00665

Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie Perceel- en tuinuitbreiding

Datum	9 december 2016
Vergadering	6 december 2016 (9:00 – 13:00)
Aanwezig	(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp	Simulatie perceel- en tuinuitbreiding onder het nieuwe beleid

Dinsdag 6 december 2016 is er een simulatie gehouden van een perceel- en tuinuitbreiding van een erfpachtrecht zoals die gedaan zal worden na vaststelling van het nieuwe beleid (n.a.v. VES) perceel- en tuinuitbreiding (hierna: het nieuwe beleid). Het nieuwe beleid zal een samenvoeging zijn van zowel het beleid perceeluitbreiding als het beleid tuinuitbreiding zijn en zal gelden voor zowel de AB2016 als voor alle oudere AB's. Het huidige beleid perceeluitbreiding en het beleid tuinuitbreiding zal worden ingetrokken. Waar in dit verslag perceeluitbreiding staat wordt ook tuinuitbreiding bedoeld.

De besproken casus, waarbij een ziekenhuis met 82 parkeerplaatsen werd uitgebreid, betrof een erfpachtrecht met de AB1966. De casus is nu behandeld als ware de AB2016 van toepassing en waarbij we uitgaan van de situatie dat het nieuwe beleid is vastgesteld. Daarnaast wordt uitgegaan van de verruiming van het begrip 'bouwterrein' voor de BTW per 1 januari 2017.

Collega's vanuit verschillende disciplines waren aanwezig waardoor het proces perceel- en tuinuitbreiding van aanvraag tot akte vanuit verschillende invalshoeken kritisch bekeken kon worden (10)(2e) had de rol van facilitator, (10)(2e) was de behandelaar van de casus en (10)(2e) was aanwezig in zijn rol als trekker van de implementatiewerkgroep wijzigingen erfpacht. (10)(2e) zal een processchema onder het nieuwe beleid opstellen.

Voor elke erfpachtwijziging die geraakt wordt door de VES, zal een aparte simulatie ingepland worden met (een deel van) dit gezelschap.

Aandachtspunten bij het proces van aanvraag tot akte
Bij de casus wordt verondersteld dat de AB2016 gelden.

<u>Beoordelen</u>

- De aanvraag komt – in de meeste gevallen - binnen via erfpacht@amsterdam.nl en een ontvangstbevestiging wordt verstuurd. De erfpachtbeheerder beoordeelt of alle benodigde gegevens er zijn om bij verschillende partijen advies te kunnen vragen. Hierbij controleert de beheerder ook alle gegevens zowel in Hermes als in GOgis en

zorgt ervoor dat de gegevens correct in Hermes en GOgis staan. De beheerder krijgt in de toekomst (beperkte) mutatierechten voor Hermes, om bijvoorbeeld de bestemming/aantal m² bvo's op te nemen. Welke mutatierechten beheerders krijgen, wordt nog bekeken.

- Bij perceeluitbreidingen zijn het aantal m² bvo of kavel van belang. Deze gegevens staan (in het algemeen) in de akte. Kavelgrootte staat ook in Gogis/Kadaster.

Verschillende adviezen en benodigde gegevens

- Bij de aanvraag kan een tekening van de uitbreiding (evt. gemaakt bij het Stadsdeel/R&D) meegestuurd worden. Wanneer er geen tekening is meegestuurd is, moet een tekening bij de erfpachter opgevraagd worden. De tekening zal in dgn.- of dwg.-formaat moeten zijn zodat onze tekenaars op basis hiervan een eigen tekening kunnen maken. Dit zal bij professionele partijen niet veelgevraagd zijn. Bij particuliere erfpachters kan een plaatje van GOgis meegestuurd worden ter illustratie. Op de tekening moet helder zijn wat de hoekpunten zijn en hoe groot de uitbreiding zal zijn.
- Zodra **alle gegevens inclusief tekening** verzameld zijn zullen de volgende stappen genomen moeten worden:
  - **Publiekrechtelijke toestemming** Stadsdeel/R&D (en eventueel toestemming/advies projectleider. Bij een openstaande GREX is er sprake van een projectleider. In GOgis is te zien of er sprake is van een GREX; zodra het plan historisch is, is er geen projectleider. In de meeste gevallen zal bij een uitbreiding bij Zakelijk al een projectleider betrokken zijn of de aanvraag is zelf door een projectleider gedaan). Ook in het geval van een verleende vergunning zal in sommige gevallen – na afstemming met een senior - toch toestemming bij het Stadsdeel/R&D gevraagd moeten worden.
  - **Advies ASM** is bij iedere perceeluitbreiding vereist (niet voor een tuinuitbreiding). De beheerder stuurt een mail naar ASM@amsterdam.nl met aantal m² kavel (huidige recht en perceeluitbreiding), aantal m² bvo/gbo bebouwing (huidige recht en perceeluitbreiding, bestemming (huidige recht en perceeluitbreiding) de betrokken projectleider (indien van toepassing). ASM zal aangeven of de uitbreiding één of één mogelijk of dat de voorkeur aan een tender gegeven wordt.
  - **Bibob-screening** zal bij iedere perceeluitbreiding verplicht (niet voor een tuinuitbreiding), hoe klein ook, plaats moeten vinden omdat bij we het nieuwe beleid zoveel mogelijk aansluiten bij nieuwe uitgiftes. Als een projectleider betrokken is, kan hij/zij de Bibob-screening aanvragen. Zo niet, dan zal de beheer dit zelf bij [redacted (10)(2e)] moeten doen door middel van een hiervoor bestemd formulier.
  - Vanwege de aansluiting bij nieuwe uitgiftes zal voortaan een **KLICmelding** gedaan moeten worden. E&U zal hiervoor de kosten dragen. De beheerder beoordeelt het kaartje n.a.v. de KLICmelding en neemt - na afstemming met een senior – contact op met Waternet/NUON/andere maatschappij waarna extra bijzondere bepalingen m.b.t. bepaalde leidingen opgenomen worden in de aanbieding. Hoe de KLICwerking precies werkt en hoe hier in de praktijk mee om

