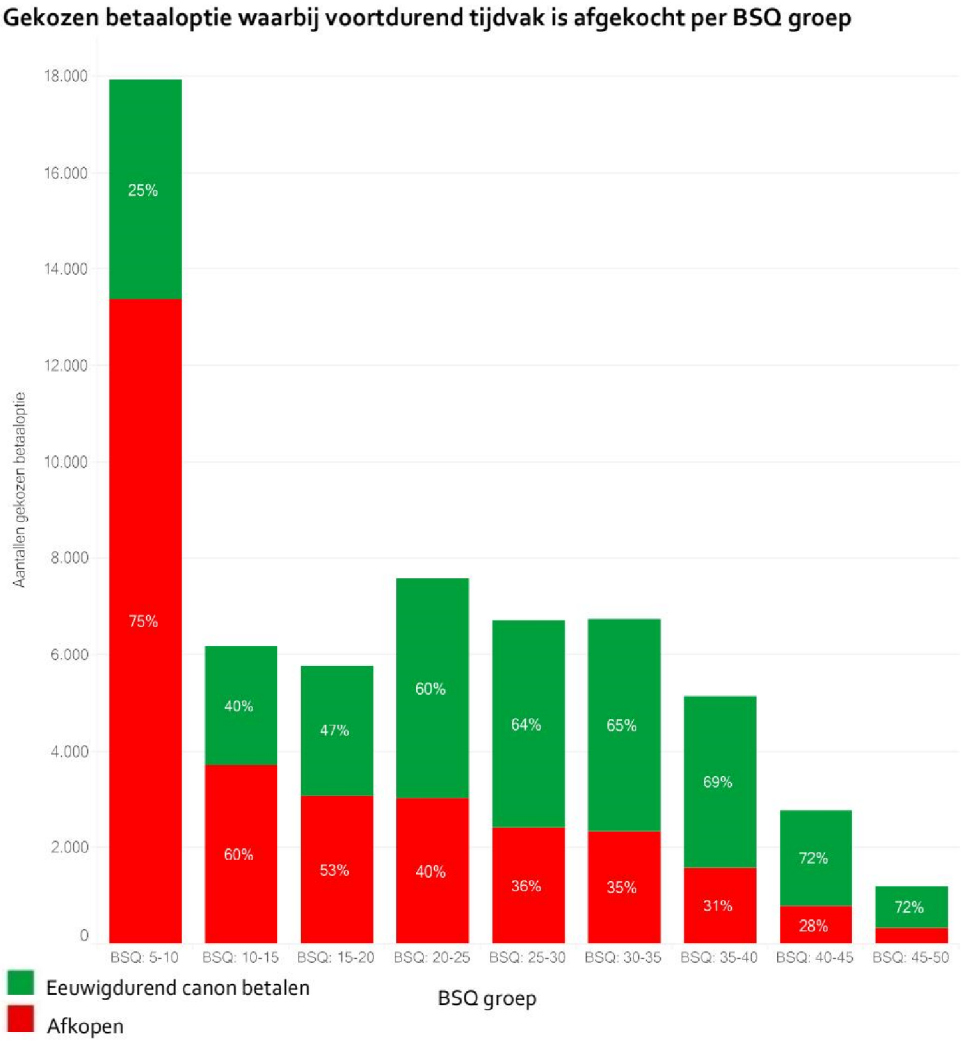
Voor de maanden juli, augustus en september verwacht team overstap ruim 50% van haar capaciteit in te zetten op het actief openbaar maken van de documenten uit de periode van de vernieuwing van het erfpachtstelsel. Als gevolg hiervan, en als gevolg van een lagere capaciteit in de vakantieperiode, wordt verwacht dat in deze maanden circa 1.500 aanbiedingen per maand verstuurd kunnen worden. Op basis van de huidige planning en situatie heeft dit geen negatieve gevolgen voor het behalen van de doelstelling. Kortgezegd is de doelstelling om 85% van de overstapaanvragen per het einde van het tweede kwartaal 2022 te voorzien van een overstapaanbieding.



