Annotatie voor de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 17 januari 2018

Onderwerp: **"Kennisnemen van de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht"**

Op 21 december 2017 is aan de raadscommissie een eerste rapportage inzake de voortgang van de uitvoering van de Overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht gezonden. Raadslid Boomsma heeft aangegeven deze stukken ter bespreking in de commissie te willen in plaats van ter kennisneming. De hoofdpunten uit de rapportage zijn:

Algemeen:

- Vanaf 1 oktober 2017 konden erfpachters interesse kenbaar maken voor een overstap en daarna ook (via het live portaal) een overstap aanvragen. Dit heeft geleid tot veel overstapaanvragen, reacties, vragen en klachten van professionals en erfpachters. De grote response van erfpachters heeft geleid tot een grote werkvoorraad. Hierdoor lopen de werkvoorraad en daarmee ook de wachttijden voor erfpachters op. G&O is bezig het klantproces van de Overstapregeling verder te verbeteren, zodat erfpachters sneller kunnen worden geholpen.

Overstapportaal:

NB: De cijfers zijn geactualiseerd per 8 januari 2018:

- Sinds de livegang op 1 november is het Overstapportaal in totaal 20.827 keer bezocht. Conclusie is dat het portaal bij veel erfpachters bekend is en er veel belangstelling voor Overstap is.
- Inmiddels zijn er 60 Overstapaanbiedingen verzonden. De eerste aanbiedingen zijn verzonden op 21 december 2017. Daarvan zijn inmiddels ook de eerste 4 aanbiedingen door erfpachters geaccepteerd.
- Sinds 1 oktober 2017 zijn 1340 klantvragen beantwoord (beantwoording van vervolgvragen is hier niet in meegenomen, daadwerkelijke aantal beantwoorde vragen ligt hoger). Op dit moment staan er nog 769 klantvragen open.
- Sinds de live gang van het Overstapportaal was er een aantal punten waar erfpachters hinder van hebben ondervonden. Zo kunnen erfpachters met een erfpachtrecht waar nog geen BSQ, WOZ-waarde of bestemming van bekend is, niet verder in het portaal. Deze erfpachters kunnen pas verder in het Overstapportaal als deze gegevens zijn aangevuld.
- Daarnaast hebben erfpachters problemen gehad bij het inloggen in het portaal. Zij kregen de melding dat er 'geen erfpachtrecht bekend was'. Dit werd veroorzaakt door:
  - het Overstapportaal kon niet beschikken over de benodigde gegevens. Het portaal haalt gegevens uit verschillende systemen: het erfpachtsysteem van de gemeente Amsterdam (Hermes), het Kadaster, de Basisregistratie Personen en gegevens uit de WOZ-bestanden. Doordat de koppeling met deze systemen niet altijd goed werkte, ontbraken er na inloggen via DigiD essentiële gegevens om een aanvraag te kunnen doen. De problemen met de koppelingen zijn op dit moment opgelost.
  - Daarnaast was er een data-achterstand in het erfpachtsysteem Hermes. Dit probleem is inmiddels grotendeels opgelost en er wordt gewerkt aan verdere aanvulling van de achterstand in gegevens. Alle erfpachters die de melding 'geen erfpachtrecht bekend' kregen, kunnen inmiddels in het Overstapportaal hun gegevens bekijken.
  - Erfpachters met een aanhorigheid bij de woning (bijvoorbeeld een berging of parkeerplaats) kunnen op dit moment nog niet overstappen via het Overstapportaal. In de nieuwe release van het Overstapportaal (in de eerste helft van 2018) wordt dit zo veel mogelijk aangepast en opgelost.

Communicatie en bijeenkomsten

- Eind november 2017 zijn circa 80.000 erfpachters per brief over de nieuwe afkoopregeling en het Overstapportaal geïnformeerd.
- Op 30 oktober 2017 heeft een informatiebijeenkomst voor erfpachtprofessionals plaatsgevonden
- Op 18 november 2017 heeft in de Passenger Terminal Amsterdam een informatiebijeenkomst voor erfpachters plaatsgevonden. Er waren 929 erfpachters aanwezig.

