Nummer VN2020-005282

Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

Map wethouder Van Doorninck **Map**

Voordracht voor de Map wethouder Van Doorninck van 07 mei 2020

Portefeuille Grondzaken (31)

Agendapunt D1

Kabinet

Onderwerp

Instemmen met de voorgestelde afhandeling van aanvragen tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht van erfpachters van ná 7 januari 2020 die gebruik willen maken van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020

Gevraagde beslispunten

1. Kennisnemen van de inventarisatie van de verschillende categorieën overstapaanvragen die door G&O zijn ontvangen in de periode 8 januari 2020 t/m 24 april 2020 van erfpachters die zich ná 7 januari 2020 bij G&O hebben gemeld maar aangeven gebruik te willen maken van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020. De inventarisatie heeft tot de volgende categorieën geleid:

1. Erfpachter heeft de aanbieding geaccepteerd, maar geen notariskeuze gemaakt;
2. Erfpachter geeft aan vóór 8 januari 2020 een aanvraag te hebben gedaan, maar er is geen aanvraag of andere correspondentie bij G&O aangetroffen;
3. Erfpachter geeft aan dat hij/zij te laat op de hoogte was van de gunstige overstapvoorwaarden;
4. Erfpachter heeft zijn/haar aanvraag geannuleerd in het Overstapportaal of de aanbieding is verlopen, maar de erfpachter wil de aanbieding alsnog accepteren;
5. Erfpachter geeft aan dat het inloggen in het Overstapportaal niet is gelukt;
6. Erfpachter geeft aan de aanvraag te laat te hebben ingediend of de aanbieding te laat te hebben geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden;
7. Erfpachter geeft aan in veronderstelling te zijn geweest dat de gunstige overstapvoorwaarden tot en met 8 januari 2020 golden;
8. Coöperatieve flatexploitatievereniging waar de erfpachter lid van is werkte niet mee aan een aanvraag.

2. Kennisnemen van het viertal criteria dat is gehanteerd voor de beoordeling van de onder ad. 1 genoemde categorieën, te weten:

1. De wijze van afhandeling van de aanvraag van de erfpachter moet binnen de grenzen van het vastgesteld beleid passen;
2. Erfpachters in gelijke situaties moeten gelijk worden behandeld (rechtsgelijkheid);
3. Bij omissies van de zijde van de gemeente geldt dat de erfpachter hier niet de dupe van zal worden;
4. Er wordt coulant omgegaan met de beoordeling van de vraag of sprake is van een overstapaanvraag.

3. Instemmen met de voorgestelde afhandeling van de onder 1 genoemde categorieën;

4. Instemmen met het voorstel om eventuele soortgelijke aanvragen van erfpachters die een beroep doen op de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020 tevens te beoordelen aan de hand van de criteria genoemd onder sub 2.

Onderbouwing beslispunten

Ad. 1

Kabinet

In de periode 8 januari 2020 t/m 24 april 2020 heeft G&O 306 overstapaanvragen ontvangen van erfpachters zich ná 7 januari 2020 hebben gemeld maar aangeven gebruik te willen maken van de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020. G&O heeft deze aanvragen beoordeeld om na te gaan of de erfpachter wel of niet in aanmerking komt voor de gunstige overstapvoorwaarden die van toepassing zijn op aanvragen die tot en met 7 januari 2020 ingediend zijn (dus vóór 8 januari 2020).

Deze 306 overstapaanvragen zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:

1. Erfpachter heeft de aanbieding geaccepteerd, maar geen notariskeuze gemaakt (115 gevallen);
2. Erfpachter geeft aan vóór 8 januari 2020 een aanvraag te hebben gedaan, maar er is geen aanvraag of andere correspondentie bij G&O aangetroffen (62 gevallen);
3. Erfpachter geeft aan dat hij/zij te laat op de hoogte was van de gunstige overstapvoorwaarden (48 gevallen);
4. Erfpachter heeft zijn/haar aanvraag geannuleerd in het Overstapportaal of de aanbieding is verlopen, maar de erfpachter wil de aanbieding alsnog accepteren; (37 gevallen);
5. Erfpachter geeft aan dat het inloggen in het Overstapportaal niet is gelukt (19 gevallen);
6. Erfpachter geeft aan de aanvraag te laat te hebben ingediend of de aanbieding te laat te hebben geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden (19 gevallen);
7. Erfpachter geeft aan in de veronderstelling te zijn geweest dat de gunstige overstapvoorwaarden tot en met 8 januari 2020 golden (5 gevallen);
8. Coöperatie werkte niet mee aan een aanvraag (1 geval).