Figuur 3 Verdeling aanvragen per stadsdeel

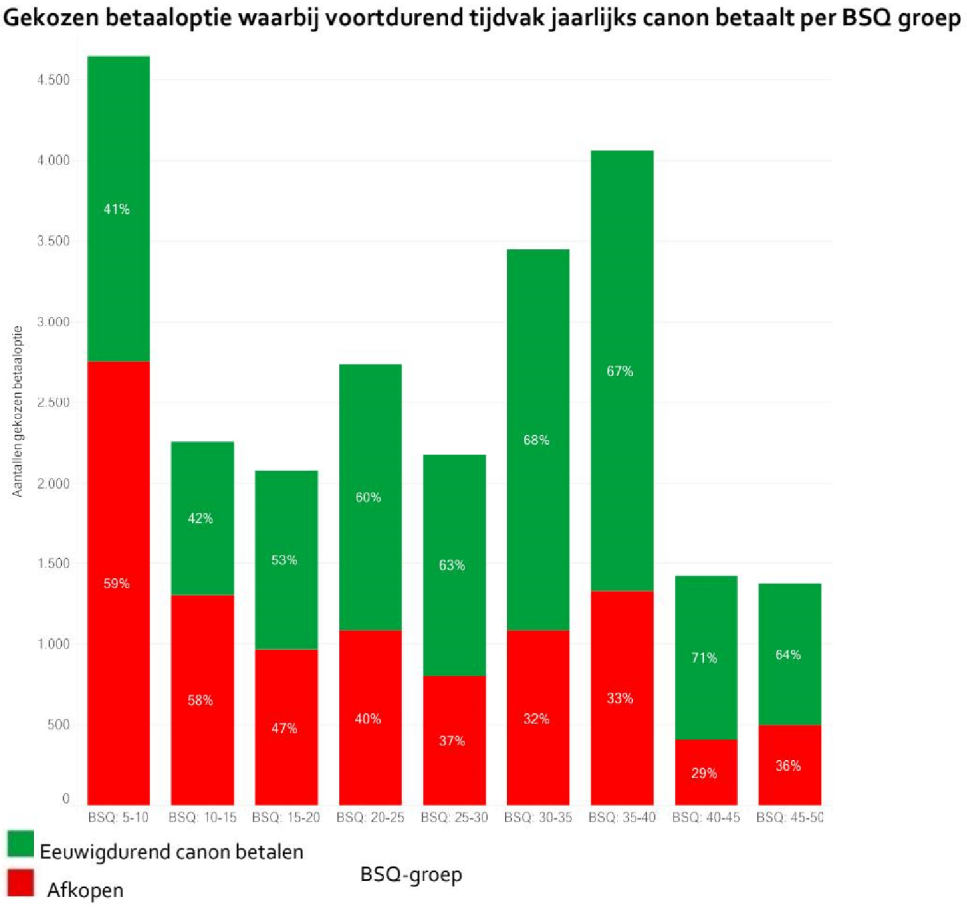
Figuur 3 is opgesteld op basis van het aantal aanvragen per stadsdeel, exclusief aanvraagformulieren. Dit aantal is vervolgens afgezet tegen het aantal woningen dat in het betreffende stadsdeel in aanmerking komt voor een overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

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.



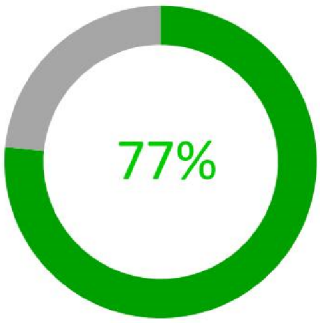
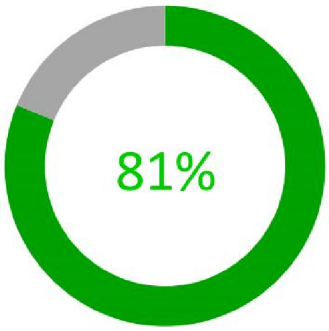
Figuur 4.2 Gekozen betaaloptie per BSQ-groep (huidig canon betalend)

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 97.427	Totaal klachten: 922

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 juli 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 juli 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 juli 2021.



Figuur 5.4 Gemiddelde doorlooptijd klantvragen en klachten in mei 2021
De gemiddelde doorlooptijd in aantal dagen totdat een klantvraag is beantwoord van het totaal aantal beantwoorde klantvragen, die in mei 2021 zijn ingediend. De genoemde toename of afname is ten opzichte van de voorgaande maand. Voor klantvragen lag de doorlooptijd in april 2021 gemiddeld op 8 dagen. Voor klachten lag de doorlooptijd in april 2021 gemiddeld op 19 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.