te gaan zal nader uitgewerkt moeten worden.

- Ook vanwege de aansluiting bij nieuwe uitgiftes zal **bodemonderzoek** (in samenwerking met Bodem) gedaan moeten worden, bij in ieder geval de AB2016, AB2000 en AB1994. Bij AB2016 rechten zal het onderzoek ook aan de akte moeten worden gehecht. Of bodemonderzoek ook in het geval van oudere AB's zal moeten plaatsvinden is onduidelijk aangezien enerzijds in oudere AB's niets over bodemonderzoek opgenomen is maar anderzijds wel is gesteld dat met het nieuwe beleid (gelden voor alle AB's) zoveel mogelijk aansluiting gezocht zal worden bij nieuwe uitgiftes (en met de idee dat een perceeluitbreiding een nieuwe uitgifte is in combinatie met een samenvoeging inhoudt). In welke gevallen en hoe bodemonderzoek uitgevoerd moet worden zal nader uitgewerkt moeten worden.

<u>Grondprijsadvies</u>

- Na alle gegevens verzameld te hebben en van verschillende partijen advies/toestemming te hebben gekregen kan door de erfpachtbeheerder een grondprijs worden opgezocht in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een advies aangevraagd worden bij de afdeling Regie & Advies.
- Het grondprijsadvies zal, zoals nu ook het geval is, één jaar geldig zijn. Hiervoor wordt het format grondprijsadvies gebruikt. Het grondprijsbeleid voor erfpachtwijzigingen is nog niet bekend. Het grondprijsbeleid zal tijdens de inspraak van de Overstapregeling in januari 2017 samen met het nieuwe aanvullende beleid ter inzage liggen. Een aparte simulatie van het nieuwe grondprijsbeleid – samen met de berekenaars die dit beleid uitvoeren – zal nog moeten plaatsvinden.
- Het prijspeil is voor zowel vastgoedadvisering als voor de berekenaars van groot belang. Dit zal de beheerder in het format aan moeten geven onder het kopje datum van aanvraag. Datum aanvraag is namelijk leidend voor het prijspeil.
- Of het proces van het aanvragen van een grondprijsadvies (deels) geautomatiseerd kan worden, zal nog nader uitgezocht worden samen met de mogelijkheden die Hermes biedt.

<u>Berekening</u>

- Het ontvangen grondprijsadvies wordt gecontroleerd door de beheerder en hetzelfde formulier kan doorgestuurd worden naar de berekenaars voor het maken van een berekening. Bij Team Zakelijk worden de berekeningen zelf gemaakt waarna deze gecontroleerd worden door de berekenaars.
- De berekenaars doen een globale check en stellen een berekening op waarbij het canonpercentage van het prijspeil geldend is. Voor de AB2016 wordt het canonpercentage jaarlijks vastgesteld en voor oudere AB's per kwartaal. Er is geen depreciatiefactor omdat de uitbreiding als nieuwe uitgifte beschouwd wordt.
- Voor een eventuele afkoopsom kan de ingangsdatum niet verder dan 6 maanden vooruit liggen.