Klachten over het Overstapportaal en klantvragen

- Sinds de start van de uitvoering van de Overstapregeling op 1 oktober zijn in totaal 31 klachten binnengekomen bij Erfpacht en Uitgifte. Naar aanleiding van deze klachten is contact opgenomen met de betrokken erfpachters. Om erfpachters beter te informeren en duidelijke verwachtingspatronen te scheppen, zijn teksten in het Overstapportaal aangepast.
  Team Overstap en 14020 hebben veel telefoontjes van erfpachters gekregen die vragen wanneer zij hun aanbieding ontvangen. Erfpachters geven aan het vervelend te vinden dat zij niet krijgen te horen wanneer we de aanbieding versturen. Team Overstap heeft op 21 december 2017 de eerste aanbiedingen verstuurd. Omdat Erfpacht & Uitgifte nu nog geen concrete datum kan noemen wanneer erfpachters een aanbieding ontvangen, is de boodschap aan erfpachters dat zij rekening moeten houden met 'meerdere maanden' en dat zij bericht ontvangen als de aanbieding klaar staat in het Overstapportaal.
  Gemiddeld ontvangt het team Overstap sinds het live gaan van het Overstapportaal 80 telefoontjes per week, daarnaast ontvangt 14020 per week gemiddeld 400 telefonische oproepen die betrekking hebben op overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Opinie aanvraag door Ring Notariaat

Onder notarissen, hypotheekverstrekkers en banken leven er nog belangrijke juridische vragen over de gevolgen van de Overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

1. Moet de hypotheekakte worden aangepast bij Overstap?
2. Is er overdrachtsbelasting verschuldigd bij overstap?

Ad.1 Ten aanzien van deze vraag heeft het notariaat besloten een nader advies aan te vragen bij twee hoogleraren. Aangezien de gemeente geen partij is bij het vestigen van een hypotheekakte kan vanuit de gemeente geen antwoord gegeven worden op deze vraag. Wel is de afdeling Erfpacht & Uitgifte in gesprek met de Nederlandse Vereniging van Banken, het notariaat en enkele grote banken om hen zo veel mogelijk te ondersteunen met kennis over de juridische aspecten van erfpacht.

Ad.2. Ten aanzien van deze vraag heeft het college in de raadsvoordracht van 28 juni 2017 (inzake de Overstapregeling) al aangegeven dat op basis van eerder ingewonnen (fiscale) adviezen verwacht wordt dat de Belastingdienst zijn huidige gedragslijn ten aanzien van CHET-procedures bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zal continueren, waardoor per saldo geen sprake is van heffing van overdrachtsbelasting

Mondelinge vragen raadslid Boomsma

In de vergadering van de commissie RO en Grondzaken van 13 december 2017 heeft raadslid Boomsma nog een aantal mondelinge vragen gesteld. U heeft die vragen niet direct mondeling

beantwoord maar aangegeven dat Boomsma eerst de rapportage moest afwachten. De gestelde vragen werden in de rapportage echter maar gedeeltelijk beantwoord. Onderstaand nog een korte opsomming van de gestelde vragen en de antwoorden daarop, omdat het niet onwaarschijnlijk is dat Boomsma in de vergadering van 17 januari aanstaande nog terug zal komen op de nog niet beantwoorde vragen:

- *Hoeveel aanbiedingen zijn aangevraagd?* (beantwoord in de rapportage. Actuele stand van zaken: 1202 aanvragen. Ongeveer 9000 mensen hebben verzocht om meer informatie.)
- *Hoeveel aanbiedingen zijn verstrekt?* (beantwoord in de rapportage. Actuele stand van zaken: 60)
- *Banken en notarissen nog geen overeenstemming over de financierbaarheid obligatoire overeenkomst?* (Deze vraag is onbegrijpelijk. Boomsma haalt waarschijnlijk diverse zaken door elkaar. Er is een obligatoire overeenkomst opgesteld, in overleg met het notariaat. Die wordt ook gebruikt in de Overstapaanbieding. De financierbaarheid van de overstap is iets anders. Zie hierna)
- *Is er overdrachtsbelasting verschuldigd?* (beantwoord in de rapportage, zie hierboven onder Ad 2)
- *Moet er een nieuwe hypotheek worden gevestigd?* (beantwoord in de rapportage, zie hierboven onder Ad 1)
- *Klopt het dat 2 hoogleraren opdracht hebben gekregen van de gemeente en het notariaat?* (Nee, de opdracht is niet vanuit de gemeente verstrekt. Deze is door de beroepsvereniging van het notariaat verstrekt. Beantwoord in de rapportage, zie hierboven onder Ad 1)
- *Klopt het dat de aanbieding nog een concept is?* (Nee. Er is een "modelaanbieding" die wordt gebruikt. De eerste aanbiedingen zijn in december 2017 gedaan. De modelaanbieding is een dynamisch document, als daar aanleiding toe is wordt uiteraard de modelaanbieding aangepast.)

U heeft in de Stafbespreking van 18 december jl. nog aangegeven geïnteresseerd te zijn hoe de aanvragen per stadsdeel liggen. De verdeling is als volgt:

