Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie Team Overstap nr. 3

Werkinstructie voor handmatige aanvragen - Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Versie 3.3 (maart 2019)

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 5

1.1 WAT HOUDT OVERSTAPPEN NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT IN? 5
1.2 WAT IS EEUWIGDURENDE ERFPACHT? 5
1.3 HET OVERSTAPPORTAAL 5
1.4 VOORDELIGE VOORWAARDEN TOT 1-2-2020 6
1.5 HUURWONING 7
1.6 EPC 7
1.7 DE BUURTSTRAATQUOTE? 7
1.8 KAN IEDEREEN OVERSTAPPEN? 7
1.9 OVERSTAP EN APPARTEMENTSRECHTEN 8
1.10 DE REKENTOOL 9
1.11 WELKE FINANCIËLE MOGELIJKHEDEN ZIJN ER BIJ OVERSTAP? 9

2 OVERSTAPPEN EN EEN WIJZIGING 12

2.1 SAMENVOEGEN EN OVERSTAP 12
2.2 SPLITSEN EN OVERSTAP 12
2.3 BESTEMMINGSWIJZIGING EN OVERSTAP 13
2.4 UITBREIDING EN OVERSTAP 13
2.5 VICARIE 13
2.6 TIJDELIJKE ERFPACHTRECHTEN 16
2.7 CHET 16
2.8 ALGEMENE BEPALINGEN 1994 16

3 HET VERWERKEN VAN HANDMATIGE AANVRAGEN 17

3.1 AANVRAAG OVERSTAP NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT 17
3.2 DOSSIERBEHEER 18
3.3 HET DOSSIER BEOORDELEN: MISSENDE GEGEVENS AANVULLEN IN HET DOSSIER IN HERMES 19
3.3.1 Bestemming aanvullen 19
3.3.2 Oppervlakte 20
3.3.3 BSQ en/of WOZ mist in het dossier 20
3.3.4 Verwerking in Access 21
3.3.5 Aanvraag kan toch automatisch 21
3.4 AANBIEDING EN PIP MAKEN 22
3.4.1 Soorten aanbiedingen 22
3.4.2 Berekening maken 23
3.4.3 Kadaster en overige gegevens 23
3.4.4 Aanbieding aanvullen/invullen en Persoonlijk Informatie Pakket 23
3.4.5 Stand van zaken aanpassen in "aanbieding nakijken" en overzicht van te nemen stappen 23
3.5 AANBIEDING EN PIP CONTROLEREN 24
3.6 AANBIEDING EN PIP VERSTUREN 24
3.7 BERICHT VAN ACCEPTATIE (BVA) ONTVANGEN 25
3.8 BESLUIT EN OPDRACHTBRIEF MAKEN 26

3.9 CONTROLE BESLUIT EN OPDRACHTBRIEF....26
3.10 BESLUIT EN OPDRACHTBRIEF VERSTUREN....27
3.10.1 Stukken klaar maken voor verzending....27
3.10.2 Standaard e-mail naar notaris....27
3.10.3 Bedrijfsadministratie in CC....27
3.11 NOTARIS PASSEERT AKTE....28
3.12 DE BEDRIJFSADMINISTRATIE CONTROLEERT DE AKTE OP CANONBEDRAG EN AFKOOPSOM EN SLAAT DEZE AKTE OP IN DOCWERKER....29
3.13 ARCHIVEREN....29

4 HET PROCESSCHEMA....31

5 HANDMATIGE CODES UITGELEGD....32

5.1 C100 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT HET DOSSIER MET EEN C1XX IS OPGENOMEN IN DE OVERSTAPSIGNALERING....32
5.2 C101 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT HET AANTAL ACTUELE ERFPACHTERS IN HET DOSSIER >= 4 (GETAL VIA DE CONFIGURATIE INSTELBAAR.)....32
5.3 C102 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT VAN EEN (OF MEER) ERFPACHTER(S) DE BSN OF KVK NIET BEKEND IS....32
5.4 C104 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT ER SPRAKE IS VAN ZOWEL CANONBETALING ALS AFKOOP VAN HET HUIDIGE VOORTDURENDE TIJDVAK....33
5.5 C105 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT DE CANON IN DE TOEKOMST IS VOLLEDIG AFGEKOCHT T/M EINDE TIJDVAK (VOORUITBETAALDE AFKOOPSOM)....33
5.6 C108 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT DE ERFPACHTERS NIET OVEREENKOMEN MET HET HOOFD- OF NEVENRECHT....33
5.6.1 De erfpachters in Hermes komen overeen met het kadaster/Gogis....33
5.6.2 De erfpachters in Hermes komen niet overeen met het kadaster of Gogis....35
5.7 C110 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT HET ERFPACHTRECHT EEN NIEUW TIJDVAK HEEFT, DAT LIGT NA DE HUIDIGE DATUM. (ONGEACHT OF ER EEN CANON EN/OF EEN AFKOOPSOM IS.)....35
5.8 C111 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT ER EEN INGROEIREGELING VAN KRACHT IS....35
5.9 C113 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT HET ERFPACHTDOSSIER MEERDERE BAG-ADRESSEN HEEFT MET VERSCHILLENDE POSTCODE OF HUISNUMMER. DE BSQ IS DAARDOOR NIET AUTOMATISCH TE BEPALEN....36
5.10 C115 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTRECHT, OMDAT ER 3 OF MEER AANHORIGHEDEN ZIJN....36
5.11 C131 OVERSTAPPEN IS ALLEEN MOGELIJK VIA ERFPACHTBEHEER, OMDAT ER EEN CHET WORDT AFGEHANDELD....37
5.12 OVERSTAP IS NIET MOGELIJK VIA HET OVERSTAPPORTAAL, WDOORDAT DE BASISSCHADUWGRONDWAARDETABEL EEN ONBEKENDE/ONDUIDELIJKE OPBOUW HEEFT....37
5.13 C201 OVERSTAPPEN IS NIET MOGELIJK, OMDAT HET ERFPACHTRECHT EEN (OF MEER) BESTEMMING(EN) HEEFT DIE ZIJN UITGESLOTEN VAN DE OVERSTAPREGELING (ZOALS COMMERCIËLE BESTEMMINGEN) OF OMDAT DE BESTEMMING DUIDT OP EEN AANHORIGHEID EN HET RECHT IS NIET GEBONDEN AAN EEN WONING....37

6 BIJLAGEN....38

6.1 TAG EN WERKAFSPRAKEN....38
6.1.1 Algemene aandachtspunten....38
6.1.2 Gevallen wanneer een grondprijsadvies voor wonen nodig is....38
6.1.3 Lijsten voor TAG....39
6.2 HET HANDMATIGE OVERSTAPPROCES IN HERMES....42
6.3 BESTEMMING OPVOEREN IN HERMES....44

6.3.1 Hermes openen en dossier opzoeken *44*
6.3.2 Wijziging doorvoeren in het tabblad juridisch *45*
6.3.3 Wijzigen of aanvullen van de oppervlakte in m² *45*
6.3.4 Gegevens akte toevoegen *45*
6.3.5 Wijzigen/ toevoegen bestemming *46*
6.3.6 Gegevens goedkeuren in Hermes *48*
6.3.7 Eventueel verbeteren in Hermes *49*
6.4 REKENSHEET 1-3-2018 INVULLEN 50
6.5 HOP TOKEN 53
6.6 WERKAFSPRAKEN EN WIJZIGINGEN 55
6.6.1 Aanvullende bijzondere bepalingen *55*
6.6.2 Ontbindingsbrief en intrekkingsbesluit *55*
6.6.3 Eén erfpachtrecht twee edossiers *55*
6.6.4 E-mail adres van aanvraag onbekend *56*
6.6.5 Geen boekwaarde in Hermes *56*
6.7 SPECIALE (HANDMATIGE GEVALLEN) 57
6.7.1 voormalig particulier erfpacht *57*
6.7.2 Erfpachtrechten met 2 betalingsregimes *59*
6.7.3 Mandelige kadastrale percelen zonder eigen dossier *59*
6.8 AUTOMATISCHE AANVRAGEN MET EPC 60

1 Inleiding

Alles wat geel is, is als laatste gewijzigd in de werkinstructie

Dit is de werkinstructie voor het handmatige werkproces van de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met de bestemming wonen. De overstapregeling geldt niet voor erfpachters van commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed, Haven Amsterdam en de door hun beheerde woning en woningen in het bezit van woningcorporaties.

Deze werkinstructie van de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor de bestemming wonen, beschrijft het traject van aanvraag van een aanbieding tot en met de vastlegging van de afspraken in de erfpachtakte en de (financiële) administratie van de gemeente.

Deze werkinstructie gaat alleen over de situatie dat de erfpachter het initiatief neemt tot het doen van een aanvraag om over te stappen, via het Overstapportaal of per e-mail/post. Deze werkinstructie gaat niet in op aanbiedingen tot overstappen die worden gedaan op initiatief van de gemeente, bijvoorbeeld bij einde tijdvak. Deze laatste aanbiedingen worden door het CHET-team handmatig afgehandeld.

1.1 Wat houdt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in?

De gemeenteraad van Amsterdam stemde op 28 juni 2017 in met de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters met een woning kunnen per 1 november 2017 vrijwillig overstappen. Geen onzekerheid meer over canon/afkoopsom door de onvoorspelbaarheid van de markt bij een einde tijdvak, dat is de achterliggende gedachte bij de hervorming van het stelsel. Erfpachters (en toekomstige kopers van een woning) weten waar ze aan toe zijn.

De Overstapregeling geldt voor alle erfpachters met een woning. Zij kunnen ervoor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Deze overstapregeling geldt niet voor erfpachters van de Haven Amsterdam en door hen beheerde erfpachtrechten, commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed en woningen in het bezit van woningcorporaties.

1.2 Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht maak je in plaats van afspraken voor een nieuw tijdvak van vijftig jaar, afspraken over de erfpacht voor altijd. Zo krijgen huizenbezitters op eeuwigdurende erfpachtgrond meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon nog maar één keer bepaald. Dit is meteen de belangrijkste reden om een nieuw erfpachtstelsel in te voeren. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen waardoor de canon een grote sprong maakt waar de erfpachter vaak niet op heeft gerekend.

1.3 Het Overstapportaal

Het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht moet worden aangevraagd via het Overstapportaal. Het Overstapportaal is een omgeving waar erfpachters, een digitale aanvraag tot overstap kunnen indienen. Vervolgens kan in veel gevallen, zonder tussenkomst van een erfpachtbeheerder, een aanbieding tot overstap worden gedaan. In sommige gevallen is het niet mogelijk om volledig automatisch een aanbieding tot overstap te doen. De aanvraag wordt dan handmatig afgehandeld.

Hermes is het hoofdsysteem waarin alle data verzameld wordt en in verbinding staat met het Overstapportaal. In Hermes wordt het dossier opgesteld. Verschillende systemen hebben een koppeling met Hermes, waardoor Hermes gevoed wordt met informatie. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan Docwerker en Gogis. Het Overstapportaal staat daarnaast nog in verbinding met andere systemen van de gemeente, bijvoorbeeld voor de WOZ waarden.

Er zijn drie soorten processen mogelijk bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht:

- Automatisch;
- Semi automatisch;
- Handmatig.

In deze werkinstructie wordt er ingegaan op het handmatige proces. In bepaalde situaties kan de erfpachter inloggen in het Overstapportaal, maar zullen zij een handmatige aanvraag via het Overstaoportaal moeten doen, omdat ze niet verder komen in het Overstapportaal.
In sommige gevallen is het niet mogelijk om een aanvraag via het Overstapportaal te doen, bijvoorbeeld als de erfpachter geen digiD heeft of digibeet is. In deze situaties kan de erfpachter een e-mail sturen naar overstaperfpacht@amsterdam.nl, per post of telefoon als de erfpachter geen computer heeft.
Er zijn dus twee manieren hoe een aanvraag bij afdeling Erfpacht & Uitgifte kan binnen komen, via het Overstapportaal (code D108) of via e-mail/post/telefoon.

Een aanvraag moet handmatig worden afgehandeld wanneer[1]:

- CHET-procedure al is gestart;
- Als de CHET-akte recent gepasseerd is;
- Vicarie rechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Tijdelijke rechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Erfpachters die niet willen/kunnen overstappen via het Overstapportaal (bijvoorbeeld digibeten of erfpachters zonder DigiD);
- Als er sprake is van meer dan drie erfpachters van één erfpachtrecht;
- Wanneer de woning op eigen grond staat en de aanhorigheid op erfpacht;
- Meer dan drie aanhorigheden voor 1 erfpachter;
- Er zit een fout in het systeem zit waardoor het niet mogelijk is om een automatische aanbieding via het Portaal aan te vragen. Bijvoorbeeld een fout in het BAG-adres.

Het kan ook zo zijn dat er bijzondere bepalingen zijn of er iets anders specifieks met het dossier aan de hand is en het dossier daardoor niet (semi-) automatisch kan worden afgehandeld. Dan moet het dossier handmatig worden behandeld. Hermes signaleert deze speciale situaties en geeft hieraan een overstapcode en een dossiercode. De beheerder kan aan deze codes aflezen dat de aanvraag handmatig moet worden afgehandeld.

De aanvragen in de processen automatische en semi automatische komen binnen via het Overstapportaal en worden bijna in zijn geheel systematisch afgehandeld. Voor meer informatie over deze processen, zie de werkinstructies van automatisch en semi-automatisch.

1.4 Voordelige voorwaarden tot 1-2-2020

Tot 2020 kunnen erfpachters overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 of 1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast. Ook rekent de gemeente tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% (in een bandbreedte van 2,39%

[1] Zie ook hoofdstuk 5 voor alle redenen.

– 4, 23%). Na 1-1-2020 gaat de gemeente rekenen met de WOZ-waarde van steeds 2 jaar eerder (in 2020 dus met de WOZ met peildatum 1-1-2018) en het dan geldende canonpercentage. De overstappremie van 25% blijft in principe ook ná 1-1-2020 van toepassing.[2] Tot 31-12-2019 geldt er tijdelijk een overstappremie van 35%.

1.5 Huurwoning

Erfpachters kunnen een woning hebben waarvan de erfpachtbestemming 'huurwoning' is. Dit komt vaker voor bij bedrijven die meerdere woningen hebben. Of er sprake is van een huurwoning ligt aan de bestemming van uw erfpachtrecht. Dit is de bestemming die de gemeente is(de vorige eigenaar van het erfpachtrecht) overeen is gekomen. Indien de bestemming van het erfpachtrecht 'huurwoning' is, wordt de buurtstraatquote (BSQ) met 5 procentpunt verlaagd. Dus: stel een adres een BSQ van 30% heeft, en de bestemming huurwoning staat opgenomen in de erfpachtakte, dan wordt voor de berekening van de grondwaarde een BSQ van 25% gebruikt.

De erfpachter kan dit aangeven in het Overstapportaal. De aanbieding kan dan wel automatisch worden opgesteld. Dit proces zal dan ook niet onder handmatige aanvragen vallen.

1.6 EPC

EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt. Heeft de woning een EnergiePrestatieCoefficient (EPC) lager dan 0,3. Dan krijgt de erfpachter voor elke één tiende punt dat de EPC norm van de woning lager is een afslag op de erfpachtgrondwaarde van € 20,- per m² gebruiksoppervlak. Op deze wijze rekent de gemeente de investering in een energiezuinige woning toe aan de opstal, niet aan de grond. Daarnaast moet de erfpachter geen subsidie hebben ontvangen voor de energiebesparende maatregel, want dan gaat deze korting op de erfpachtgrondwaarde niet op. Meer over EPC is opgenomen in bijlage 7.

1.7 De buurtstraatquote?

Met de buurtstraatquote wordt de grondwaarde van een woning berekend. De BSQ is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond. Een BSQ is minimaal 5% en maximaal 49%. In het nieuwe beleid voor de grondwaardebepaling wordt Amsterdam verdeeld in 5.000 buurtstraten. Elke buurtstraat heeft een eigen BSQ. Dit nieuwe beleid is preciezer dan het vorige beleid, dat gebaseerd was op 100 gebieden. De nauwkeurigheid van de BSQ doet recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (ligt een huis aan het water, aan een park of aan een drukke straat?). Zie voor verdere uitleg over de BSQ het beleid grondprijsbepaling voor bestaande erfpachtrechten, deze kun je op de website onder bestuurlijke besluiten vinden[3].

1.8 Kan iedereen overstappen?

In de overstapregeling is opgenomen welke erfpachters en erfpachtrechten kunnen overstappen en wanneer dit niet kan.

Welke erfpachtrechten kunnen er wel overstappen:

- Erfpachtrechten met de bestemming wonen[4]
- Aanhorigheden behorende bij de woning. Aanhorigheden zijn:
    - Garage

[2] Artikel 11 lid 2 van de Overstapregeling
[3] https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondprijsbeleid/grondwaardebepaling/
[4] Alleen de bestemming zuiver wonen. 2018-05-16 Notitie woonwerkwoningen en Overstap goedgekeurd in Implementatieoverleg VES, [redacted] (10)(2g)

- Parkeerplaats
- Tuin
- Berging

De aanhorigheden kunnen een apart dossiernummer hebben. Een dakopbouw of een tuinuitbreiding kan ook een apart dossiernummer hebben en dus als aanhorig worden bestempeld.

Welke erfpachtrechten kunnen niet overstappen:
- Commerciële rechten;
- Sociaal maatschappelijke rechten;
- Aanhorigheden die niet bij een woning horen, maar bij een commercieel erfpachtrecht;
- Aanhorigheden die bij een woning horen, maar waarbij de woning eerder al is overgestapt op eeuwigdurende erfpacht;
- Tijdelijke rechten (waaronder vicarie-erfpachtrechten), dit is namelijk converteren.
- Woonwerkwoning, zie voetnoot

Welke erfpachters zijn uitgesloten van de overstapregeling?
- Woningen in het bezit van Haven Amsterdam en hierdoor worden beheerd;
- Woningen met voortdurende erfpacht in het bezit van Woningcorporaties;

1.9 Overstap en appartementsrechten

Het is mogelijk om per appartementsrecht over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan door middel van een overeenkomst tot overstap tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde. In deze overeenkomst worden naast de inhoudelijke voorwaarden een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding opgenomen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht.

In de aanbieding wordt in geval van appartementsrechten op twee plaatsen een tekstblok opgenomen om dit vast te leggen. Let op: de obligatoire overeenkomst is alleen van toepassing op dossiers waarbij eerst uitgegeven is in erfpacht en daarna gesplitst in appartementsrechten. Zie de afbeelding hierna.



n.b. dit is alleen van toepassing in splitsingen in appartementsrechten. Niet bij verticale splitsingen..

1.10 De rekentool

Erfpachters kunnen via de rekentool uitrekenen wat de eeuwigdurende canon/afkoop is als zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst uit de rekentool is indicatief. Als de erfpachter kiest om over te stappen kan de erfpachter via 'het Overstapportaal' een aanvraag tot overstap indienen.

1.11 Welke financiële mogelijkheden zijn er bij overstap?

Financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden ***tot het einde*** *van het oorspronkelijke voortdurende tijdvak.*

Vanaf de ingangsdatum van de overstap (dat is de datum waarop de notariële akte met betrekking tot de overstap wordt getekend) zijn de Algemene Bepalingen 2016 op het erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot op het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op het erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata is de gehele canon verschuldigd op 1 januari van elk jaar. Dit houdt ook in dat een eventuele aanpassing van de canon ook plaatsvindt op 1 januari. Tussen de ingangsdatum van de overstap en de eerste aanpassing van de canon zit altijd minimaal één jaar, zodat de erfpachter geen financieel nadeel van deze wijziging heeft.

*Financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht die gelden **vanaf ingangsdatum** van de overstap.*

Als de erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht stellen we een erfpachtgrondwaarde vast. De aanvangscanon berekenen we door de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat geldt in het jaar van de aanvraag van de overstap (tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39%). Daar trekken we een overstappremie van 25% van af (tot 31-12-2019 is deze 35%).

Voorbeeld

WOZ:	€419.000,00
BSQ:	5%
Erfpachtkorting	10%
Canonpercentage:	2,39%
Overstappremie:	25%

€419.000 x 5%	= €20.950,-
X 10%	= €18.855,00
X 2,39%	= €450,63
X 35%	= €292,91

De eeuwigdurende canon wordt €292,91

We stellen de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht vast (prijspeil 2017) en passen deze vanaf 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aan, conform artikel 7 lid 4 en volgende van de Algemene Bepalingen 2016. Deze aan de inflatie aangepaste canon is pas verschuldigd vanaf de eerste dag na de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Na de overstap wordt de canon niet meer aangepast, tenzij er op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt op grond van artikel 20 Algemene Bepalingen 2016, zoals een bestemmingswijziging.

Hierna wordt het voorgaande schematisch weergegeven.

Huidige betalingswijze	Keuze mogelijkheid eeuwigdurende tijdvak	
Als het huidige tijdvak is afgekocht	1. Eeuwigdurende canon	Tot het einde van het tijdvak is er geen canon verschuldigd omdat deze al is afgekocht. Na het einde van het huidige tijdvak gaat de erfpachter jaarlijks canon betalen
	2. Eeuwigdurende afkoopsom	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan, omdat het voortdurende deel al betaald is. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.
Als er nu jaarlijks canon wordt betaald	1. Eeuwigdurende canon	Voor het huidige tijdvak blijft de erfpachter de canon betalen zoals deze is afgesproken in de huidige financiële afspraken van het huidige tijdvak. Na het huidige tijdvak gaat de erfpachter de jaarlijkse eeuwigdurende canon betalen.
	2. Eeuwigdurende afkoopsom	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan. Tot het einde van het huidige tijdvak blijft de erfpachter de canon betalen zoals deze is afgesproken in de huidige financiële voorwaarden.
	3. Zowel eeuwigdurend afkopen en het huidige tijdvak afkopen	Zowel de afkoopsom voor het voortdurende tijdvak als de afkoopsom van het eeuwigdurende tijdvak worden berekend. De erfpachter betaalt deze in één keer bij de overstap. Er hoeft na de overstap geen canon meer betaald te worden.

Daarnaast hebben erfpachters natuurlijk ook de keuze om niet over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Zij behouden hun huidige financiële afspraken en aan het eind van het tijdvak komen zij dan in de Canon Herziening Einde Tijdvak procedure (CHET) en krijgen zij een nieuw 50 jarig tijdvak. Ook kunnen zij er op een later moment alsnog voor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, tussentijds of bij einde tijdvak.

2 Overstappen en een wijziging

Veel erfpachters zullen wellicht een overstap willen combineren met een andere wijziging van het erfpachtrecht, onder andere vanwege de notariskosten. Er zijn twee manieren waarop een erfpachter kan aangegeven dat hij een overstap in combinatie met een wijziging wilt, namelijk:

1. Er wordt een aanvraag gedaan op de reguliere wijze, op dit moment via erfpacht@amsterdam.nl, voor bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, splitsing, bebouwingswijziging. De aanvraag kan ook doorgestuurd worden naar dit e-mail adres. Zet dan 5.1.2e 5.1.2e in de CC.
2. De erfpachter logt met zijn DigiD in het Overstapportaal om de overstap te regelen en geeft daarbij, in het tekstveld waarin een bericht aan E&U verstuurd kan worden, dat de erfpachter de bebouwing wil wijzigen of wil splitsen.

Soms is het verstandiger/goedkoper om eerst over te stappen en dan te wijzigen en soms is het andersom juist beter. Het is aan E&U om de erfpachter hierop te wijzen. Het is wel belangrijk om hierbij wel uit te gaan van de regel "schoon over" zoals vastgelegd in artikel 7 lid 2 en lid 3 van de Overstapregeling.
De vraag of de wijziging en overstap in één akte zou kunnen zal een veel gestelde vraag zijn van erfpachters. Bij bepaalde wijzigingen kan dit niet, zoals bij een splitsing. In theorie kan een bestemmingswijziging en overstap in één akte, maar het is aan de erfpachter om dit met zijn notaris te regelen. Bij E&U zijn overstap en een wijziging twee handelingen (dus ook twee aanbiedingen), maar voor de erfpachter is de verwachting dat zij deze wijzigingen vanwege de kosten in één akte zouden willen. In theorie kan dit, maar niet bij alle wijzigingen.

2.1 Samenvoegen en overstap

In veel gevallen geldt dat hoe kleiner de woning is, hoe groter de vierkante meterprijs is. Daarom is eerst samenvoegen en dan overstappen in de regel goedkoper voor de erfpachter.

Aanhorigheden zoals een berging of parkeergarage zouden bij overstap wellicht gelijk samengevoegd kunnen worden. Dan zijn de aanhorigheden dus niet meer zelfstandig overdraagbaar. Het samenvoegen is echter niet verplicht wanneer de beide erfpachtrechten voortdurend zijn. Er zal in ieder geval gewezen moeten worden op het belang van sámen overstappen. Als alleen met het erfpachtrecht met bestemming wonen overgestapt wordt, zonder bijvoorbeeld de bijbehorende berging, blijft de berging in principe voor eeuwig in het voortdurende stelsel.

Het samenvoegen van een eeuwigdurend erfpachtrecht en een voortdurend erfpachtrecht is alleen mogelijk nádat het voortdurend erfpachtrecht is overgestapt. Daarbij geldt ook dat overstappen met de huidige Overstapregeling alleen mogelijk is voor erfpachtrechten met een woonbestemming.

2.2 Splitsen en overstap

Ook hierbij geldt hoe kleiner de woning, hoe groter de vierkante meterprijs. Daarmee kan in veel gevallen het gunstiger zijn voor een erfpachter om eerst over te stappen en daarna te splitsen. Bij een recht met een vaste canon kan het handig zijn om eerst over te stappen. De vaste canon blijft dan doorlopen in het voortdurende stelstel en wordt niet geïndexeerd. Soms moet de erfpachter echter eerst splitsen, omdat er een commerciële functie in de plint zit.

De splitsing en overstap kan overigens niet in één akte. Pas bij akte is de splitsing in onze systemen verwerkt.

2.3 Bestemmingswijziging en overstap

Als de bestemming van het erfpachtrecht niet wonen betreft, zal eerst de bestemming gewijzigd moeten worden alvorens overgestapt kan worden. [5]Omdat er op basis van het besluit de bestemmingswijziging gemuteerd wordt, is het in theorie mogelijk om de bestemmingswijziging en overstap in één akte vast te leggen.

2.4 Uitbreiding en overstap

Bij eerst een uitbreiding en dan overstap[6], wordt alleen de voortdurende canon verhoogd. Bij eerst overstap en dan uitbreiden wordt zowel de voortdurende als eeuwigdurende canon verhoogd. Bij overstap wordt immers tot 2020 de WOZ-waarde van 2014 of 2015 gebruikt, alle uitbreidingen hierna worden niet in de berekening van de eeuwigdurende canon meegenomen.

2.5 Vicarie

Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting: de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. De panden op deze grond worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. Om in deze situaties zekerheid te bieden, kunnen de erfpachters bij de gemeente een conversie naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen.

Voor Vicarie-erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van de Overstapregeling geldt voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald. Dit betekent dat het weliswaar een conversie is, maar als een overstap behandelt wordt. Daarbij geldt dus ook de overstappremie 25% of 35%.

Het is voor tijdelijke erfpachtrechten en vicarie-erfpachtrechten niet mogelijk om over te stappen. Deze rechten kunnen alleen worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht.
Deze erfpachters kunnen een verzoek tot conversie niet via het Overstapportaal doen. Deze aanvragen worden handmatig afgehandeld door het handmatige team.

[5] Let op artikel 7 lid 2 en lid 3 van de Overstapregeling
[6] Let op artikel 7 lid 2 en lid 3 van de Overstapregeling.

Voor Vicarie-erfpachtrechten is het erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten per 1 januari 2018 van toepassing. Zie het raadsbesluit vastgesteld per 28 juni 2017. Hierna te noemen raadsbesluit conversie vicarie naar eeuwigdurende erfpacht

Aanvullende publiek toegankelijke informatie over de conversie is hier beschikbaar:
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/conversie-vicarie/

Aangezien het beleid tot conversie naar eeuwigdurend per 1 januari 2018 van toepassing is, kunnen aanvragen tot conversie van voor 1 januari 2018 ook een beroep doen tot conversie naar AB2000. Indien de aanvraag datum van voor 1 januari 2018 is wordt deze optie ook aangeboden.

2.5.1 Verzoek tot informatie
Als een vicarie-erfpachter heeft aangegeven een aanbieding te willen ontvangen zal deze erfpachter eerst mee moeten werken aan de voorbereiding van de conversie door meer informatie te over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht (conform art. 3 lid 2 sub d raadsbesluit conversie vicarie naar eeuwigdurende erfpacht.
Voor het verzoek tot opgave informatie wordt het door beleid goedgekeurde opgave formulier gebruikt.
Status 1 januari 2019: wachten op beleid.

2.5.2 Toetsing publiekrechtelijke toestemming/gemeentelijk belang
Bij conversie van tijdelijk/vicarie erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht moet getoetst worden of zich hier een gemeentelijk belang tegen verzet.
Voor conversie is er een standaard brief in docwerker te vinden, deze kan gebruikt worden.

In Stadsdeel West is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er een gemeentebelang is dat zich verzet tegen omzetting naar eeuwigdurende erfpacht (of verkoop van kleine stukjes) van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten.

Voor stadsdeel Zuid is er voorlopig afgesproken dat contactpersoon 5.1.2e . Na verloop van tijd zal duidelijk worden of deze toetsing niet meer nodig is als er geen risicogebieden zijn.

Een mailtje kan worden verstuurd met
- onderwerp: *"Publiekrechtelijke toestemming betreffende conversie erfpachtrecht @PLAATSELIJKE AANDUIDING@ te @Amsterdam@"*

"Beste collega,
Op @DATUM EINDE ERFPACHTRECHT@ eindigt het hieronder beschreven tijdelijke erfpachtrecht. De erfpachter heeft aangegeven van de mogelijkheid tot conversie naar een @KEUZE MAKEN @voortdurend @eeuwigdurend@ erfpachtrecht gebruik te willen maken.

Het betreft het hieronder genoemde erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	*@*
Kadastrale aanduiding:	*gemeente @, sectie @, nummer @*
Kavelgrootte:	*@ m²*
Huidige bestemming:	*@*
Dossiernummer:	*E @/@*
Algemene Bepalingen:	*AB@ (betalingswijze @)*

Datum einde tijdvak: @

De privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht is: @bestemming letterlijk overnemen uit akte@. Blijkens opgave van de erfpachter is het pand in gebruik als: "@FEITELIJK GEBRUIK en m2 bvo/go"@.

Zou je mij willen laten weten of er op grond van publiekrechtelijke regelgeving en beleid bezwaren zijn tegen conversie naar eeuwigdurende erfpacht op grond van dit feitelijk gebruik?

Vriendelijk verzoek ik je mij hierover binnen 4 weken na dagtekening van deze @brief/mail te informeren.

In geval van vragen kun je contact opnemen met @NAAM BEHANDELAAR@. De contactgegevens tref je in de aanhef van de brief aan".

2.5.3 berekeningen maken.
Op basis van het door de vicarie-erfpachter ingevulde opgave formulier wordt bij TAG de WOZ en BSQ bepaald. Voor conversie naar AB2000 is er een standaard grondprijs formulier .
De berekening wordt gemaakt met de rekensheet en wordt op basis van de WOZ en BSQ gemaakt. De meeste vicarie rechten zijn afgekocht

2.5.4 Aandachtspunten Conversie vicarie-erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht
Houd rekening ermee dat de standaard aanbieding speciaal voor conversie vicarie erfpachtrecht wordt gebruikt.
Onderdeel hiervan is in ieder geval dat:

- het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de Gemeente en de erfpachter, (art. 3 lid 2 sub c beleid)
- de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht (art. 3 lid 2 sub d beleid)
- erfpachters bij conversie af zien van mogelijke claims op een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld. (art. 3 lid 2 sub e beleid)

Er gelden afwijkende beleidsregels bij percelen die deels uit Vicarie-erfpacht, en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom bestaan (art. 5 beleid).
De gemeente kan overeenstemming bereiken over de overdracht van de bloot-eigendom van dat perceel aan de gemeente onder voorbehoud van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht voor de verkoper waarop de AB 2016 van toepassing zijn. "Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een eeuwigdurend erfpachtrecht (sub b), wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 1, sub a beschreven erfpachtrecht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 Amsterdam van toepassing zijn. " (art. 5 lid 1 sub c Beleid).

Bij percelen die voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpachtrecht en voor meer dan 75% uit vol eigendom bestaan, stelt de gemeente overdracht van de bloot-eigendom niet als voorwaarde voor de conversie. In dat geval is de gemeente bereid de bloot-eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde ervan) over te dragen aan de erfpachter. Indien het door de gemeente Amsterdam te verkopen bloot eigendom in zijn geheel de bestemming 'tuin' heeft en tevens minder dan 10 m_2 omvat, wordt het bloot eigendom om niet overgedragen.

2.5.5. Vicarie erfpachtrecht en appartementsrechten
Nog wachten op beleid, er zijn dossiers waarbij privaatrechtelijke toestemming wel of niet is verleend.

2.6 Tijdelijke erfpachtrechten

Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan tot 1 januari 2018 worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht en na 1 januari een eeuwigdurend erfpachtrecht. Hiervoor geldt het conversiebeleid. De Overstapregeling geldt niet voor deze rechten.

Het is voor tijdelijke erfpachtrechten en vicarie-erfpachtrechten niet mogelijk om over te stappen. Deze rechten kunnen alleen worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht.
Deze erfpachters kunnen een verzoek tot conversie niet via het Overstapportaal doen. Deze aanvragen worden handmatig afgehandeld door het handmatige-team.

Standaarddocumenten staan in het mapje 09 Conversie in standaarddocumenten in docwerker.

2.7 CHET

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' (CHET) plaats, waarbij voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en de canon voor het volgende tijdvak worden vastgesteld. Bij einde tijdvak zullen dus niet automatisch de Algemene bepalingen 2016 van toepassing worden. De overstap zal altijd vrijwillig blijven, ook aan het einde van het tijdvak (uitzondering is de samenvoeging). Wanneer de CHET-procedure is gestart (afhankelijk van de algemene bepalingen is dat 2 of 4 jaar voor einde tijdvak), zal het niet mogelijk zijn om via het Overstapportaal een aanbieding overstap aan te vragen. Er verschijnt in dat geval een melding bij de erfpachter om contact op te nemen met erfpachtbeheer. De erfpachter zal moeten kiezen tussen overstap en in het voortdurende stelsel blijven.

Dossiers waarin canonherziening einde tijdvak-procedure al is gestart
Het kan ook zo zijn dat bij een erfpachtrecht de CHET-procedure is gestart. Het is in deze gevallen niet mogelijk om via het Overstapportaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Als de erfpachter dan toch een aanvraag tot overstap wil indienen moet hij contact met E&U opnemen. Het CHET-team beoordeelt vervolgens of de aanvraag in behandeling kan worden genomen.

2.8 Algemene Bepalingen 1994

Erfpachtrechten met de algemene bepalingen uit 1994 hebben een extra optie om het huidige tijdvak te verlengen. Dit heet verlengd afkopen. Verlengd afkopen kan met 1 tot 50 jaar. De erfpachter kan ervoor kiezen om eerst het huidige tijdvak te verlengen en daarna over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Het verlengen van het tijdvak en/of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt eind 2018 door middel van een gecombineerde aanbieding mogelijk gemaakt. Online kan de erfpachter de keus maken tussen of alleen verlengd afkopen of verlengd afkopen en overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze werkwijze is een apart team opgericht die alle aanvragen behandeld. Meer informatie is te vinden in de werkinstructie AB1994

3 Het verwerken van handmatige aanvragen

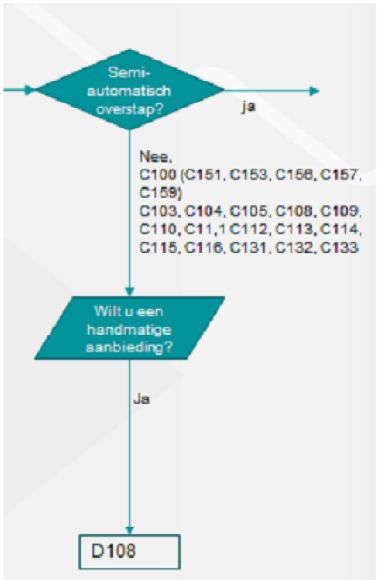
Het handmatige werkproces wijkt af van het automatische en semi-automatisch proces. Dit hoofdstuk gaat expliciet over hoe een aanvraag handmatig moet worden verwerkt.

3.1 Aanvraag overstap naar eeuwigdurende erfpacht

De aanvraag voor een aanbieding komt via een e-mail, post of via het overstapportaal bij Team Overstap binnen.

Wordt de aanvraag per e-mail of post opgestuurd, dan zal de betreffende beheerder beoordelen of de aanvraag ook daadwerkelijk handmatig is. De beheerder zoekt het dossier op in Hermes en kijkt welke overstapcodes van toepassing zijn op het dossier. Wanneer blijkt dat het dossier handmatig is, zal de beheerder het dossier in Access opvoeren en het overstapproces op handmatig zetten en de stand van zaken op beoordelen. Wanneer blijkt dat de aanvraag niet handmatig kan worden afgehandeld, zal de erfpachter naar het overstapportaal verwezen moeten worden, voor meer informatie hierover zie paragraaf 3.3.5.

Een aanvraag komt via het overstapportaal binnen wanneer de erfpachter in het Overstapportaal een handmatige aanvraag indient. De erfpachter krijgt deze keuze voorgesteld in het Overstapportaal. Het Overstapportaal analyseert de overstapcodes in Hermes, waardoor de erfpachter deze keuze krijgt.



Er zijn dan overstap- of dossiercodes van toepassing waardoor een dossier handmatig wordt.

De volgende overtapcodes zorgen ervoor dat de erfpachter een handmatige aanbieding aanvraagt in het Overstapportaal:

- **C100** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het dossier met een C1XX is opgenomen in de overstapsignalering.
    - C153 Dossier is in CHET en al in de fase van de 3e deskundige.
    - C157 Dossier is voormalig particuliere erfpacht en heeft afwijkende Algemene Bepalingen.
    - C159 dossier is bij rechtszaak betrokken en krijgt een hertaxatie
- **C101** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het aantal actuele erfpachters in het dossier >= 4 (getal via de configuratie instelbaar.)
- **C104** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er sprake is van zowel canonbetaling als afkoop van het huidige voortdurende tijdvak
- **C105** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat de canon in de toekomst is volledig afgekocht t/m einde tijdvak (vooruitbetaalde afkoopsom)
- **C108** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat de erfpachters niet

overeenkomen met het hoofd- of nevenrecht.

- **C110** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het erfpachtrecht een nieuw tijdvak heeft, dat ligt na de huidige datum. (ongeacht of er een canon en/of een afkoopsom is.)
- **C111** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er een ingroeiregeling van kracht is.
- **C113** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het erfpachtdossier meerdere BAG-adressen heeft met verschillende postcode of huisnummer. De BSQ is daardoor niet automatisch te bepalen.
- **C115** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtrecht, omdat er 3 of meer aanhorigheden zijn.
- **C131** Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er een CHET wordt afgehandeld.
- **C201** Overstappen is NIET mogelijk, omdat het erfpachtrecht een (of meer) bestemming(en) heeft die zijn uitgesloten van de overstapregeling (zoals commerciële bestemmingen) OF omdat de bestemming duidt op een aanhorigheid en het recht is niet gebonden aan een woning.

Wanneer het dossier een van deze code heeft in Hermes, dan moet een aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht handmatig worden afgehandeld.

Daarnaast is het belangrijk dat de beheerder ook op de volgende punten het dossier controleert:

a. *Is het dossier in behandeling bij een andere afdeling?*
   Als de aanvraag tot overstap door de erfpachter via e-mail of post binnenkomt, moet er gecontroleerd worden of er niet al een wijziging gaande is bij particulier beheer. Is dit het geval dan zal er contact moeten worden opgenomen met de erfpachter. Eerst moet de wijziging van het erfpachtrecht worden afgerond of worden stopgezet, voordat het erfpachtrecht kan overstappen. In alle andere gevallen zal dit via een dossiercode bekend worden in Hermes.
b. *In Hermes controleert de beheerder of er overstap- of dossiercodes zijn waardoor het dossier niet handmatig is.*
   Zitten de codes C001, C010 en D001 op het dossier en kan het dossier automatisch door het Overstapportaal. De erfpachter moet dan op de hoogte gebracht worden. Er kan dan een e-mail naar de erfpachter gestuurd worden. In Access moet geregistreerd worden dat de aanvraag automatisch afgehandeld kan worden, zie ook paragraaf 3.3.5. In Access zijn hiervoor twee bakken aangemaakt: 'aanvraag verwijzen naar portaal' en 'aanvraag verwezen naar overstaportaal'.

Het kan zijn dat het dossier automatisch was, maar door een fout in de aanbieding de aanvraag handmatig afgehandeld moet worden. Dit gaat in overleg met een medior en de beheerder die de automatische aanbieding maakt.

Samengevat controleert de beheerder bij het ontvangen van de aanvraag de volgende punten:

1. Is het dossier in behandeling bij een andere afdeling?
2. In Hermes controleren welke overstap en dossiercodes er op het dossier zijn.

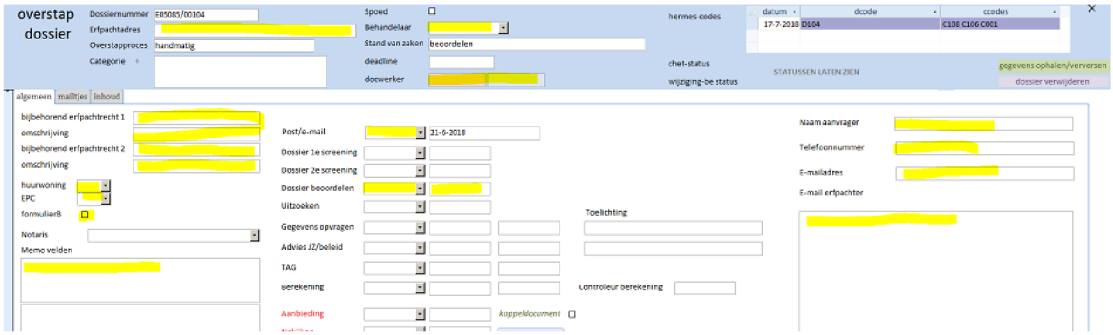
3.2 Dossierbeheer

Wanneer het dossier is gecontroleerd op bovenstaande gegevens, kan de beheerder vaststellen dat het dossier handmatig opgepakt moet worden.

De beheerder zal daarna de volgende stappen ondernemen:

a. In access het dossier op eigennaam zetten

b. Gegevens in het dossier zoveel mogelijk aanvullen
    a. Adres;
    b. Map in docwerker aanmaken en een correspondentie map aanmaken;
    c. Is er sprake van een verhuurclause of EPC (ja of nee invullen);
    d. Er zijn twee velden voor opmerkingen aan de linkerkant van het scherm gemaakt. De beheerder vermeldt hierin de reden dat het dossier handmatig wordt opgepakt.
    e. Al het geel gemarkeerde in onderstaand afbeelding invullen indien mogelijk.
c. In Hermes de overstap starten, in bijlage 6.2 is hierover een doorloopdocument opgenomen.



Bij het oppakken van het dossier uit de 'beoordelen' bak, doet de beheerder er goed aan de bak te filteren op 'datum TAG retour' 'stand van zaken DOO'. Wanneer deze team het dossier al behandeld hebben, hoeft de beheerder de stappen in hoofdstuk 3.3 voor een groot deel niet meer te doen.

3.3 Het dossier beoordelen: missende gegevens aanvullen in het dossier in Hermes

Het erfpachtrecht moet compleet zijn voordat het kan overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.
Hiervoor is het belangrijk dat in Hermes alle gegevens op orde zijn. Een dossier is compleet wanner:

- De bestemming bekend is (wonen en/of aanhorigheid);
- Er een BSQ beschikbaar is in Hermes;
- De WOZ-waarde 2014/2015 bekend is in Hermes of een TAG advies;
- De vierkante meters bekend zijn;
- Alle juridische/financiële gegevens bekend zijn in Hermes;

3.3.1 Bestemming aanvullen

In de overstapregeling is vastgesteld dat alleen erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht[7]. De bestemming van een erfpachtrecht wordt vaak vastgesteld in de uitgifte-, splitsings- of andere wijzigingsakte. In deze akten is de Gemeente Amsterdam partij. Is de gemeente geen partij, dan kan de bestemming niet worden overgenomen uit de betreffende akte. Het is dus belangrijk dat de beheerder de juiste akte gebruikt voor de bestemming. Als er in de akte geen bestemming genoemd is, overleg dan met medior en of senior. Is de bestemming wel bekend, dan moet deze in Hermes worden opgevoerd. In bijlage 6.3 wordt uitgelegd hoe de bestemming in Hermes wordt opgevoerd. Let op: nooit de bestemming of m2 opnemen uit de leveringsakte, behalve als het een

[7] Woonwerkwoningen kunnen niet overstappen. Zie notitie woonwerkwoningen en recreatiewoningen van 2 mei 2018, inzake gevraagde beslissing.

woningcorporatie die na een convenantsplitsing de bestemming van sociale huurwoning heeft gewijzigd in koopwoning.

De geraadpleegde akten worden als volgt opgeslagen in docwerker:
"Jjjj-mm-dd | soort akte | dossiernummer| deel en nr van akte"
We vullen in Hermes de juridische bestemming op zoals deze letterlijk in de akte staat.

3.3.2 Oppervlakte

Als de oppervlakte in Gebruiksoppervlakte (GO) onbekend is, moet de beheerder deze opzoeken in de erfpachtakte. In akten wordt vaak de Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) gebruik. De BVO moet dan ook omgerekend worden naar GO. Van veel rechten zijn de m² BVO bekend. Voor het omrekenen van BVO naar GO wordt de volgende omrekenfactor toegepast:

- m2 GO = 0,75 x m2 BVO, voor meergezinswoningen voor 1-1-2012
- m2 GO = 0,79 x m2 BVO, voor meergezinswoningen vanaf 1-1-2012
- m2 GO = 0,80 x m2 BVO, voor ééngezinswoningen voor 1-1-2012
- m2 GO = 0,88 x m2 BVO, voor ééngezinswoningen vanaf 1-1-2012

In Hermes is een functie gebouwd die automatisch BVO naar GO omrekent.

Waarbij de splitsingsdatum de peildatum is. De splitsingsdatum wordt afgeleid uit de splitsingsakte. Het is namelijk de datum waarop deze akte is gepasseerd bij de notaris. Een akte kan worden gevonden in het werk- of bedrijfsarchief. Let op: een splitsingsakte wordt vaak opgeslagen bij het moederrecht, dit dossier heeft vaak (altijd?) sub 1. Dus bijvoorbeeld E258/1. De reden dat er verschil wordt gemaakt tussen voor 1-1-2012 en erna, heeft met onze eigen handleiding grondprijsbeleid te maken.
Een splitsing kan zowel horizontaal als verticaal zijn. Horizontaal (ook wel splitsen in appartementsrechten) heb je (doorgaans) bij appartementen, verticaal bij ééngezinswoningen

Is er geen oppervlakte opgenomen in de erfpachtakte, dan kan de oppervlakte van de WOZ aangehouden worden. De beheerder kan deze vinden in de zoektool van E&U jaartal 2014-2015 (G-schijf – OGA – TAG EenU zoektool). De oppervlakte kan alleen gebruikt worden als de zoektool geen foutmelding geeft. Geeft de zoektool wel een foutmelding, dan moet de oppervlakte worden aan gevraagd bij TAG[8].

3.3.3 BSQ en/of WOZ mist in het dossier

Mist de BSQ en/of de WOZ-waarde in het dossier, dan moet er een grondprijs advies worden aangevraagd bij Team Advisering Grondprijzen (TAG). Team Overstap heeft daar een eigen werkwijze voor ontwikkeld. In bijlage 6.4. staat welke werkafspraken er zijn gemaakt over het aanvragen van deze gegevens. Wanneer deze gegevens aanwezig zijn kan de beheerder verder met het dossier.

Het Team Advisering Grondprijzen (TAG) maakt het grondprijsadvies voor de onbezwaarde en/of de BSQ. In het geval van geen WOZ-waarde gaat TAG een onbezwaarde waarde bepalen. Dit is een prijs gebaseerd op de omliggende vergelijkbare woningen. Hierbij wordt er niet een WOZ-waarde bepaald. Een WOZ-waarde wordt bepaald door de belastingdienst, Team Advisering Grondprijzen bepaalt slechts een onbezwaarde waarde.

[8] Zie hiervoor bijlage 6.1

Als de BSQ niet bekend is wordt deze door TAG berekend. Dit gebeurt op dezelfde manier als alle BSQ's. De eerste stap in de berekening van de buurtstraatquote, is het berekenen van de individuele grondquotes in een buurtstraat.

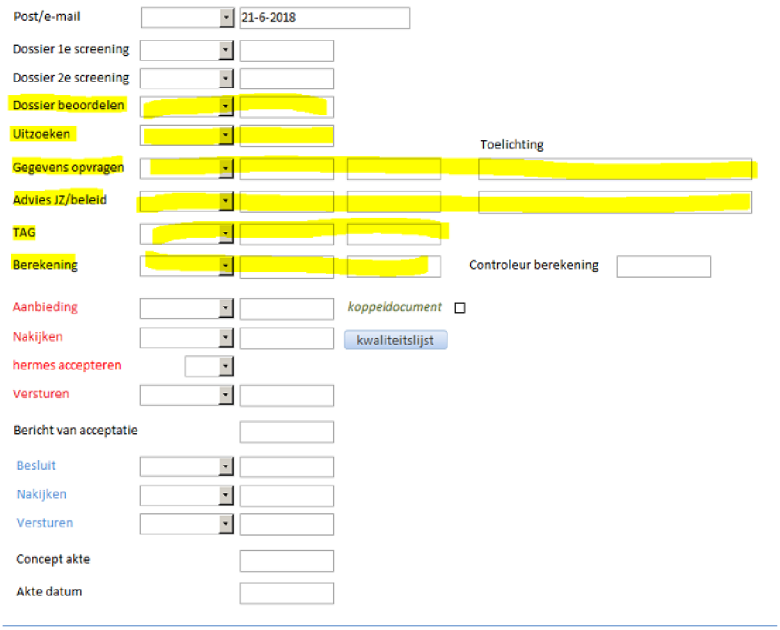
1. WOZ-waarde - opstalwaarde = grondwaarde
2. Grondwaarde: WOZ-waarde = individuele grondquote

Alle individuele grondquotes van een buurtstraat bij elkaar optellen en delen door het aantal huizen, dan heb je de BSQ. NB: de BSQ kan nooit lager zijn dan 5% en nooit hoger dan 49%.

Heeft de beheerder een TAG advies gekregen, dan bewaart de beheerder hiervan bewijs in Docwerker door middel van een print screen van het TAG advies.

3.3.4 Verwerking in Access

In Access zal de beheerde de stand van zaken op 'beoordelen' houden totdat alle gegevens compleet zijn. Wacht de beheerder op gegevens van derde (of TAG of een collega), dan kan de beheerder de stand van zaken hierop aanpassen. De bedoeling is de stand van zaken zo accuraat mogelijk te houden. Per onderdeel zal de beheerder ook in access de data opnemen. Zie geel gemarkeerde onderdelen in de afbeelding.



Wanneer alle gegevens aanwezig en verwerkt zijn in Hermes, kan de beheerder de stand van zaken op 'aanbieding maken' zetten. Het dossier gaat naar de volgende werkvoorraadbak.

3.3.5 Aanvraag kan toch automatisch

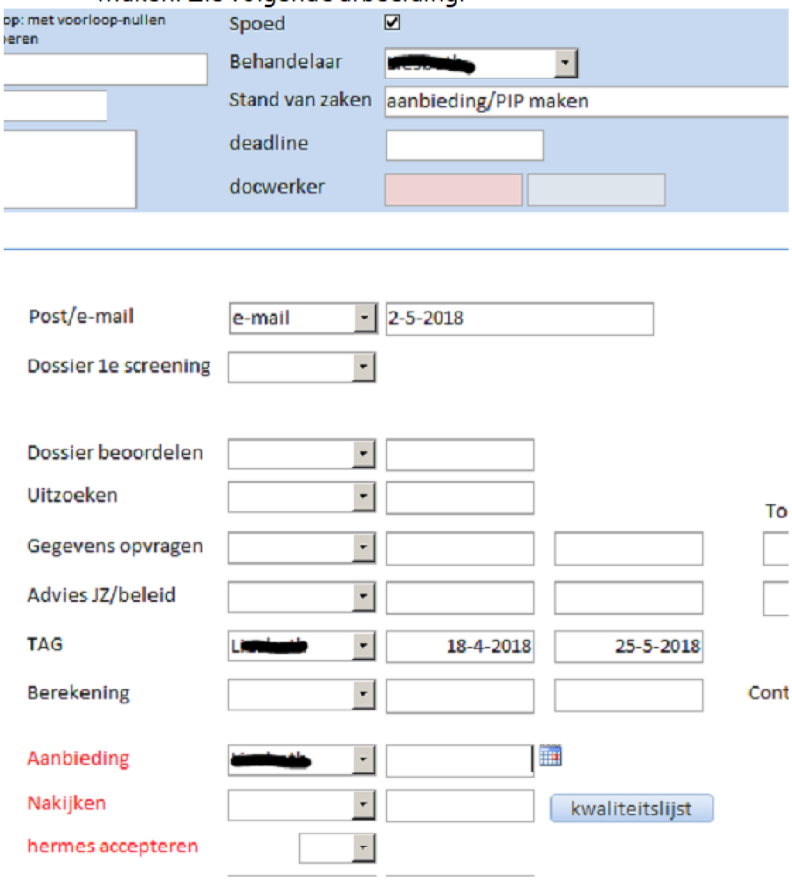
Het kan voorkomen dat de beheerder na het beoordelen van het dossier constateert dat de aanvraag toch automatisch kan worden afgehandeld. In dat geval kan de beheerder de erfpachter hiervan op de hoogte stellen door middel van een e-mail. De beheerder zal dan eerst moeten controleren of de erfpachter echt door het Overstapportaal kan. Dit kan de beheerder o.a. doen met het HOP-token[9]. Nadat de beheerder de aanvraag heeft verwezen naar het Overstapportaal, zet de beheerder de stand van zaken in Access op "aanvraag verwezen naar Overstapportaal" en het overstapproces op "automatisch".