Ad. 2

Voor de beoordeling van bovenstaande categorieën van overstapaanvragen is een 4-tal criteria gebruikt:

- De wijze van afhandeling van het verzoek van de erfpachter moet 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:

1. de laagste WOZ waarde peildatum 2014 of peildatum 2015,
2. de buurtstraatquotes uit het beleid Grondwaardebepaling 2017,
3. het canonpercentage van 2017, zijnde 2,39%,
4. een overstapkorting van 35%.

Bij besluit van 7 januari 2020 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. Uitgangspunt is dus dat een erfpachter die een aanvraag heeft ingediend na 7 januari 2020 te laat is voor een beroep op de gunstige overstapvoorwaarden, maar wél kan overstappen op basis van het reguliere overstapbeleid.

- Erfpachters in gelijke situaties moeten gelijk worden behandeld (rechtsgelijkheid).
- Bij omissies van de zijde van de gemeente geldt uiteraard dat de erfpachter hier niet de dupe van zal worden.Voorbeeld: stel een erfpachter geeft aan dat

Kabinet

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 in principe geen aanspraak maakt op de gunstige voorwaarden tenzij hij kan aantonen dat de aanvraag inderdaad is ingediend vóór 8 januari 2020. Mocht de erfpachter dit later kunnen aantonen dan betreft dit een omissie van de zijde van de gemeente en wordt dit hersteld.

- Daarnaast geldt voor alle categorieën dat de uitkomst 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. Er wordt dus coulant omgegaan met de beoordeling van de vraag of sprake is van een overstapaanvraag. Zo geldt bijvoorbeeld 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.

Ad. 3

Het toepassen van de hiervoor genoemde criteria heeft geleid tot het volgende voorstel tot afhandeling:

1. Erfpachter heeft de aanbieding geaccepteerd, maar geen notariskeuze gemaakt (115 gevallen);

Voorstel afhandelingswijze:Een erfpachter dient binnen drie maanden de overstapaanbieding te accepteren én een notaris te kiezen. Deze categorie heeft de aanbieding wel geaccepteerd, maar geen notariskeuze gemaakt. Voorgesteld wordt om coulant met deze categorie om te gaan, door deze erfpachters alsnog in de gelegenheid te stellen een notaris te kiezen. Er is immers wel overeenstemming over de overstap.

In verband met Corona-maatregelen geldt dat erfpachters die vóór 1 juni een overstapaanbieding ontvangen, drie maanden langer de tijd krijgen om de overstapaanbieding te accepteren.NB: De termijn van drie maanden is niet vastgelegd in de Overstapregeling dus dit betreft geen afwijking van beleid.

2. Erfpachter geeft aan vóór 8 januari 2020 een aanvraag te hebben gedaan, maar er is geen aanvraag of andere correspondentie bij G&O aangetroffen (62 gevallen);

Voorstel afhandelingswijze:

Voorgesteld wordt om het beroep op de gunstige voorwaarden voor deze categorie in principe af te wijzen. Erfpachter wordt in de gelegenheid gesteld om documenten aan te leveren waaruit blijkt dat de aanvraag vóór 8 januari 2020 is gedaan.

3. Erfpachter geeft aan dat hij/zij te laat op de hoogte was van de gunstige overstapvoorwaarden (48 gevallen);

Voorstel afhandelingswijze:

Kabinet

Voorgesteld wordt om het beroep op de gunstige voorwaarden voor deze categorie af te wijzen. Het is immers al sinds 2017 mogelijk een overstapaanvraag in te dienen. Bovendien zijn erfpachters via de publiekscampagne het afgelopen jaar meermaals geattendeerd op denaderende deadline.

4. Erfpachter heeft zijn/haar aanvraag geannuleerd in het Overstapportaal of de aanbieding is verlopen, maar de erfpachter wil de aanbieding alsnog accepteren (37 gevallen);

Voorstel afhandelingswijze:

Voorgesteld wordt om het beroep op de gunstige voorwaarden voor deze categorie af te wijzen. Voor het annuleren van een aanvraag dient een erfpachter zelf op de knop 'Annuleren' te drukken, en daarna nogmaals te bevestigen dat de erfpachter zeker weet dat hij/zij de aanvraag wil annuleren. G&O gaat er daarom vanuit dat een aanvraag bewust is geannuleerd.

Verder staat in de overstapaanbieding duidelijk aangegeven dat de erfpachter drie maanden de tijd heeft om de aanbieding te accepteren.