Productie per kwartaal	Aantal brieven verstuurd	Aantal WOZ-beschikkingen aangevraagd	Aantal bezwaarschriften ontvangen
Q1 Totaal	**2.016**	**236**	**11**
Feb	508	34	2
Mrt	1.508	202	9
Q2 Totaal	**60.389**	**6.015**	**338**
Apr	19.110	727	31
Mei	25.010	3.500	181
Jun	16.269	1.788	126
Eindtotaal	**62.405**	**6.251**	**349**

Tabel 2 Stand van zaken WOZ-beschikkingen 2015 voor medebelanghebbenden

Zoals in eerdere rapportages aan de commissie RO (d.d. 9 december 2020) en gemeenteraad (d.d. 12 april 2021) gemeld, heeft de Hoge Raad op 17 april 2020 geoordeeld dat erfpachters die voldoen aan de cumulatieve voorwaarden die voortkomen uit de arresten van de Hoge Raad, alsnog een medebelanghebbende WOZ-beschikking 2015 kunnen aanvragen. Het gaat dan om erfpachters die vóór 8 januari 2020 een aanvraag voor de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht hebben ingediend, en niet eerder een WOZ-beschikking 2015 hebben ontvangen. Voorbeelden hiervan zijn: een partner die mede-eigenaar is, of een erfpachter die ná 1 januari 2015 eigenaar is geworden. Op een nieuwe WOZ-beschikking 2015 staat de mogelijkheid tot bezwaar open, wat bij toekenning (i.c.: aanpassing van de WOZ-waarde) gevolgen kan hebben voor de overstapaanbieding van erfpachters.

Erfpachters worden persoonlijk per brief geïnformeerd als zij hiervoor in aanmerking komen. De respons op de brieven uit het eerste kwartaal 2021 gaf aanleiding om in het tweede kwartaal het aantal te verzenden brieven aan medebelanghebbenden op te schalen. In het tweede kwartaal 2021 heeft het overgrote deel van de medebelanghebbende erfpachters (totaal ca. 62.000) een brief ontvangen, waarin zij worden geattendeerd op het digitale loket waar alsnog een medebelanghebbende WOZ-beschikking 2015 kan worden aangevraagd. Zij kunnen dit tot een half jaar na ontvangst van de brief doen. Het resterende deel aan medebelanghebbenden (ca. 550 erfpachters met ca. 20.000 woningen) zullen in de tweede helft van 2021 worden benaderd.

Financiën

					Begroting	
In miljoenen €	**2018**	**2019**	[redacted]	5.1 2e		**Totaal**
Afkoopsommen	4,7	53,5	127,7	51,8	*158,3*	237,6
Kosten uitvoering	-1,9	-5,6	-10,4	-5,1	*-12,4*	-23,0
De-activatie	-1	-9,9	-21,3	-8,2	*-25,4*	-40,4
Meerwaarde	**1,8**	**38,0**	**96,0**	**38,5**	***120,5***	**174,2**

Tabel 3 Financiën Overstapaanvragen

In 2021 is een totaal van € 51,8 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 en met juni 2021 is door de overstap een bedrag van € 237,6 miljoen euro aan afkoopsommen ontvangen.

Tot 1 juli 2021 bedroegen de kosten voor het Programma Overstap € 5,1 miljoen. Vanaf 2018 tot 1 juli 2021 is een bedrag van € 23,0 miljoen uitgegeven voor de uitvoering van de overstapregeling. De begroting voor het volledige jaar 2021 bedraagt € 12,4 miljoen. Deze kosten bestaan grotendeels uit loonkosten, inhuur en I(C)T-ontwikkeling. Het volledige bedrag wordt gedekt door de reserve financiering erfpachtgrond.

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). In 2021 bedraagt deze de-activatie € 8,2 miljoen. De begroting voor het volledige jaar 2021 bedraagt € 25,4 miljoen. Vanaf 2018 tot en met 2021 is er een bedrag van € 38,5 miljoen gedeactiveerd.

De meerwaarde, bestaande uit de afkoopsommen minus de de-activatie en kosten, bedraagt tot 1 juli 2021 € 38,5 miljoen. De begroting voor 2021 is geraamd op € 120,5 miljoen. Vanaf 2018 tot 1 juli 2021 is de meerwaarde € 174,2 miljoen. Er wordt tot en met 2023 een bedrag van ongeveer € 437,0 miljoen aan meerwaarde verwacht.