[9] Zie bijlage 6.6 voor uitleg over HOP token.

3.4 Aanbieding en PIP maken

Wanneer alle gegevens compleet en gecontroleerd zijn, kan er een aanbieding en het persoonlijk informatie pakket (hierna PIP) gemaakt worden. De beheerder zal eerst de volgende stappen ondernemen voordat de aanbieding en PIP daadwerkelijk gemaakt worden:

1. In Docwerker neemt de beheerder de standaard documenten[10] op die nodig zijn voor het maken van de aanbieding en PIP. Er wordt dan uit Docwerker gewerkt, zodat iedereen het dossier kan overnemen.
2. De beheerder vult Access aan. Indien nodig zet de beheerder de stand van zaken op aanbieding maken. Zie volgende afbeelding.



3.4.1 Soorten aanbiedingen

Er zijn drie standaarddocumenten voor handmatige aanbiedingen:

1. Handmatige aanbieding voor één erfpachtrecht
2. Handmatige aanbieding voor meerdere erfpachtrechten (woning + aanhorigheden)

In situatie 1 gaat het om een erfpachtrecht met een woning, in situatie 2 gaat het om een woning met meerdere aanhorigheden welke allemaal een los edossier hebben. Indien de erfpachters verschillen, overleg dan met medior.

[10] Zie voor de standaarddocumenten:
(10)(2g)

3.4.2 Berekening maken

In de aanbieding worden alle betaalopties gepresenteerd die de erfpachter heeft met het erfpachtrecht voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Deze berekening kan de opsteller van de aanbieding zelf maken, door middel van de rekensheet. Voor het invullen van de rekensheet is een kort doorloop document gemaakt, deze is opgenomen in bijlage 6.5. Nadat de rekensheet is ingevuld, slaat de beheerder deze op in Docwerker. Zijn er meerdere dossiers betrokken bij de overstap dan wordt er per dossier een berekening gemaakt.

3.4.3 Kadaster en overige gegevens

De beheerder controleert of de erfpachters in Hermes wel de daadwerkelijke erfpachters zijn, dit gebeurt door middel van het kadaster. Aan de hand van de kadastrale aanduiding kan de beheerder een Kadastraal Bericht Object (KBO) opslaan in Docwerker.

Is een erfpachter een bedrijf, dan moet er een uittreksel van het KVK in docwerker. Uit het uittreksel moet blijken welk natuurlijk persoon de bestuurder is. Je rechercheert dus terug tot je een persoon als bestuurder tegen komt.

3.4.4 Aanbieding aanvullen/invullen en Persoonlijk Informatie Pakket

De beheerder kiest de juiste aanbieding. De aanbieding is een standaarddocument welke compleet gemaakt kan worden voor elk erfpachtrecht door de juiste keuzes te maken in het document. De beheerder verwijdert de keuze blokken die niet van toepassing zijn op het erfpachtrecht. Nadat alle keuzes zijn gemaakt, is er een juridisch correcte aanbieding tot stand gekomen.

We noteren de juridische volledige bestemming in de aanbieding. Bij de omschrijving van de erfpachtrechten of het erfpachtrecht wordt de volledige bestemming opgenomen. De verkorte bestemming mag alleen in de zwarte balkjes/kopjes staan (van bijvoorbeeld de financiële voorwaarden). Samengevat: In kopjes de verkorte bestemming, in tekst de juridische bestemming. Bijvoorbeeld woning en garage.

3.4.5 Stand van zaken aanpassen in "aanbieding nakijken" en overzicht van te nemen stappen

Wanneer de aanbieding gemaakt is. Zal de beheerder de stand van zaken veranderen in 'aanbieding nakijken'. In de meten-is-weten lijst houdt de beheerder bij hoe lang elke stap in het dossier duurt. Ook voor het maken van de aanbieding en de pip zal de beheerder dit aan moeten vullen in deze lijst. Doordat de stand van zaken van het dossier is gewijzigd in 'aanbieding nakijken', gaat dit dossier naar een andere werkvoorraadbak en kunnen andere beheerders het dossier verder oppakken.

Samengevat onderneemt de beheerder de volgende stappen:

1. Kadaster controleren op erfpachter, Kadastraal Bericht Object (KBO) opslaan in Docwerker
2. Indien nodig, bewijs van BSQ/onbezwaarde waarde/ WOZ-waarde opslaan in Docwerker
3. Berekening maken en opslaan in Docwerker
4. Aanbieding opslaan in Docwerker en aanvullen
5. Pip opslaan in Docwerker en aanvullen
6. Meten is weten lijst invullen.

Is de aanbieding afgemaakt, dan zet de opsteller zijn naam en datum in Access. De stand van zaken zal naar 'aanbieding nakijken' springen. De beheerder houdt in het meten is weten lijst bij hoe lang het maken van de aanbieding en PIP heeft geduurd.

3.5 Aanbieding en PIP controleren

Nadat de aanbieding gemaakt is en het dossier verplaatst is naar de werkvoorraadbak 'aanbieding nakijken'. Pakt een andere beheerder het dossier uit deze werkvoorraadbak.
Deze beheerder gaat controleren of alle gegevens uit de aanbieding correct zijn (vier-ogenprincipe).
Er wordt onder andere gecontroleerd op:

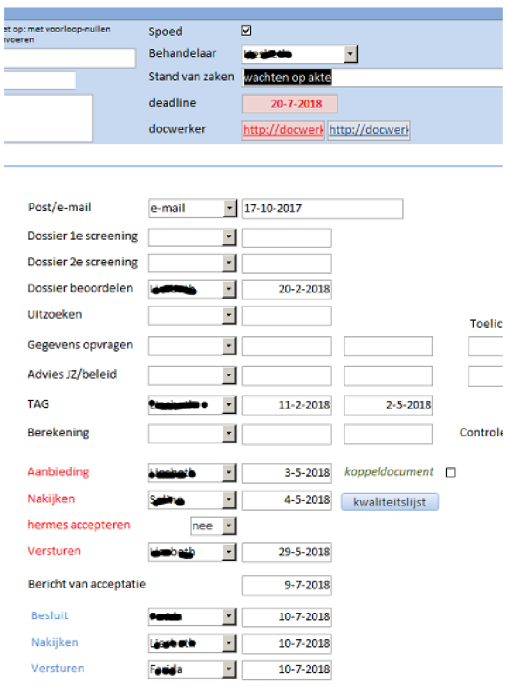
- Kadaster; zijn de erfpachters juist
- Akten; zijn de juridische gegevens goed? Bestemming, oppervlakte en obligatoire overeenkomst
- Kloppen de WOZ en BSQ met het TAG advies
- Zijn de juiste keuzes gemaakt in de aanbieding
- Zijn de juiste gegevens overgenomen in de aanbieding
- Is de berekening goed gedaan en zijn de getallen in de aanbieding correct
- Alles wat onder opmaak van de aanbieding valt

Ontdekt de beheerder bij het nakijken afwijkingen, dan kan dit besproken worden met de opsteller van de aanbieding of met een andere collega. Denk hierbij voornamelijk aan de berekening. Binnen elk team zijn er werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding en de berekening mag nakijken. Na controle en na verwerking van eventuele aanpassingen, dient de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) te worden geparafeerd. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd.

Zijn de aanbieding en PIP nagekeken, dan zet de nakijker zijn naam en datum van nakijken in Access. De stand van zaken zal naar 'aanbieding versturen' springen. De nakijker houdt in het meten is weten lijst bij hoe lang het nakijken heeft geduurd en geeft in de kwaliteitslijst zijn bevindingen weer.

3.6 Aanbieding en PIP versturen

Wanneer de aanbieding nagekeken is en alle feedback is verwerkt, zetten de beheerders die aan de aanbieding en PIP gewerkt hebben hun paraaf onder de documenten. Dit gaat digitaal.



De aanbieding en PIP worden als PDF opgeslagen in Docwerker en ook in PDF verstuurd naar de erfpachter. Door de aanbieding en PIP te printen via PDF creator wordt een PDF bestand aangemaakt. Beide documenten worden als volgt opgeslagen in Docwerker:

Jjjj-mm-dd Aanbieding eeuwigdurende erfpacht E...../...
Jjjj-mm-dd Persoonlijk Informatie Pakket E...../.....

Per e-mail worden de documenten verstuurd naar de erfpachter. Wanneer de erfpachter een digibeet is, wordt de aanbieding per post verstuurd. Er hoeft geen begeleidende brief bij. Wanneer de aanbieding en PIP per mail worden verstuurd, zorgt de beheerder ervoor dat het mailtje opgeslagen wordt in docwerker. Denk daarbij om aanvullende stukken die nodig zijn bij acceptatie (bijvoorbeeld een verklaring van erfrecht).

Daarna zal de beheerder in Hermes het overstapproces wijzigingen naar aanbieding verstuurd. In bijlage 6.3 staat hoe een beheerder de overstap handmatig start in Hermes.
Wanneer de aanbieding verstuurd is, zet de beheerder dit ook in Access. Bijvoorbeeld zoals de afbeelding hiernaast. Nu is de erfpachter aan zet en kan de beheerder wachten op een bericht van acceptatie (hierna BVA).

De beheerder vult bij deadline de vervaldatum van de aanbieding in. Zo ontstaat er een overzicht in de werkvoorraadbak 'wachten op acceptatie', van de aanbiedingen die vervallen zijn of nog gerappelleerd moeten worden. De erfpachter krijgt een herinnering 6 weken voor vervaldatum aanbieding, dit houdt de beheerder bij in eigen agenda.

Is de aanbieding verstuurd, dan zet de beheerder zijn naam en datum van verzending in Access. De stand van zaken zal naar 'wachten op acceptatie' springen. De beheerder houdt in het meten is weten lijst bij hoe lang het versturen heeft geduurd.

3.7 Bericht van Acceptatie (BVA) ontvangen

De erfpachter heeft 3 maanden de tijd om de aanbieding te accepteren en een notaris te kiezen. De acceptatie is pas compleet als de erfpachter een keuze heeft gemaakt tussen de betaalopties én een notaris heeft gekozen.

Heeft de erfpachter 6 weken voor het verstrijken van de acceptatietermijn van de aanbieding nog niet gereageerd, dan rappelleert de beheerder de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch. Accepteert de erfpachter dan de aanbieding nog niet, dan vervalt de aanbieding en zal de erfpachter opnieuw een aanbieding moeten aanvragen.

Het accepteren van de aanbieding gaat door middel van het acceptatieformulier. Dit formulier wordt meegestuurd met de aanbieding. De erfpachter maakt een keuze op dit formulier tussen de verschillende betalingsopties en geeft hierop ook aan bij welke notaris de overstapakte gepasseerd kan worden. De erfpachter ondertekent daarna het formulier. Indien er meerdere erfpachter zijn, moeten zij allemaal het acceptatieformulier ondertekenen. De erfpachter moet een kopie van een geldig legitimatiebewijs meesturen.

Het bericht van acceptatie omvat het volledig ingevuld en ondertekende acceptatieformulier, de identiteitsbewijzen van alle erfpachters en indien opgevraagd, de aanvullende stukken.

De beheerder controleert bij ontvangst van het BVA eerst:

- **Is er tijdig geaccepteerd?**
  Voor de vervaldatum van de aanbieding
- **Is er bevoegd ondertekend?**
  Het is erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier. Neem dan contact op met je medior/senior. Erfpacht en Uitgifte dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon

die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening van de acceptant(en) plaats.
- **Is het acceptatieformulier volledig ingevuld?**
  Namen, keuze voor betaaloptie, keuze notaris en handtekeningen.
- **Wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd?**
  Erfpachter geeft geen reden op voor onder voorbehoud tekenen, dan wordt de acceptatie namelijk niet geaccepteerd.

Is dit allemaal in orde dan vult de beheerder in Access de datum van acceptatie aan. De beheerder slaat het BVA op in docwerker, zónder de legitimatiebewijzen. De beheerder controleert de identiteitsbewijzen op geldigheid en de handtekeningen. De beheerder slaat deze documenten niet op in docwerker, i.v.m. de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De beheerder maakt na controle een tekstbericht aan in docwerker dat de bewijzen zijn gecontroleerd. Ook in Access vermeldt de beheerder dat de legitimatiebewijzen zijn gecontroleerd.
In Access zet de beheerder de stand van zaken op "besluit maken".

3.8 Besluit en opdrachtbrief maken

Indien het acceptatieformulier juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:
1. Besluit met hierachter de aanbieding;
2. Opdrachtbrief met volmacht;

In de aanbieding staat een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring, door het nemen van het besluit vervalt dit voorbehoud.
Uit de werkvoorraadbak 'besluit maken' in Access kan elke beheerder een dossier oppakken.
De beheerder zal in docwerker het standaarddocument 'besluit en opdrachtbrief voor handmatige overstap' opslaan. Beide documenten krijgen een apart briefnummer. Nadat het besluit en de opdrachtbrief klaar zijn, zet de beheerder zijn paraaf onder beide documenten. Zowel het besluit als de opdrachtbrief worden nagekeken door een andere beheerder (vierogen principe). Is het besluit afgemaakt, dan zet de opsteller zijn naam en datum in Access. De stand van zaken zal naar 'besluit versturen' springen. De beheerder houdt in het meten is weten lijst bij hoe lang het maken van het besluit en opdrachtbrief heeft geduurd.

3.9 Controle besluit en opdrachtbrief

Zodra het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief voor de notaris gemaakt zijn, moeten deze worden gecontroleerd door een andere beheerder (vier ogen principe). Als de stukken volledig zijn kunnen zijn naar de notaris worden gestuurd. Als er nog iets niet klopt moet dat worden aangepast. De beheerder die nakijkt, zet zijn paraaf na goedkeuring op de stukken. De beheerder controleert vooral of de gekozen notaris op de notarislijst staat. Is het besluit en de opdrachtbrief nagekeken, dan zet de nakijker zijn naam en datum van nakijken in Access. De stand van zaken zal naar 'besluit versturen' springen. De nakijker houdt in het meten is weten lijst bij hoe lang het nakijken heeft geduurd.

3.10 Besluit en Opdrachtbrief versturen

Zowel de opdrachtbrief als het besluit worden naar de notaris van keuze gestuurd. Dit is terug te vinden op de het acceptatieformulier.

3.10.1 Stukken klaar maken voor verzending

Wanneer het besluit klaar is kan deze worden geprint in PDF, in plaats van opslaan kan er gekozen worden voor samenvoegen.
Daarna de aanbiedingen printen via PDF Creator en dan samenvoegen naar 1 bestand.
Dit bestand kan worden opgeslagen als: jjjj-mm-dd Besluit en aanbieding [straatnaam] en [dossiernummer].
De opdrachtbrief en volmacht zijn al 1 pakket in word. Het hoeft daarom alleen opgeslagen te worden als PDF, door middel van PDF Creator.
Dit pakket kan opgeslagen worden als: jjjj-mm-dd Opdrachtbrief en volmacht [straatnaam] en [dossiernummer].

Het bericht van acceptatie is, als het goed is, ook al een PDF bestand.
De drie setjes die zijn ontstaan worden als bijlage bijgevoegd in de e-mail naar de notaris van keuze.
Deze documenten worden ook in Docwerker bewaard, eveneens het mailtje naar de notaris.

3.10.2 Standaard e-mail naar notaris

De stukken worden per email opgestuurd. Hiervoor gebruiken we een standaard mail:

Onderwerp: Verzoek tot opmaken Notariële akte Overstap eeuwigdurende erfpacht voor @adres@ @dossiernummer@

Geachte Notaris,

De erfpachter van de erfpachtrechten aan @adres@ te Amsterdam heeft aangegeven de notariële akte betreffende overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht bij uw kantoor te willen laten passeren.

Hierbij stuur ik u de volgende stukken:

- *De opdrachtbrief en volmacht*
- *Het besluit en de aanbieding*
- *Het getekende bericht van acceptatie*

@keuze@ Indien u voor het eerst gebruik maakt van de modelakte dan ontvangen wij graag de conceptakte ter controle @einde keuze@.

Indien u vragen heeft hoor ik dat graag,

In de opdrachtbrief kan onder het post adres ook het email adres met "per e-mail:" worden opgenomen.

3.10.3 Bedrijfsadministratie in CC

Het besluit, de volmacht (met daarachter de aanbieding), het acceptatiebericht en de opdrachtbrief moeten naar de door de erfpachter gekozen notaris worden gestuurd met de bedrijfsadministratie

(overstapba@amsterdam.nl) in de cc. Daarnaast moet er ook een bericht (per e-mail) naar de erfpachter worden verstuurd dat de hierboven genoemde stukken naar de notaris zijn verstuurd.

In Access wordt de stand van zaken gewijzigd in: "wachten op akte: naar BA".
De beheerder verwerkt de acceptatie in Hermes, zie bijlage 6.2 voor uitleg. Het dossier verdwijnt uit de werkvoorraad in Hermes en zal bij de BA tevoorschijn komen.

De beheerder kan op dit moment de "meten-is-weten" aanvullen. En het dossier op orde maken. Alle documenten behalve de PIP, aanbieding, BVA, besluit en opdrachtbief, kunnen in een onderliggende map komen in het dossier in docwerker. Wanneer het dossier gearchiveerd wordt, hoeft dit niet meer te gebeuren.

Zijn de stukken verstuurd naar de notaris, dan zet de beheerder zijn naam en datum van verzending in Access. De stand van zaken zal naar 'wachten op akte' springen. De nakijker houdt in de meten-is-weten lijst bij hoe lang het versturen heeft geduurd.