Aanbieding

- Na controle van de berekening kan de aanbieding opgesteld worden aan de hand van de standaard.
- Een belangrijk punt in de aanbieding is zoals ook bij andere wijzigingen onder het nieuwe beleid de ingangsdatum. Bij de bestemmings-en bebouwingswijziging zal de ingangsdatum – waarschijnlijk - 3 of 4 maanden na de schriftelijke aanvraag zijn. Dit zal bij de perceeluitbreiding niet mogelijk zijn. Voor perceeluitbreidingen zijn de opties voor een ingangsdatum nu: 1) economische levering van het perceel (het letterlijk ter beschikking stellen van het perceel) of 2) juridische levering (bij aktepassering). Met de erfpachter zal bij aanvraag besproken kunnen worden wanneer de erfpachter van plan is om het perceel in gebruik te willen nemen, om op deze manier de ingangsdatum vast te stellen. De ingangsdatum (van alle wijzigingen) wordt in een notitie nader uitgewerkt.
- Vooral in het geval van economische levering als ingangsdatum zal extra aandacht moeten komen voor de **fiscale gevolgen van een uitbreiding**. Bij perceeluitbreidingen is in veel gevallen sprake van een BTW-belaste levering. Vanaf 1 januari 2017 zal door de verruiming van het begrip 'bouwterrein' sneller sprake zijn van een BTW-belaste levering. De gemeente is aansprakelijk voor het correct berekenen van de BTW, voor de aangifte en voor de afdracht. De beheerder beoordeelt – samen met een senior – of er sprake is van overdrachtsbelasting of BTW en bij twijfel kan daarna advies ingewonnen worden bij Bureau FAC. Als er sprake is van BTW zal de BA hierover ingelicht moeten worden zodat een BTW factuur (minstens 30 dagen) voor de economische levering verstuurd kan worden. Ingeval van een tuinuitbreiding is er sprake van overdrachtsbelasting. Ook de economische levering is daarvoor het heffingsmoment. De erfpachter moet dat zelf rechtstreeks afdragen aan de fiscus (gemeente is wel aansprakelijk). In de aanbieding en dergelijke moet de erfpachter hierop worden gewezen. Het kan zijn dat het bericht van acceptatie later is, waardoor de 30 dagen voor de economische levering al niet meer gehaald wordt. Wat hiervan de consequenties zijn zal nader uitgezocht moeten worden. Op het moment van economische levering moet de overdrachtsbelasting danwel de omzetbelasting zijn voldaan door de erfpachter.
- De aanbieding en werkinstructie zal op een aantal punten moeten worden aangepast, zie hiervoor bijgevoegde actielijst.
- De aanbieding wordt samen met de tekening van het Stadsdeel of van onze eigen tekenaars naar de erfpachter verstuurd. Daarnaast wordt de aanbieding ook naar de BA gestuurd die er een actie van maakt in de eigen werkvoorraadlijst.

Besluit

- Het bericht van acceptatie wordt gecontroleerd (is er bevoegd getekend) en naar de BA gestuurd. Hierna stelt de beheerder een besluit op.
- De beheerder controleert eventuele achterstanden en neemt dit op in het besluit/volmacht. Ook betalingsachterstanden bij het incassobureau, die niet via Relight te zien zijn, zullen nagegaan moeten worden.

- De beheerder vraagt een gml-bestand aan bij (10)(2e). Dit bestand wordt samen met het besluit naar een notaris naar keuze van de erfpachter die zich binnen de ring van Amsterdam bevindt, samen met een opdrachtbrief en volmacht. Het besluit wordt eveneens naar de BA gestuurd.
- De bedrijfsadministratie maakt de btw factuur op.

Akte

- Conceptaktes worden niet gecontroleerd, tenzij hier nadrukkelijk gevraagd wordt door de notaris. In dat geval worden alleen de erfpachtgegevens gecontroleerd.
- De notaris stuurt – als het goed is – voor een goede afsluiting een afschrift naar de beheerder en de beheerder slaat deze akte op in Docwerker in het werkarchief. De map in werkarchief kan ten slotte naar DIV gestuurd worden om in het bedrijfsarchief te laten zetten.
- Bij AB2016 rechten dient het bodemonderzoek aan de akte te worden gehecht.

Actielijst

Nr.	Actie	Wie	Opmerkingen
1.	Ingangsdatum voor alle wijzingen	(10)(2e) en (10)(2e)	Er wordt gewerkt aan een notitie voor alle wijzigingen. Extra aandacht moet komen voor een combinatie van verschillende wijzigingen waarbij in beginsel verschillende ingangsdata zijn. (10)(2e): mee bezig
2.	Nagaan wat te doen hoe een correctie/aanvulling/aanpassing van de aanvraag behandeld moet worden. Verschuift de 'ingangsdatum'?	(10)(2e)	(10)(2e): overleg ingepland, 18 januari. 20/1: (10)(2e), nog mee bezig.
3.	Hoe werkt een KLICmelding en wat doen we hier vervolgens mee? Bevindingen in werkinstructie opnemen.	(10)(2e) en (10)(2e)	Overleg is geweest, (10)(2e) maakt aanpassingen in WI en SD.
4	Hoe gaat bodemonderzoek in zijn werk? Bodemonderzoek bij alle AB's? Bevindingen in werkinstructie opnemen.	(10)(2e) en (10)(2e)	Afstemming met (10)(2e), (10)(2e) en Bodem. Er schijnt al een discussie te zijn gevoerd over dit onderwerp bij team VES waarbij is besloten dat bij een uitbreiding onder de oude AB's geen