5. Erfpachter geeft aan dat het inloggen in het Overstapportaal niet is gelukt (19 gevallen);

Voorstel afhandelingswijze:

Voorgesteld wordt om het beroep op de gunstige voorwaarden voor deze categorie af te wijzen. In verband met eventuele inlogproblemen op 30 december 2019 heeft het college op 7 januari 2020 besloten om de gunstige voorwaarden te verlengen tot 8 januari 2020. Deze extra week wordt door G&O voldoende geacht om het mogelijk te maken voor erfpachters om alsnog een aanvraag in te dienen. G&O is niet op de hoogte van problemen in het Overstapportaal die tijdens de verlengde periode hebben plaatsgevonden. Bovendien was het altijd mogelijk om het formulier op de website in te vullen om een aanvraag te doen.

6. Erfpachter geeft aan de aanvraag te laat te hebben ingediend of de aanbieding te laat te hebben geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden (19 gevallen);

In **KABINET bijlage 1** ontvangt u een overzicht van deze 19 gevallen waarbij de persoonlijke omstandigheden kort zijn toegelicht.

Voorstel afhandelingswijze:

Voorgesteld wordt om de categorie die zich na 7 januari 2020 heeft gemeld door persoonlijke omstandigheden of de aanbieding te laat heeft geaccepteerd door persoonlijke omstandigheden gelijk te behandelen, dat wil zeggen af te wijzen.

De overwegingen zijn als volgt:

- De Overstapregeling is in 2017 vastgesteld en van november 2017 tot en met 7 januari 2020 (een periode van ruim 2 jaar) zijn erfpachters in de gelegenheid geweest een overstapaanvraag in te dienen.

Kabinet

- In de Overstapregeling is vastgelegd dat voor overstapaanvragen vanaf 8 januari 2020 het reguliere overstapbeleid geldt. Om een afwijking op deze beleidsregel te kunnen onderbouwen en rechtvaardigen, moeten de redenen daarvoor beoordeeld worden. Dit is in geval van "persoonlijke omstandigheden" een subjectieve beoordeling die moeilijk te toetsen is. G&O 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 publiciteit opzoekt. Dit kan leiden tot negatieve beeldvorming. Ook bestaat de mogelijkheid dat erfpachters hun casus (de afwijzing) voorleggen aan de Ombudsman Metropool Amsterdam en/of de civiele rechter.

7. Erfpachter was in de veronderstelling dat de gunstige overstapvoorwaarden tot en met 8 januari 2020 golden (5 gevallen);

Voorstel afhandelingswijze:

Voorgesteld wordt deze categorie af te wijzen. De communicatie over de deadline van aanvankelijk 31 december 2019 is altijd helder geweest. Via de campagneboodschap van de publiekscampagne erfpacht zijn erfpachters hier ook duidelijk op geattendeerd. Bovendien is in december besloten om de gunstige overstapvoorwaarden te verlengen tot 8 januari 2020, waardoor erfpachters één week extra in de gelegenheid zijn gesteld om een aanvraag te doen.

8. Coöperatie werkte niet mee aan een aanvraag (1 geval);

Voorstel afhandelingswijze:

Bij een coöperatieve flatexploitatievereniging is de coöperatie (een rechtspersoon) de erfpachter. De bewoners zijn lid van de coöperatie en dat lidmaatschapsrecht geeft hen het recht op een woning. De bewoners zijn juridisch gezien dus geen erfpachter, dat is de coöperatie. Voorgesteld wordt deze categorie af te wijzen, omdat binnen de coöperatie overeenstemming had moeten worden bereikt over het doen van een aanvraag. Dat dit niet is gedaan of gelukt komt voor rekening en risico van de bewoners(s).

U wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde afhandeling van de genoemde categorieën.

Ad.4

Voorgesteld wordt om eventuele soortgelijke aanvragen van erfpachters die een beroep doen op de overstapvoorwaarden van vóór 8 januari 2020 tevens te beoordelen aan de hand van de criteria genoemd onder sub 2.



Volgende processtappen

n.v.t.

Advies, afstemming en participatie

BA&S: opmerkingen verwerkt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-026574	2020-04-29 KABINET BIJLAGE 1 bij flap wethouder Nazorg.docx (msw12)
AD2020-022647	Map wethouder Van Doorninck Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]; juridisch beleidsadviseur Erfpacht & Uitgifte; Grond & Ontwikkeling; [redacted]@amsterdam.nl; [redacted]

Uitslag

B Akkoord, voorts wordt de verantwoordelijk directeur gemachtigd tot het maken van wijzigingen Toelichting in grote lijnen akkoord. wellicht 2 aanpassingen: • bij per ongeluk annuleren van de aanvraag • bij door persoonlijke omstandigheden niet op tijd reageren op de aanbieding In hoeverre zou dat tot zeer ongewenste precedent werking zorgen