In Hermes zal de beheerder de acceptatie verwerken. Zie bijlage 6.3 voor de stappen die de beheerder moet doorlopen. Het dossier zal hierna verdwijnen uit de werkvoorraad in Hermes, en gaat naar de werkvoorraad van de Bedrijfsadministratie.

3.11 Notaris passeert akte

Het kan zijn dat de notaris nog gegevens mist en deze bij de beheerder opvraagt. De notaris stuurt dan een e-mail naar overstaperfpacht@amsterdam.nl. Als dit het geval is zal de beheerder deze gegevens aan de notaris verstrekken. Naar aanleiding van het door ons verstuurd acceptatieformulier (rapport) en eventuele andere documenten zal de betreffende notaris de akte conform de opgestelde modelakte overstap en instructie notariaat, en (in geval van afkoop) de nota van afrekening maken.

Als het dossier van de notaris compleet is (volmacht, besluit met aanbieding, opdrachtbrief, acceptatieformulier), kan de notaris de overstapakte passeren. De wijziging van het erfpachtrecht moet binnen zes maanden na het besluit van de gemeente zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Als de erfpachter niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte kan de gemeente de overeenkomst tot overstap ontbinden. De mailboxbeheerder stuurt 30 dagen voor het verstrijken van de termijn een herinnering naar de notaris. Mocht de erfpachter/notaris na het verstrijken van de termijn toch nog willen passeren nemen zij contact op met Team Overstap. De gemeente moet aangeven of de akte alsnog kan passeren of dat de overeenkomst wordt ontbonden.

De gemeente kan beslissen dat de akte nog wel kan passeren als:

- De gemeente nalatig is geweest en de missende (hierboven genoemde) stukken niet naar de notaris heeft gestuurd;
- Er te veel erfpachters tegelijk willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en de notarissen de hoeveelheid aanvragen niet aan kunnen.
- Als je 10% korting wordt vastgesteld en de erfpachters nog niet de akte hebben gepasseerd

De notaris stelt de Overstapakte op en stuurt een concept akte naar team Overstap. Conceptaktes horen bij BA binnen te komen. De ervaring leert dat ze ook bij Overstap Erfpacht binnen komen. In beide gevallen worden de conceptaktes doorgestuurd naar een medior binnen Team Overstap. Deze versleept de e-mail met akte naar de inbox voor de conceptaktes. Een beheerder verdeeld daarna de mailtjes onder

de beheerder die de akte kunnen nakijken. Als de akte goed is, zal de nakijkende beheerder de notaris hiervan op de hoogte stellen en hoeft de notaris in het vervolg geen akte meer op te sturen. Is de akte niet goed, dan wordt dit ook doorgegeven aan de notaris en zal in het vervolg de akte van deze notaris weer worden nagekeken.

De notaris moet na het passeren van de akte de afkoopsom overmaken, dit gaat via de RVE financiën. In de opdrachtbrief voor de notaris staat beschreven naar welk rekeningnummer dit moet. Als de akte is gepasseerd, stuurt de notaris een afschrift naar de erfpachter en naar de bedrijfsadministratie via overstapba@amsterdam.nl.

3.12 De bedrijfsadministratie controleert de akte op canonbedrag en afkoopsom en slaat deze akte op in Docwerker.

Bij deze stap wordt een onderscheid gemaakt tussen erfpachters die geregistreerd staan bij de Kamer van Koophandel en erfpachters die dat niet staan. Erfpachters mét een Kamer van Koophandel nummer krijgen bij afkoop wel achteraf een factuur. Bij canon betalen en erfpachters die niet staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (particulieren) hoeft nooit een factuur gemaakt te worden. Hoe dit precies werkt wordt omschreven in de werkinstructie van de bedrijfsadministratie.

Daarna moet de bedrijfsadministratie de boekingsregels in Hermes verwerken, eventueel een incidentele nota maken tot eerstvolgende jaarprolongatie per 1 januari, het werkdossier in Hermes sluiten en het verwerken van de betaling in AFS. Hoe dit precies werkt wordt omschreven in de werkinstructie van de bedrijfsadministratie.

Erfpachter is overgestapt
Als alle stappen zijn doorlopen is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor het dossier voltooid.

3.13 Archiveren

In het geval van een handmatig proces geeft de bedrijfsadministratie een seintje als de akte gepasseerd is en alle financiële gegevens zijn verwerkt. Daarna wordt het dossier door de beheerder gearchiveerd, zowel in Docwerker als in de werkvoorraadlijst.

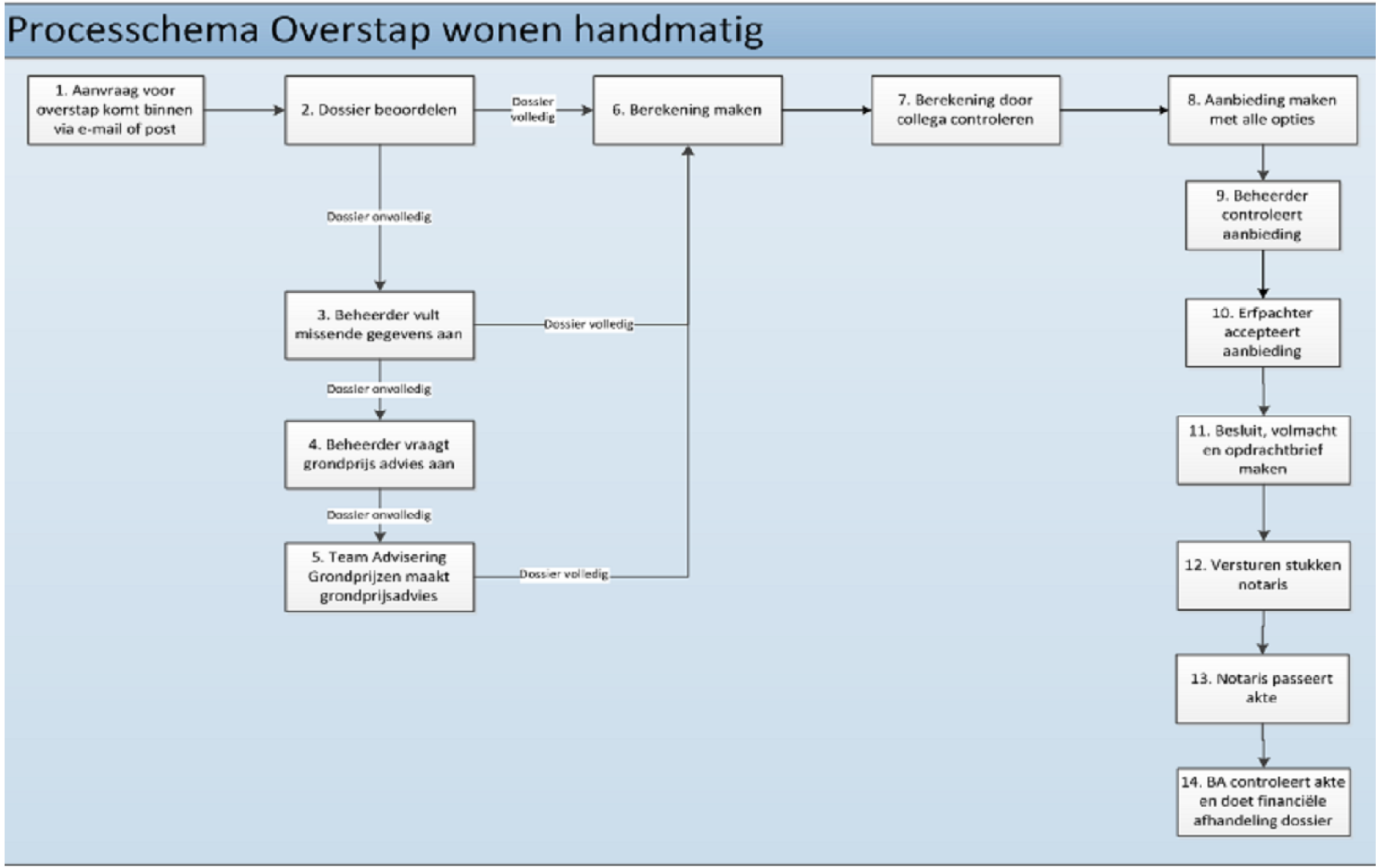
In Docwerker
Geef de map als volgt een naam: 'jaartal – Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht', Loopt het dossier meerdere jaren? Dan geef de map als volgt een naam: 2015-2014 Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

In de map dienen de volgende PDF-documenten minimaal aanwezig te zijn: goedgekeurde berekening(en), (indien van toepassing) grondprijsadvies, aanbieding, acceptatie, besluit, akte. Als deze niet aanwezig zijn, voeg dan een tekstdocument in het dossier toe met uitleg waarom het document niet aanwezig is. Wanneer je dit niet doet, zal DIV het dossier niet archiveren. Het document dient te staan in het werkarchief.

De documenten dienen de volgende naam te hebben: 'datum (JJJJ-MM-DD) documentsoort', dus bv. 2015-04-21 aanbieding Overstap.
De map mag ook andere mappen bevatten (bv. van de BA en een e-mailmap).

Stuur de link van bovengenoemde map naar DIV; zij verplaatsen de gehele map uit het werkarchief naar het bedrijfsarchief. Dit gaat als volgt: je gaat met je muis achter de map staan, klikt op het pijltje en kiest dan de mogelijkheid 'Mail naar DIV'.

4 Het processchema



5 Handmatige codes uitgelegd

In Hermes krijgen dossiers in het tabblad "overstap" een overstapcode en een dossiercode.
Uit deze codes kan de beheerder opmaken of een aanvraag automatisch, semi-automatisch of handmatig afgehandeld kan worden. Voor onderstaande overstapcodes geldt dat een aanvraag handmatig moet worden afgehandeld.

5.1 C100 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het dossier met een C1XX is opgenomen in de overstapsignalering.

Deze code heeft drie onderliggende codes waarvan de aanvraag handmatig zal moeten worden opgepakt.

- C153 Dossier is in CHET en al in de fase van de 3e deskundige.
- C157 Dossier is voormalig particuliere erfpacht en heeft afwijkende Algemene Bepalingen.
- C159 dossier is bij rechtszaak betrokken en krijgt een hertaxatie

Bij C153 is er een CHET procedure gaande en hierdoor kan er nog niet overgestapt worden naar eeuwigdurende erfpacht.

De Codes C157 en C159 worden op een dossier gezet wanneer een beheerder dit aanvraagt bij functioneel beheer. Na vraag bij een medior of senior zal geboden zijn.

5.2 C101 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het aantal actuele erfpachters in het dossier >= 4 (getal via de configuratie instelbaar.)

Het overstapportaal kan aanvragen verwerken waarbij er 1 tot en met 3 erfpachters betrokken zijn. Zijn er meer erfpachters dan valt het dossier uit met de overstapcode C101. In dit geval zal de beheerder ervoor moeten zorgen dat het dossier compleet is en er moet een aanbieding gemaakt worden.

5.3 C102 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat van een (of meer) erfpachter(s) de BSN of KVK niet bekend is.

Als er geen BSN of KVK bekend is in Hermes kan deze aangevuld worden door de medewerker erfpachtrelaties 5.1.2e. Meestal kan de erfpachter daarna weer verder in het Overstapportaal. Wanneer echter de erfpachter in het buitenland woont of omdat de erfpachter niet in Amsterdam woont. In het laatste geval worden de gegevens uitgevraagd bij de erfpachter en verstuur naar 5.1.2e die dan de gegevens toevoegt in Hermes. Woont de erfpachter in het buitenland en heeft geen BSN meer, dan moet de aanbieding handmatig worden opgesteld.

5.4 C104 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er sprake is van zowel canonbetaling als afkoop van het huidige voortdurende tijdvak

In deze gevallen moet de aanvraag handmatig worden afgehandeld. Een voorbeeld: de erfpacht van de woning is afgekocht, maar de tuin is canon betalend. Deze dossiers komen in beeld als de erfpachter aan de bel trekt of als er via het Overstapportaal een handmatige aanvraag wordt ingediend (het dossier krijgt de dossiercode D108).
De beheerder doet onderzoek naar de dossiers om vast te stellen dat er daadwerkelijk een verschil is tussen de betalingsregimes en pakt het dossier verder handmatig op.

5.5 C105 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat de canon in de toekomst is volledig afgekocht t/m einde tijdvak (vooruitbetaalde afkoopsom)

De erfpachter heeft het toekomstige tijdvak al afgekocht en dit is al verwerkt door de BA. Wanneer een erfpachter dan de Overstap aanvraagt, kan het portaal nog geen berekening maken. Want er loopt nog een huidig tijdvak met canon betaling, en daarna afkoop. De aanvraag valt handmatig uit, dan kan handmatig de berekening gemaakt worden en een aanbieding verstuurd worden.

5.6 C108 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat de erfpachters niet overeenkomen met het hoofd- of nevenrecht.

Een dossier met deze overstapcode is vaak een woning met een aanhorigheid in een los erfpachtrecht. Deze dossiers zijn aan elkaar gekoppeld, waardoor deze code op de dossiers komen te staan. De erfpachters van deze erfpachtrechten verschillen van elkaar in Hermes. De beheerder controleert of de erfpachters in Hermes overeenkomen met de erfpachters in het Kadaster/GoGis.

5.6.1 De erfpachters in Hermes komen overeen met het kadaster/Gogis.

Er zijn twee situatie,
één er is een gemeenschappelijke of mandelige aanhorigheid,
twee er is geen gemeenschappelijke of mandelige aanhorigheid.

Er zijn gemeenschappelijke bergingen of mandelige aanhorigheden in Amsterdam. Dit betekent dat er veel erfpachters in het dossier van de aanhorigheid staan en dit ook juist is. Voor een gemeenschappelijke of mandelige aanhorigheid moet een aparte aanbieding worden gemaakt en die moet geaccepteerd worden door alle erfpachters. Zie voor meer uitleg paragraaf 5.6.1.1.

Is er geen sprake van een gemeenschappelijke of mandelige berging, dan kan het zijn dat de woning op naam van de vrouw staat en de aanhorigheid op naam van de vrouw én haar partner. In dat geval kan er één aanbieding worden gemaakt en verstuurd worden naar de erfpachters. Let op: Wonen de erfpachters niet bij elkaar dan moeten ze allebei een aparte aanbieding krijgen.

5.6.1.1 Aanbieding onder opschortende voorwaarde (mandelige of gezamenlijke aanhorigheid)

In Amsterdam zijn er aanhorigheden die door meerdere erfpachters worden gepacht. Dit kunnen parkeerplaatsen, bergingen, binnen-tuinen of plaatsen zijn.
Voor het maken van een aanbieding maakt het in feite niet uit of een aanhorigheid mandelig (5:60 BW) of gezamenlijk (3:170 BW) is. In beide gevallen moeten alle erfpachter de aanbieding voor de aanhorigheid accepteren (tekenen). En kan de aanhorigheid alleen met één woning overstappen.

Er worden dus twee aanbiedingen verstuurd; één voor de woning en één voor de aanhorigheid.
En in de aanbieding voor de aanhorigheid wordt een opschortende voorwaarde opgenomen. Zie hiervoor onderstaande tekstdelen.

In de inleiding van de aanbieding aanhorigheid:

" U bent erfpachter van zowel een woning als een garage. De garage noemen wij ook wel een aanhorigheid. U kunt alleen met de aanhorigheid overstappen naar eeuwigdurende erfpacht als u tegelijkertijd met de woning overstapt naar eeuwigdurende erfpacht. Het is niet mogelijk om alléén met de aanhorigheid over te stappen. Daarom doen wij u deze aanbieding onder de opschortende voorwaarde dat u de aanbieding met kenmerk 2018-9497 voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht van uw woning accepteert. Deze voorwaarde vindt u verderop in deze aanbieding."

In de bijzondere bepalingen (het gele stuk in het standaard document) wordt het volgende opgenomen:

*"**4. Opschortende voorwaarde acceptatie aanbieding met kenmerk @kenmerk aanbieding woning@***
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht met de aanhorigheid aan @erfpacht adres aanhorigheid @ te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente@, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @ is alleen mogelijk indien tegelijkertijd de aanbieding met kenmerk @ tot overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht met de woning aan de @erfpachtadres woning@ te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @ wordt geaccepteerd. Deze aanbieding wordt daarom gedaan onder de opschortende voorwaarde dat u door het invullen van het acceptatieformulier akkoord gaat met de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder de daarin opgenomen voorwaarden van @datum aanbieding woning@ met kenmerk @, inclusief de (financiële) bijlagen."

In de inleiding van de aanbieding woning:

*@ erfpachters van woning @. zijn gezamenlijk erfpachters van het erfpachtrecht @adres woning@ te Amsterdam, kadastrale aanduiding **@ keuze 1: indien appartementsrecht** gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @.**Einde keuze 1@ @keuze 2: indien erfpachtrecht** gemeente @, sectie@, nummer @ **einde keuze 2 @***

@erfpachters woning@ is/zijn daarnaast ook erfpachter(s) van @erfpacht adres@ te Amsterdam, kadastrale aanduiding
***@ keuze 1: indien appartementsrecht** gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @Einde keuze 1@*
***@ keuze 2: indien erfpachtrecht** gemeente @, sectie@, nummer @ **einde keuze 2 @** (dossiernummer @).*

@ alle erfpachters aanhorigheid@ ontvangen een aparte aanbieding, met kenmerk @ waarin de voorwaarden voor overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht van dit erfpachtrecht zijn opgenomen.

5.6.2 De erfpachters in Hermes komen niet overeen met het kadaster of Gogis

In dit geval zijn de dossiers verkeerd aan elkaar gekoppeld. En zullen beide dossiers (en andere dossiers die gekoppeld zijn aan deze dossiers) op de lijst voor TAG gezet moeten worden. Zie hiervoor bijlage 6.4.

5.7 C110 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het erfpachtrecht een nieuw tijdvak heeft, dat ligt na de huidige datum. (ongeacht of er een canon en/of een afkoopsom is.)