			bodemonderzoek vereist is, klopt dit? (10)(2e): overleg ingepland, 12 januari. Antwoord (10)(2e): *Beetje laat, maar hier is het antwoord. Ik heb gesproken met* (10)(2e) (10)(2e) *en nog een collega. Weet alleen niet meer hoe die heet. Om even te brainstormen. Hoe wij bijvoorbeeld met omzetten AB2000 naar AB2016 om moesten gaan met de bodem. Dat heb ik ook in het voorstel meegenomen. Bij overstappen is er geen bodemonderzoek nodig heb ik begrepen.* 20/1: (10)(2e) pakken dit op.
5	Aansluiten bij werkgroep verandering van de Omgevingswet voor eventuele gevolgen voor E&U	(10)(2e) en (10)(2e)	(10)(2e) ??
6	Aandacht voor prijspeil bij vastgoedadvisering	(10)(2e)	Pijnpunten terugkoppelen aan (10)(2e). Doorgegeven aan (10)(2e) d.d. 2/1
7	Fiscale gevolgen uitbreiding uitzoeken: wanneer BTW-belaste levering, meldingsformulier BTW, consequenties van ingangsdatum, termijn BTW-factuur, hoe gaat een beheerder en de BA hiermee om. Bevindingen in werkinstructie opnemen (bij twijfel niet naar BA maar FAC, ná de senior betrokken te hebben).	(10)(2e), (10)(2e) en (10)(2e)	Met FAC afstemmen. Terugkoppeling aan (10)(2e) (en de BA in zijn geheel). Mail verstuurd naar (10)(2e) en (10)(2e) om dit punt op te pakken, 2/1.
8	Aanpassing werkinstructie: - Pagina 6 "het moment van aanbieding geldende canonpercentage" moet gewijzigd worden naar "op het moment van aanvraag geldende canonpercentage" - Ingangsdatum op pagina 6	(10)(2e)	Mail verstuurd naar (10)(2e) om dit punt op te pakken, 2/1.

	en 7, na notitie (10)(2e) en (10)(2e) - Conceptakte wordt niet gecontroleerd, zinsnede pagina 8 verwijderen		
9	Aanpassing aanbieding: - Pagina 2 onder voorwaarden: "Hieronder leest u welke aanvullende bijzondere voorwaarden daar voor gelden" - Bijzondere bepalingen naast beleid en AB's leggen om te controleren of alle punten zijn meegenomen; let ook op aangezien het een nieuwe uitgifte is of alle voorwaarden voor uitgifte ook in de aanbieding perceelsuitbreiding etc. wordt opgenomen. - Verwijzing naar KLICmelding bij zinsnede over leidingen - Pagina 3: grondwaarde in plaats van basisgrondwaarde - Eerstvolgende vervaldatum als ingangsdatum moet nog aangepast worden, na notitie (10)(2e) en (10)(2e) - Onder 4. Canonverhoging: aanpassen betalingstermijnen, geen vervaldata bij AB2016 (betaling 1 keer per jaar of in termijnen van 10). - Pagina 4: aanpassen "Alleen als de oppervlakte meer dan 5% groter of kleiner is dan de geschatte oppervlakte, KAN de jaarlijkse canon worden aangepast" - Alinea over BTW toevoegen bij 'houdt u rekening met	(10)(2e)	Met Standaarddocumenten afstemmen. Mail verstuurd naar (10)(2e) om dit punt op te pakken, 2/1.

	het volgende' - Betaal achterstand 'zo spoedig mogelijk' ipv binnen 2 weken - Notaris binnen ring Amsterdam - Financiële bijlage (zoals bij bestemmings- en bebouwingswijziging) toevoegen		
10	Uitzoeken mutatierechten van de beheerder in Hermes	(10)(2e)	Mail verstuurd naar (10)(2e) om dit punt op te pakken, 2/1.
11	BTW factuur altijd betalen binnen 30 dagen?	(10)(2e)	Volgens (10)(2e) moet de factuur binnen 30 dagen betaald worden.
12	Kan voor een eventuele afkoopsom de ingangsdatum niet verder dan 6 maanden vooruit liggen onder de AB2016	(10)(2e)	Mail verstuurd naar (10)(2e) om dit punt op te pakken, 2/1. Reactie (10)(2e): Dit actiepunt kan blijven staan. Hierover heb ik inmiddels ook (10)(2e) gesproken en we zijn nog aan het brainstormen naar de vooruit liggende maximale ingangsdatum. Ik houd je op de hoogte.