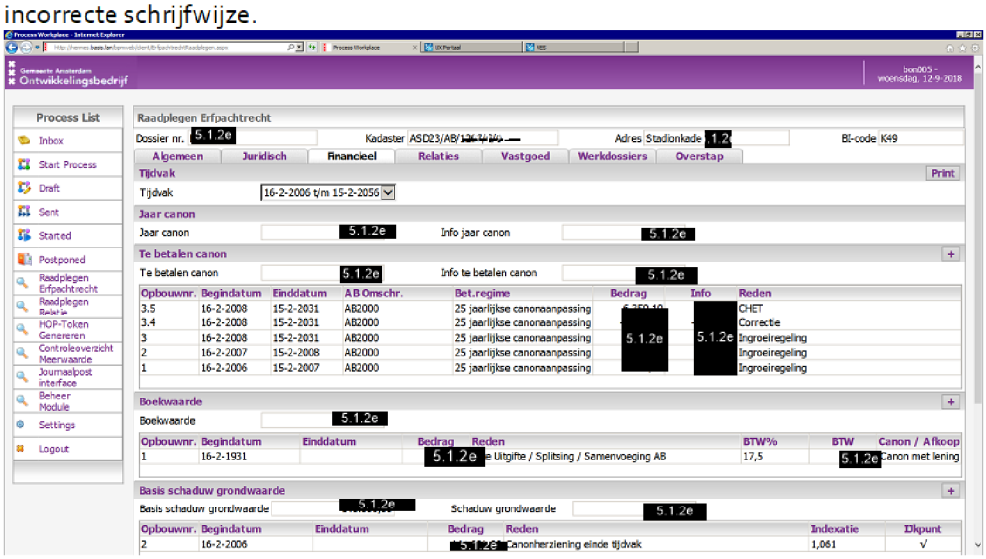
Dit dossier heeft al een canon herziening einde tijdvak (CHET) gehad, en heeft een nieuw toekomstig tijdvak. De erfpachter kan een handmatig verzoek indienen of wachten met zijn aanvraag tot dit nieuwe tijdvak is ingegaan.

5.8 C111 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er een ingroeiregeling van kracht is.

De erfpachter mailt of belt ons dat hij via het portaal geen aanvraag kan indienen. Verzoek tot aanvraag kan ook binnen komen doordat de erfpachter op het knopje handmatige aanvraag klikt (D108).

De erfpachtbeheerder moet hierbij goed de gegevens in Hermes beoordelen. De ingroeiregeling is er om een te grote canonsprong te overbruggen na een canon herziening einde tijdvak (CHET). Als het nieuwe tijdvak bekeken wordt, beoordeel dan of de ingroeiregeling nog steeds van toepassing is of dat deze code eigenlijk verwijderd moet worden. Doordat de bedrijfsadministratie een incorrecte schrijfwijze heeft gebruikt kan het zijn dat code op het dossier blijft staan.

Zie het tabblad financieel van bijvoorbeeld dossier E1418/5 en onderstaand schermprintje met de incorrecte schrijfwijze.



Stuur dan een mailtje naar de bedrijfsadministratie met het verzoek om de schrijfwijze in hermes aan te passen naar het volgende: Zie bijvoorbeeld onderstaand verzoek:

"Zou je s.v.p. voor het dossier @dossier nr@ de schrijfwijze op de volgende manier willen aanpassen:

Opb nr	Begindatum	Eindatum	Ab	Bet regime	Bedrag	Info	Reden
6	@ aanpassen aan eigen dossier, alle datums eigenlijk@16-2-2008	15-2-2031	AB2000	25 jaarlijkse canonaanpassing	""	""	Chet
2	16-2-2007	15-2-2008	AB2000	25 jaarlijkse canonaanpassing	""	""	Ingroeiregeling
1	16-2-2006	15-2-2007	AB2000	25 jaarlijkse canonaanpassing	""	""	ingroeiregeling

Als de ingroeiregeling niet meer van toepassing is en de schrijfwijze is aangepast dan vervalt deze code. Vaak kan de aanvraag dan automatisch worden afgehandeld. In Access kan de beheerder de stand van zaken op "aanvraag verwijzen naar het overstapportaal" zetten. De beheerder zorgt ervoor dat de erfpachter ook daadwerkelijk in het Portaal kan en zijn opties kan inzien.

Is de ingroeiregeling nog wel van toepassing, dan zal er een aangepaste berekening moeten worden gemaakt voor de overstap betaalopties. De aanvraag kan verder worden afgehandeld

5.9 C113 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het erfpachtdossier meerdere BAG-adressen heeft met verschillende postcode of huisnummer. De BSQ is daardoor niet automatisch te bepalen.

De BSQ in Hermes wordt op basis van de postcode bepaald. In deze dossiers kan de erfpachter geen aanvraag of PIP downloaden omdat er geen BSQ is om mee te werken. De erfpachter kan wel op de knop "handmatige aanvraag indienen" klikken, waardoor het dossier bij sub team handmatig terecht komt.

Het volgende kan aan de hand zijn:

- Een huizenblok is nog niet gesplitst, het erfpachtrecht moet eerst gesplitst worden (particulier beheer) voordat de erfpachter een aanvraag kan indienen. De beheerder informeert de erfpachter hierover.
- Er zijn in hermes 2 bag adressen bekend, hierbij kan je aan een medewerker vastgoedregistratie vragen om een locatieomschrijving (loc adres) in hermes te laten zetten. Zet vervolgens het dossier op de aanvraaglijst voor TAG. Wanneer dit is gegeven vervalt de C113 code en moet de erfpachtbeheerder zelf de erfpachter terug naar het overstapportaal verwijzen. De beheerder zorgt ervoor dat het dossier verder compleet is.

5.10 C115 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtrecht, omdat er 3 of meer aanhorigheden zijn.

Deze code spreekt voor zich. De beheerder controleert of de gekoppelde rechten in Hermes ook daadwerkelijk aan elkaar gekoppeld horen te zijn. Is dit het geval dan kan de beheerder de aanbieding gaan maken. Is dit niet het geval dan zal de beheerder alle gekoppelde dossiers op de TAG ontkoppellijst moeten zetten, zie hiervoor bijlage 6.5.

5.11 C131 Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er een CHET wordt afgehandeld.

Wanneer deze code op het dossier staat, is het dossier in behandeling bij team CHET. Binnen het Overstapteam is er een sub team Chet. Daar kan navraag gedaan worden over het dossier.

5.12 Overstap is NIET mogelijk via het Overstapportaal, wdoordat de basisschaduwgrondwaardetabel een onbekende/onduidelijke opbouw heeft.

Deze code kan niet verwijdert worden en heeft betrekking op AB2000 met 10/25 jaarlijkse indexering. De basisschaduwgrondwaardetabel is niet duidelijk en daarom komt deze code erop. Er is nog geen uitleg hoe wij deze dossiers kunnen oppakken.

5.13 C201 Overstappen is NIET mogelijk, omdat het erfpachtrecht een (of meer) bestemming(en) heeft die zijn uitgesloten van de overstapregeling (zoals commerciële bestemmingen) OF omdat de bestemming duidt op een aanhorigheid en het recht is niet gebonden aan een woning.

Als er sprake is van een aanhorigheid waarvan de erfpachter aangeeft wel de overstap te willen maken, dan moet het eerst aan een woning gekoppeld worden. Dit kan echter alleen indien het overstapproces nog niet is gestart. Als het overstapproces wel al is gestart, moet dit eerst geannuleerd worden. Het ligt aan het stadium waarin het overstapproces zich bevindt welke stappen er ondernomen moeten worden. In een vroeg stadium kan de erfpachter zelf in het Overstapportaal het proces annuleren. Indien de stukken al bij de notaris liggen, moet de aanbieding ontbonden worden en een intrekkingsbesluit worden gestuurd (zie bijlage 6.7).

Overleg met de medior wat er moet gebeuren. Zodra het overstapproces is geannuleerd, kan de aanhorigheid met de woning op de koppellijst voor TAG gezet worden. De erfpachtbeheerder dient zelf bij te houden wanneer de rechten zijn gekoppeld en dient ook zelf de erfpachter op de hoogte te stellen.

6 Bijlagen

6.1 TAG en werkafspraken

6.1.1 Algemene aandachtspunten

- Grondprijsadvisering adviseert in alle gevallen de BSQ voor koopwoningen. Indien volgens de akte sprake is van huurwoningen dient deze BSQ nog gecorrigeerd te worden met de correctie van 5%-punt, waarbij de BSQ niet lager kan zijn dan 5%.
- Erfpachters kunnen zowel een aanvraag doen voor overstap als voor verlengde afkoop. Om dubbel werk te voorkomen en voor consistentie in de gemeentelijke uitgangspunten moeten adviezen goed geregistreerd worden.
- Het communiceren van WOZ-gegevens naar externen vergt toestemming van de Belastingdienst. Naar verwachting zijn aanvullende afspraken met de Belastingdienst noodzakelijk.
- Bij afwijkingen komt een aanvraag met probleemomschrijving bij TAG. Indien Hermes niet over de benodigde gegevens beschikt, dienen aanvullende gegevens aangeleverd te worden.

6.1.2 Gevallen wanneer een grondprijsadvies voor wonen nodig is

1. Geen WOZ-waarde bekend
   - TAG bepaalt de onbezwaarde waarde. Hiervoor is een standaard model ontwikkeld. Daarnaast worden lijsten voorbereid met onbezwaarde waarden voor woningen die wel een WOZ 2015 of 2016 hebben maar geen WOZ 2014.
2. Geen BSQ bekend
   - TAG bepaalt de onbekende BSQ. Aan de hand van aanvullende opstalwaarden zijn reeds aanvullende BSQ's berekend. Hiervoor worden lijsten opgesteld. Overige missende BSQ's vergt maatwerk.
3. Aanhorigheden (berging, parkeerplaats) zijn opgenomen in een aparte akte, maar maken wel onderdeel uit van het WOZ-object
   - TAG maakt de waarde van de woning en de aanhorigheden apart inzichtelijk.
   - In de verschillende aktes moeten immers de canon opgenomen worden zodat het erfpachtrecht separaat vervreemdbaar blijft.
4. Aanhorigheden (berging, parkeerplaats) zijn opgenomen in een aparte akte, maar maken geen onderdeel uit van het WOZ-object
   - Als eerste controleren of de aanhorigheid een aparte WOZ-waarde heeft. zo ja, deze hanteren.
   - Aandachtspunt: TAG beschikt echter niet over deze WOZ-waarden
   - Indien dit niet het geval is dan de onbezwaarde waarde bepalen (of het moet duidelijk zijn dat de WOZ een fout heeft gemaakt)
5. WOZ-object deels op erfpacht deels op vol eigendom
   - TAG verdeelt de WOZ-waarde over beide percelen
   - Informatie over de fysieke verdeling van het object is nodig.
   - Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij tuinuitbreidingen, bij aparte parkeerplaatsen, maar ook bij woningen die over twee percelen zijn gebouwd.
6. Eén erfpachtrecht, meerdere WOZ-objecten
   - Indien dit louter woningen betreffen, kunnen de WOZ-waarden worden opgeteld
   - Indien dit gemengde bestemming betreft, is eerst een splitsing nodig

- Let op bij meerdere BSQ's, bij bijvoorbeeld een hoekpand

7. Meerdere erfpachtrechten, één WOZ object
   - TAG bepaalt de onbezwaarde waarde van de afzonderlijke erfpachtrechten.
   - Dit kan (afhankelijk van de situatie) door de bestaande WOZ te splitsen of door de onbezwaarde waarde af te leiden uit vergelijkbare objecten.
8. Eén erfpachtrecht met ook niet-wonen bestemmingen
   - Het erfpachtrecht dient eerst gesplitst te worden.
   - Splitsing gebeurt eerst via een regulier proces bij erfpacht.
9. Woonboten zonder WOZ
   - TAG bepaalt de onbezwaarde waarde
   - Woonboten zijn roerende zaken en hebben hierdoor niet per definitie een WOZ-waarde.
10. Erfpachtrecht komt niet overeen met WOZ-object doordat wijzigingen niet zijn doorgegeven
    - 'Schoon over principe': erfpachtrecht moet eerst op orde worden gebracht voordat overstap mogelijk is.
    - Akte op orde brengen betreft een regulier proces via erfpachtbeheer.
11. Erfpachtrecht komt niet overeen met WOZ-object door 'fouten' in WOZ-administratie
    - Uitgangspunt is dat de WOZ-waarde altijd juist is.
    - WOZ-waarde wordt gehanteerd

6.1.3 Lijsten voor TAG

Er zijn werkafspraken en een procesbeschrijving gemaakt voor de communicatie tussen TAG en Team Overstap. Het kan voorkomen dat een beheerder bij Team Overstap gegevens nodig heeft van TAG. Deze gegevens kan de beheerder dan handmatig aanvragen volgens onderstaande afspraken. Er is eerst een tekstuele uitleg, daarna is een stroomdiagram opgenomen om het een en ander te verduidelijken.

BELANGRIJKE PUNTEN BIJ HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS:

1. **Bestemming correct in Hermes**
   Wanneer je gegevens bij TAG wilt opvragen is het **noodzakelijk** dat de bestemming van het erfpachtrecht correct is opgenomen in Hermes. Zonder bestemming kan TAG **geen** werk verrichten en krijgen wij het dossier weer terug.
2. **Aanhorigheden correcte bestemming in Hermes**
   Aanhorigheden moeten ook de bestemming "wonen-koopwoning-aanhorigheid" hebben, anders komt dit recht niet naar voren in het Overstapportaal.

Drie lijsten:

- Aanvragen WOZ BSQ M2
- Koppelen/ontkoppelen
- Spoedlijst

Deze lijsten kan je hier terugvinden:
G-Schijf -> OGA -> Overstaplijsten -> Team overstap handmatig en TAG aanvragen -> TAG aanvragen

Aanvragen
Je vult de lijst aan wanneer:

1. BSQ en/of WOZ mist (moet het dossier ook gekoppeld/ ontkoppeld worden dan zet je de dossiers op de koppelen/ontkoppelen lijst).
2. M2 staan niet in de akte en komen niet voor in de WOZ zoektool (ander tabblad in Excel bestand).
3. Er is sprake van een verlopen TAG advies (C116)
4. Er is sprake van verschillende WOZ waarden (c109)
5. Er is sprake van code C103

Je vult alle kolommen in.

Koppelen
Op de koppellijst zet je de dossiers die je wilt koppelen aan elkaar. Bijvoorbeeld één woning en één berging. Je noemt het woningdossiers als eerste op de lijst en daarna pas de aanhorigheden.

Ontkoppelen
Zijn er dossiers aan elkaar gekoppeld die niet gekoppeld moeten worden, dan kun je deze op de ontkoppellijst zetten. Dit zijn voornamelijk de dossiers waarbij twee woningen aan elkaar gekoppeld zijn.

MIX ontkoppelen en koppelen
Kom je gekoppelde dossiers tegen die ontkoppeld moeten worden en daarna weer gekoppeld aan andere dossiers OF andersom? Dan is het de bedoeling dat je deze dossiers op de koppellijst zet. Ze in dit geval de dossiers die wél aan elkaar gekoppeld moeten worden op de lijst. En zet daarbij ook waar de ontkoppelde dossiers bij gekoppeld moeten worden. **LET OP:** van alle dossiers moet de bestemming in orde zijn!

Voorbeeld:
Er zijn twee woningen en vijf bergingen aan elkaar gekoppeld voor het gemak Woning A Woning B en Bering A-E.

Je kijkt dan naar wie de erfpachters zijn (in hermes maar ook in het kadaster) en zorgt ervoor dat alles juist aan elkaar gekoppeld moet worden, maar er moet ook ontkoppeld worden.
Er wordt van al deze dossiers eerst een grote case gemaakt bij TAG en daarna worden ze weer gesplitst.

Woning A Berging A, B Blijken bij elkaar te horen
Woning B Berging C, D Blijken bij elkaar te horen
Berging E hoort bij Woning C

Je zet dus op de koppellijst:
Woning A met berging A en B
Woning B met berging C en D
Woning C met berging E.

Zo kan TAG de dossiers goed beoordelen.

Spoedlijst
Vul het dossiernummer in als je BSQ en WOZ nodig hebt met spoed en zet het dossier zelf ook op de desbetreffende lijst. Beide lijsten gaan naar TAG en het dossier zal met spoed behandeld worden.

Dossiers kunnen niet 2x op dezelfde lijst voorkomen. Hierboven is uitgelegd op welke lijst dossier moeten komen te staan als er meerdere gegevens opgevraagd moeten worden bij TAG.

6.2 Het handmatige overstapproces in Hermes

Wanneer de beheerder een dossier oppakt om te beoordelen, start de beheerder het Overstapproces handmatig in Hermes. De volgende stappen moeten dan ondernomen worden:

- Ga naar 'Start Process'
- Klik op 'Opvoeren Overstap 2016'
- Voer het dossiernummer in en klik op 'selecteer'
- Ga naar tabje 'Overstap' in het dossier
- Datum aanvraag invullen, deze datum moet hetzelfde zijn als de aanvraag datum in Access en de datumaanvraag in de aanbieding
- Klik op 'forward'.

Wanneer de beheerder de aanbieding heeft gemaakt en verstuurd heeft naar de erfpachter. Dan moet de beheerde dit ook verwerken in Hermes door:

- Ga naar 'inbox'
- Rechtsboven in kan je de dossiers in de inbox per proces bekijken. Klik op 'View' en 'Group By Process Step
- Ga naar het proces 'Overstapaanbiedingenversturen'.
- Klik links bovenin op 'Accept'
- Ga naar het tabje 'Overstap'
- Klik op 'verstuur aanbieding'
- Er is ook een mogelijkheid om de vervaldatum van de aanbieding in te voeren. Deze staat standaard op drie maanden. Maar werk je het dossier achteraf bij, dan de vervaldatum opnemen die in de aanbieding staat.
- Klik onderaan op 'forward'.

Wanneer de beheerder het besluit naar de notaris gaat sturen, zal dit ook in Hermes verwerkt moeten worden. Dit doet de beheerder als volgt:

- Ga naar 'inbox'
- Rechtsboven in kan je de dossiers in de inbox per proces bekijken. Klik op 'View' en 'Group By Process Step
- Zoek het dossier op in de lijst (ctr + F).
- Open het dossier
- Ga naar 'tabje Overstap'
- Vul in:
    - Keuze betalingsregime
    - Erfpachtgrondwaarde
    - Canon invullen (met prijspeil):
        - Aanvraagdatum 2017 :
            - keuze eeuwigdurende canon: canon zonder indexatie
            - Keuze eeuwigdurend afkoopsom: canon zonder indexatie
        - Aanvraagdatum 2018:
            - Keuze eeuwigdurende canon: **met** indexatie 2018

- Keuze eeuwigdurende afkoopsom: zonder indexatie
- Aanvraagdatum 2019:
  - Keuze eeuwigdurende canon: **met** indexatie 2018 en 2019
  - Keuze eeuwigdurende afkoopsom: zonder indexatie
- Afkoopsom
- Datum van afkoopsom **niet** invullen. Dit gaat de BA voor ons doen als zij de akte terug hebben ontvangen.
- WOZ of onbezwaarde waarde
- BSQ

- Klikt op 'acceptatie verwerken', Hermes vult alle gegevens in, je kunt onder kopje financieel bekijken wat Hermes verwerkt
- Klik op 'forward'.

Het dossier gaat nu naar de BA en wij zien hem niet meer in onze voorraad.

6.3 Bestemming opvoeren in Hermes

De beheerder zorgt ervoor dat het dossier in Hermes compleet overstapt. Dit betekent dat de bestemming en oppervlakte in Hermes worden opgenomen. Deze twee gegevens worden in eerste instantie opgezocht in de laatste akte waarbij de gemeente partij is geweest.

De beheerder zal eerst in het werk of bedrijfsarchief controleren of er reeds aktes zijn opgeslagen.
Is dit niet het geval, dan zal de beheerder de laatste leveringsakte opvragen bij het kadaster. Dit doet de beheerder via mijn.Kadaster.nl en met de inlogcodes die binnen het team bekend zijn.
In de laatste leveringsakte wordt vaak verwezen naar een splitsings- of uitgifteakte. In deze akte is vaak de gemeente partij en daarom zal een van deze akten ook vaak de bestemming op oppervlakte bevatten.

Het is van groot belang dat de erfpachtbeheerder de akten goed doorleest en de juridische vastgelegde bestemming opneemt in Hermes. Dit is vaak de bestemming die wordt vermeld onder de bijzonder erfpachtvoorwaarden in de uitgifte of splitsingsakte. De oppervlakte staat vaak ook in een akte. Deze kan ook opgezocht worden via het Kadaster. De beheerder zal alle akten die opgevraagd zijn, opslaan in het dossier in Docwerker.

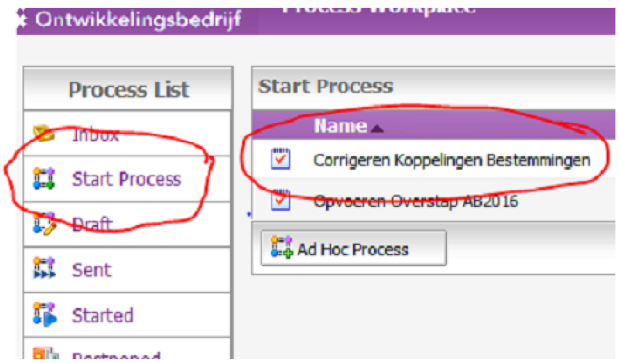
Er zijn drie stappen voor het opvoeren of muteren van de bestemming en/of oppervlakte in Hermes

- Gegevens invoeren in Hermes
- Gegevens goedkeuren in Hermes
- Eventueel de gegevens aanpassen (na controle)

De beheerder kan de gegevens in Hermes aanpassen als de juiste bestemming en oppervlakte zijn gevonden in de erfpachtakte. Voor het aanpassen van de bestemming en oppervlakte voert de beheerder de volgende stappen uit.

6.3.1 Hermes openen en dossier opzoeken

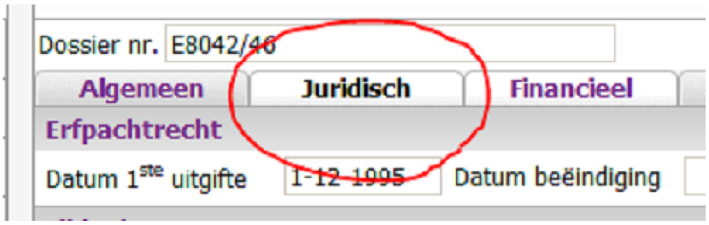
De beheerder opent Hermes en kiest voor Start Process en Corrigeren Koppelingen Bestemming en vult het e-dossiernummer in dat gewijzigd moet worden. De beheerder opent het dossier.

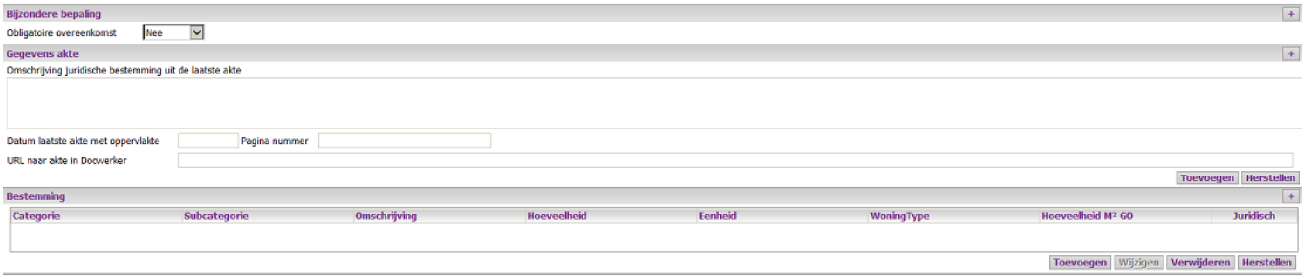




6.3.2 Wijziging doorvoeren in het tabblad juridisch

In het tabblad Juridisch wordt de juridische bestemming genoteerd, de verkorte bestemming, de oppervlakte genoemd en wordt aangegeven of er sprake is van een obligatoire overeenkomst (door ja of nee te zeggen).





In dit tabblad kan er aangegeven worden of er een Obligatoire overeenkomst aanwezig moet zijn.
De gegevens uit de laatste erfpachtakte en de bestemming wordt getoond.

6.3.3 Wijzigen of aanvullen van de oppervlakte in m²

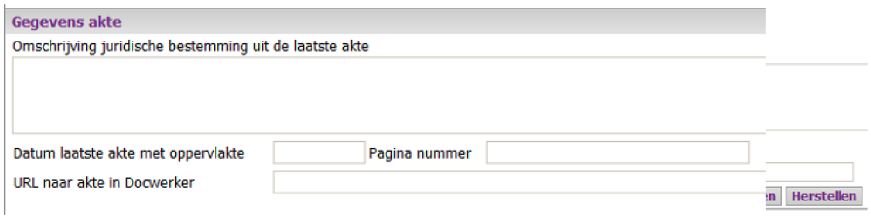
Bij de oppervlakte vult de beheerder de eenheid Gebruiksopperlvak in (GO). Als er geen oppervlakte in de akte staat, moeten de vierkante meters opgevraagd worden bij TAG.
Als in de akte de oppervlakte in de eenheid Bruto vloeroppervlak (BVO) is opgenomen, kan de beheerder het zelf omrekenen of onder BVO invullen in Hermes. Hermes rekent de waarde dan om naar GO. Er moet dan wel een datum akte van de splitsing zijn opgenomen in Hermes.

In Citydata kun je bij het adres zien of het een meergezins- of eengezinswoning is.
https://data.amsterdam.nl/#?mpb=topografie&mpz=11&mpv=52.3731081:4.8932945&pgn=home

Je gebruikt alleen vierkante meters (m²) om mee te rekenen, wanneer in de akte de eenheid 'are' of een andere eenheid gebruikt wordt, moeten de vierkante meters bij TAG worden opgevraagd.

6.3.4 Gegevens akte toevoegen

Bij dit kopje vult de beheerder de omschrijving van de juridische bestemming uit de laatste erfpachtakte. Kortom, de erfpacht bestemming zoals deze in de akte staat.



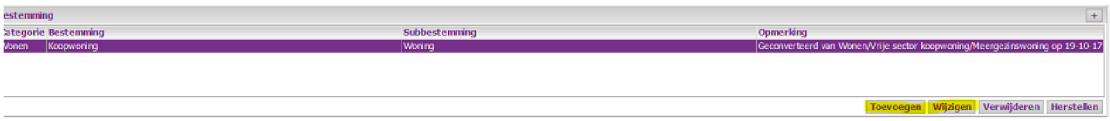
Je vult de juridische bestemming in die je hebt gevonden in de meest recente akte waar de gemeente Amsterdam partij is. Deze bestemming komt letterlijk in de aanbieding, maar zorg dat deze maar betrekking heeft op één perceel. En neem deze letterlijk over uit de akte. Ook het stukje tekst 'welke slechts als zodanig mag worden gebruikt' moet meegenomen worden. Ook wanneer de bestemming 'koop- of huurwoning in de vrije sector' staat, nemen we deze ook op. Alleen nemen we de BSQ een koopwoning.

Vul daarna in uit welke akte de juridische bestemming komt en op welk paginanummer je de bestemming kan vinden. En daarbij de link waar de recentste akte staat in docwerker.

6.3.5 Wijzigen/ toevoegen bestemming

Voor het wijzigen van de bestemming klik je op wijzigen.
Voor het toevoegen van de bestemming klikt je op toevoegen.

Let op: Soms moet je naar beneden scrollen of het scherm groter maken om deze knoppen te kunnen zien.

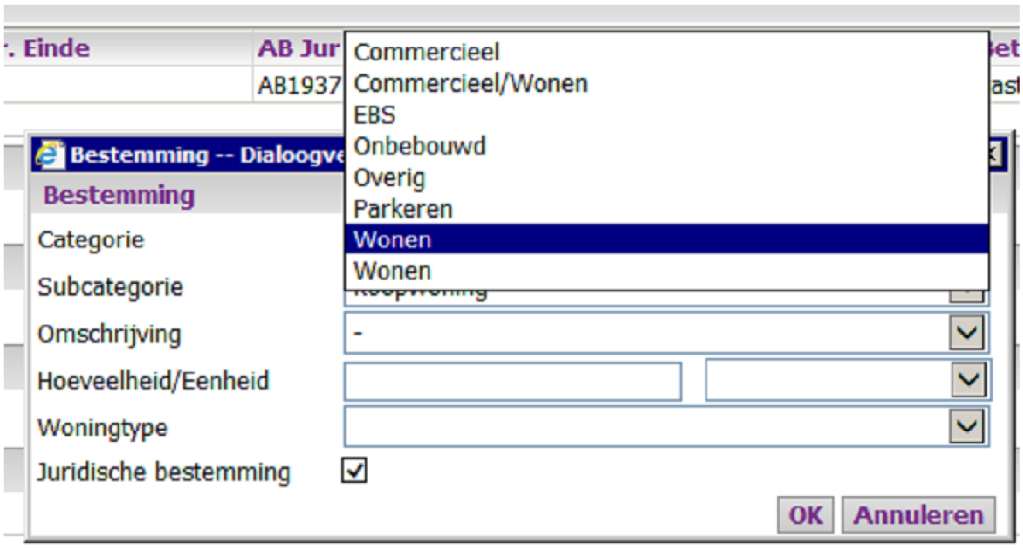


Klik op toevoegen of wijzigen. Het volgende scherm verschijnt:



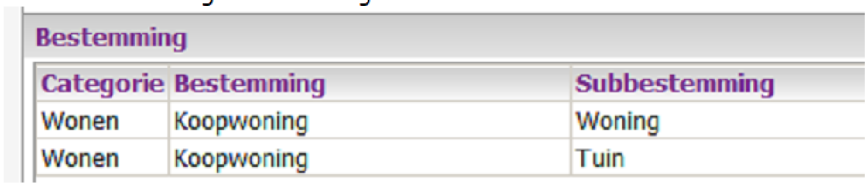
Bij Categorie kan er gekozen worden voor:
Commercieel, commercieel/wonen, EBS, Onbebouwd, Overig, Parkeren, Wonen en Wonen
(Er staat twee keer wonen in de keuze balk).

De keuze mogelijkheden bij bestemming en subbestemming veranderen per categorie. Bij categorie kan je tweemaal kiezen voor wonen. Bij beide keuzes worden andere mogelijkheden gegeven bij bestemming en subbestemming. De beheerder kiest de categorie in het volgende plaatje, zodat de juiste keuzes voor bestemming en subbestemming worden weergegeven.

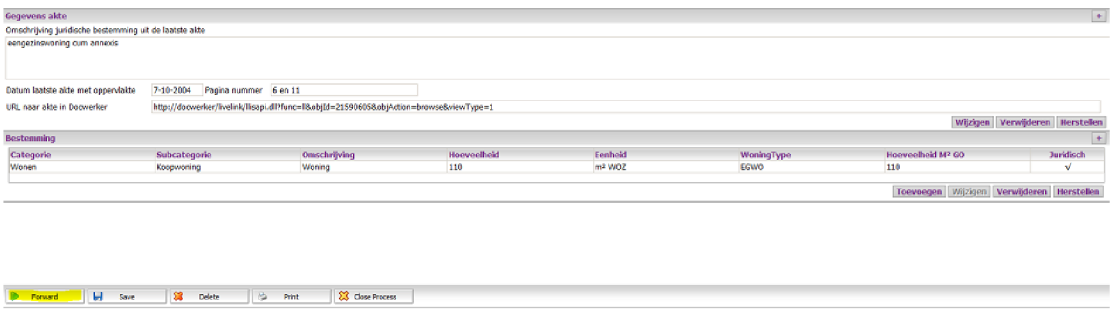


Daarna kan je voor de volgende opties kiezen:
Bestemming: Koopwoning, Sociale huurwoning, Vrije sector huurwoning en Woningen Koopgarant
Subbestemming: (Water)woning, Berging, Dakterras, Garage, Onzelfstandige woning, Parkeerplaats, Tuin, Woning en Woonwagen
Bij de opmerkingen kan een vrije tekst worden ingevoerd.

Welke keuzes de beheerder maakt, ligt aan het erfpachtrecht en de opgenomen bestemming in de erfpachtakte. De beheerder voert alle bestemmingen die in de akte staan apart per regel in.
Uit de erfpachtakte blijkt dat de bestemming 'Woning met tuin' is. Dan voert de beheerder dat alsvolgt in door meerdere regels toe tevoegen:



Als alles is ingevuld, kan de beheerder op forward klikken



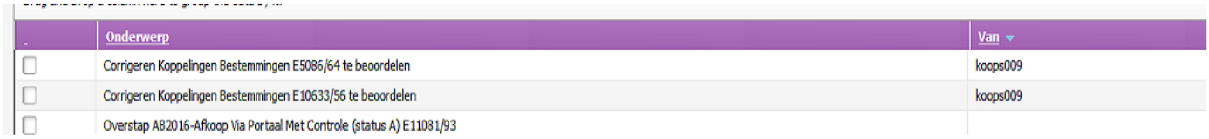
Het dossier gaat nu naar de inbox voor de

beheerders met de BOB rol. De medewerker met de OB-rol zal de medewerker met de BOB-rol hiervan op de hoogte stellen.

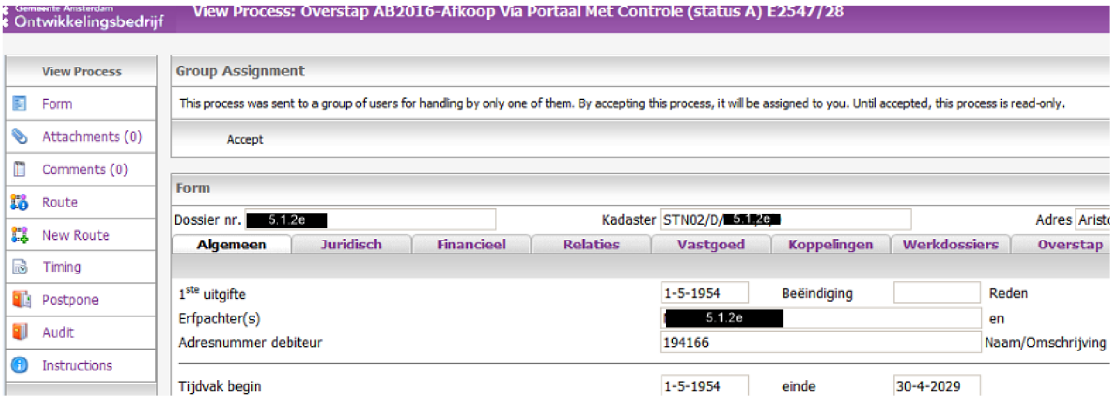
6.3.6 Gegevens goedkeuren in Hermes

Nadat de beheerder(s) met de OB rol de gegevens heeft ingevuld in Hermes. Komt het dossier in de werkvoorraad voor de beheerder(s) met de BOB rol. Met deze rol kan de beheerder de wijziging controleren en goedkeuren zodat deze definitief wordt opgenomen in Hermes.

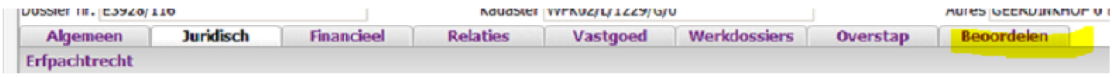
De beheerder met de BOB rol gaat in Hermes naar de inbox in het linker keuzemenu. En zie welke dossiers klaar zijn voor de beoordeling en wie deze beoordeling heeft aangevraagd.



De beheerder met de BOB rol klikt op het dossier.
Het dossier wordt geopend. Het dossier is nog niet toegewezen aan de beheerder met de BOB rol, de beheerder moet dit dossier nog accepteren. Dit kan bovenaan in het scherm.

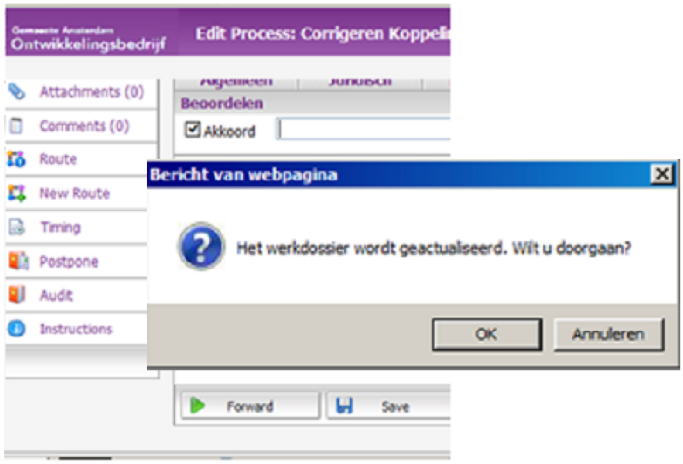


Als de beheerder met de BOB rol het dossier geaccepteerd heeft komt het dossier op de naam van deze beheerder en kan het dossier gecontroleerd worden. De beheerder controleert of de juiste akte in docwerker staat en daaruit de juiste gegevens zijn opgenomen in Hermes. Wanneer er gebruik is gemaakt van TAG voor de oppervlakte, wordt dit ook gecontroleerd door de betreffende beheerder.



Doordat de beheerder met de BOB rol het dossier geaccepteerd heeft komt er een tabblad "beoordelen" naast het Overstaptabblad. In dit tabblad kan de beheerder aangeven of hij of zij akkoord is met de wijziging d.m.v. een vinkje.
Is de beoordelaar niet akkoord dan zet hij geen vinkje en met de opmerking over het dossier daar achter. Zonder opmerking kan het dossier niet doorgezet worden. Daarna klikt de beheerder op forward.

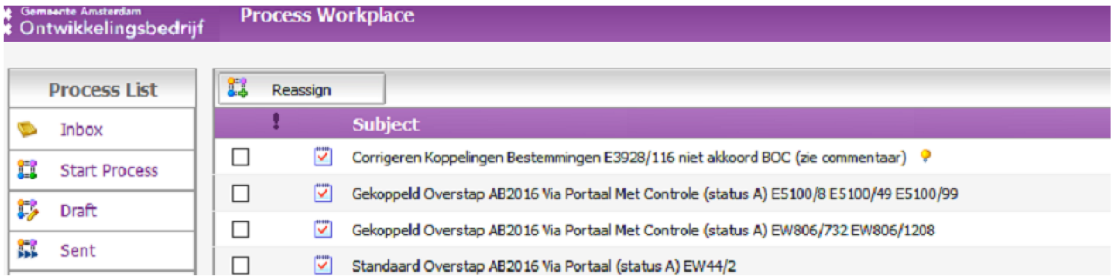
Er wordt geen terugkoppeling gegeven wanneer het dossier akkoord. Er wordt wel een terugkoppeling gegeven wanneer het dossier niet akkoord is.





6.3.7 Eventueel verbeteren in Hermes

Wanneer de beheerder met de BOB rol in Hermes de aanpassing heeft afgekeurd. Zal de beheerder met de OB rol nog het dossier moeten aanpassen. In de inbox van de OB rol beheerder wordt dan een terugkoppeling gegeven.



Het verbeteren in Hermes werkt hetzelfde als het aanpassen van Hermes. Alleen zijn de rollen al verdeeld in het dossier (de beheerder met de BOB rol hoef dus niet meer het dossier te accepteren).

6.4 Rekensheet 1-3-2018 invullen

Zie voor voorbeeld sheet volgende bladzijde

Wat	Hoe in te vullen
1.a. Datum aanvraag	Datum aanvraag eeuwigdurende erfpacht
1.b. Datum afkoop	Bij canon betalende rechten huidige tijdvak vul je de aanvraagdatum + 3 maanden in. Dit moet jezelf invullen, de rekensheet doet dit niet goed (neem 91 dagen standaard). Bij afgekochte rechten kan je de datum laten staan want dan rekent de sheet met "rekendatum eeuwigdurend".
1.c Rekendatum eeuwigdurende	Altijd 1 oktober 2017 gebruiken (tot 1-1-2020)
2. Datum Gronduitgifte	De datum van eerste uitgifte. Let op: Deze datum kan anders zijn dan de ingangsdatum van het huidige tijdvak
3. Datum ingang tijdvak	De begindatum van het laatste en huidige tijdvak.
4. CHET	Altijd eerst volgende Chet datum invullen (= de dag ná het einde van huidig tijdvak)
5. Canon straks per	Voor als er eeuwigdurende canon wordt betaald (recht is al overgestapt op eeuwigdurende erfpacht), en de erfpachter wil het toch nog afkopen. Dan einddatum invullen van het vorige tijdvak.
6. Afkoop tot	Invullen bij verlengd afkopen
7. Projectontwikkelaars regeling	Is de regeling van toepassing dan JA invullen. Sheet rekent automatisch verder.
8. Canon op afkoopdatum	De canon die geldig is op datum aanvraag + drie maanden Toevoeging: Dit is voor de gevallen waarbij het lopende tijdvak niet is afgekocht en het een index canon betreft. Hiermee voorkomen we te rekenen met een lagere canon
9. Boekwaarde	Erfpachtgrondwaarde bij uitgifte
10. AB (rechtsboven aan)	Juiste AB invullen
11. Canonsoort	Keuze uit index vast of afkoop
12. Betaling per	Is over het algemeen altijd halfjaar
13. Berekening	Voor de berekening moet je nog de WOZ en de BSQ invullen, de rest berekent de sheet zelf. Alles ia afgerond, het kan voorkomen dat de e4rfpachtgrondwaarde eigenlijk niet afgerond is. Dit staat er naast.
14. Ingroeiregeling	Indien de regeling van toepassing is dan **wel** invullen.
15. Oude canon (vóór CHET)	De oude canon vóór CHET is als volgt te achterhalen. In Hermes ga je naar het financiële

	tabblad. Selecteer vervolgens het oude tijdvak. Financiële gegeven voor de CHET worden zichtbaar.
16. EPC	Vul hier het EPC die van toepassing is in. EPC korting wordt op de Erfpachtgrondwaarde gegeven. (0,3 of lager)
17. Oppervlakte	Vul hier de oppervlakte van het erfpachtrecht in
18. Minimale afkoopsom	De minimale afkoopsom is in de sheet terug te vinden onder cel E70

INVOERBLAD ALGEMEEN

E-dossier	
adres	
1 datum aanvraag	31-1-2019
datum afkoop	2-5-2019
rekendatum eeuwigdurend	1-10-2017

10 AB	2000	*alleen jaartal*
11 canonsoort	index	*index of vast of afkoop*
12 betaling per	halfjaar	*jaar, halfjaar, maand*

Tijdvak

2 Datum gronduitgifte	16-11-2015	
3 Ingang tijdvak	16-11-2015	
4 CHET	16-11-2065	niet bij AB2016
5 Canon-straks per	16-11-2065	alleen bij Overgestapte AB2016
6 afkoop tot	16-11-2065	
7 projectontwikk.regeling	ja	
einddatum projectontwikkel	1-6-2020	
vooruitbetaald canonbedrag	€ 4.329	

Let op - datums goed ingevuld?

Deze in principe niet invullen!

14 *Ingroeikorting CHET*	*wel*	*van toepassing*
15 *oude canon (vóór CHET)*	*€ 953,02*	
canon jaar 1	*€ 953,02*	
canon jaar 2	*€ 953,02*	
nieuwe canon (na CHET)	*€ 953,02*	

8 Canon op afkoopdatum	€ 953,02	***indien afgekocht: € 0 invullen***
WOZ-waarde	*€ 440.500*	
bsq	*42,00%*	
depreciatie	*90,00%*	
13 ***Erfpachtgrondwaarde***	*€ 166.509*	
kortingsfactor	*75%*	
netto EPGW na korting	*€ 123.221*	
Canonpercentage Overstap	*2,39%*	
Indexering Overstapcanon	*2,82%*	
Canon straks	€ 2.944,99	***alleen bij AB2016; geïndexeerd bedrag nemen***
	€ 3.028,00	*op de achtergrond mee geïndexeerd*
9 boekwaarde	€ 117.942,00	***erfpachtgrondwaarde bij gronduitgifte***
		alleen bij AB2000 met 10-25-jr vaste canon

Deze in principe niet invullen!

16 *EPC*	*0,30*	
17 *Oppervlakte*	*123,00*	*m2 gbo*

alleen invullen bij Overstap
alleen wanneer EPC < 0,4

Alleen indien overgestapte AB2016-rechten

van	tot	AB-regime	soort	canon
2-5-2019	16-11-2065	2000	index	€ 953,02
16-11-2065	oneindig	2016	index	€ 2.944,99

Prijspeil berekening	2018
wettelijke rente	2,00%

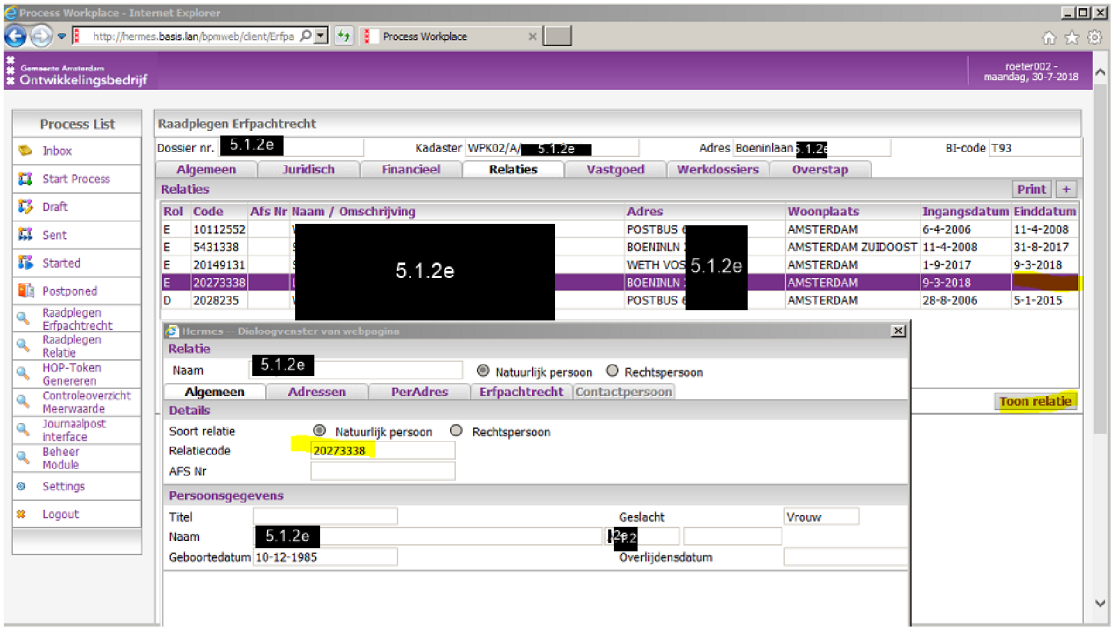
Standaardcijfers bij AFKOOP

P	*2,39%*	
d	*4,50%*	
i	*2,00%*	*AB2016*
i	*1,00%*	*bij gematigde indexering*
i	*0,00%*	*vaste canon*
f	*1,00*	*bij 5-jrl indexering*
p	*3,00%*	*verlengde afkoop*
drempel	*€ 1.738,00*	*verlengde afkoop*
C	*3,55%*	*bij 10- en 25-jaar vaste canon*
	€ 0,00	***Alleen bij verlengde afkoop onder AB1994***

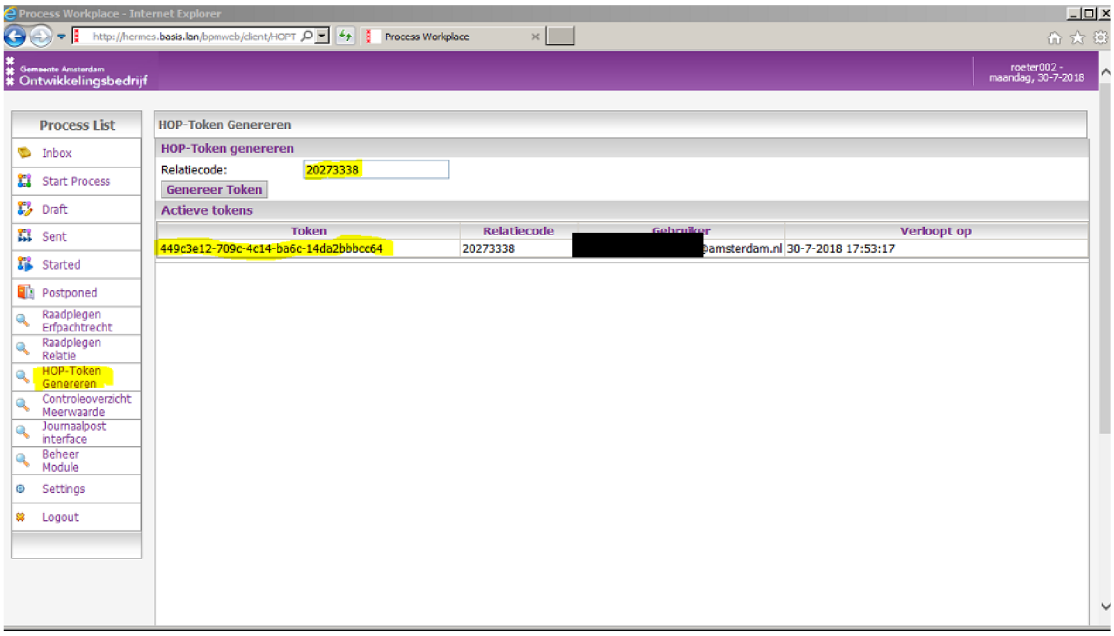
6.5 Hop token

Als de beheerder wil meekijken met de erfpachter om precies te zien wat de erfpachter zoekt, kan de erfpachtbeheerder de volgende stappen volgen. Ook kan de beheerder de HOP token gebruiken wanneer hij wil controleren of de erfpachter door het Overstapportaal kan.

- Voer het E-nummer in Hermes in.
- Ga naar het tabblad 'Relaties'en klik op de actieve relatie.
- Klik op toon relatie en kopieer de Relatiecode.



- Klik vervolgens op 'HOP-Token Genereren' links in het scherm.
- Plak de relatiecode in het daarvoor bestemde vak en druk op enter
- Kopieer daarna het token die verschijnt.



- Ga daarna naar https://overstapportaal.amsterdam.nl/hop/helpdesk/
- Voer je naam in, kopieer het token en klik op Login.



- Klik verder op 'ga verder' totdat je bij de gegevens bent gekomen waarover de erfpachter een wijzigingsverzoek heeft ingediend.
- TIP: je kan de erfpachter vragen op welke pagina hij of zij is in het Overstapportaal. De code van de pagina staat helemaal rechtsonder op de pagina in het Overstapportaal.

6.6 Werkafspraken en wijzigingen

Soms worden er afspraken gemaakt die niet direct in een werkinstructie hoeven, omdat dan de werkinstructie enorm lang wordt (..). Daarom deze bijlage om deze informatie op papier te zetten.

6.6.1 Aanvullende bijzondere bepalingen

Over het stuk in de aanbieding:

"LET OP eventueel een extra toelichting op de bijzondere bepalingen toevoegen, afhankelijk van de bijzondere bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden. Afstammen met senior en/of medior. Deze tekst weghalen!"

Senior: "Deze opmerking is er alleen voor als je bijzondere bepalingen wilt toevoegen (nieuw) of oude wilt intrekken of wijzigingen".

6.6.2 Ontbindingsbrief en intrekkingsbesluit

Een ontbindingsbrief en intrekkingsbesluit is nodig wanneer de erfpachter de aanbieding heeft geaccepteerd, er een besluit is afgegeven en dan blijkt dat de aanbieding niet correct was.

Er is geen ontbindingsbrief nodig als de overeenkomsten elkaar niet bijten. Een voorbeeld:
Erfpachter heeft de aanbieding van de woning geaccepteerd en gekozen voor alles afkopen (voortdurend en eeuwigdurend). Nu blijkt hij de berging vergeten is. Als hij naast de woning ook de berging wil afkopen is de ontbindingsbrief niet nodig. Omdat hij de gekozen optie voor alles afkopen niet veranderd.

Er is wel een ontbindingsbrief nodig als:
De erfpachter heeft de aanbieding van de woning geaccepteerd en gekozen voor alles afkopen (voortdurend en eeuwigdurend). Nu blijkt hij de berging vergeten is. De erfpachter kiest voor woning en berging met eeuwigdurende canon (dus een andere betaaloptie dan in de gesloten overeenkomst) is er wel een ontbindingsbrief nodig.

Check in het geval van een nieuwe aanbieding dan wel of de betaaloptie niet is gewijzigd

Als er al een besluit is afgegeven aan de notaris, moet naast de ontbindingsbrief ook een intrekkingsbesluit worden verstuurd (naar de notaris). Ontbindingsbrief wordt naar de erfpachter verstuurd.

6.6.3 Eén erfpachtrecht twee edossiers

Het komt voor dat er twee erfpachtdossiers zijn en het eigenlijk maar één erfpachtrecht is (zelfde kadastrale aanduiding). Dit is vaak het geval als de woning een dossier heeft en de aanhorigheid ook, maar in deze gevallen zijn er verschillende betalingsregimes. Dit komt bijvoorbeeld bij een uitbreiding, de uitbreiding krijgt dan een ander betalingsregime en daarom wordt er een ander dossier aangemaakt in Hermes. Beide dossiers kunnen genoemd worden in één aanbieding en dat er ook twee betalingsregime worden opgenomen.

Er hoeft in de aanbieding niet opgenomen te worden dat ze met beide moeten overstappen, omdat het maar 1 erfpachtrecht betreft. De uitbouw is waarschijnlijk van wat jaren terug, omdat ze er toen nog voor moesten betalen. De uitbouw is dan opgenomen in de WOZ 2014/2015.

Tag hoeft de waarde niet te verdelen. In onze administratie zijn het 2 dossiers, omdat ze verschillende betalingsregimes hebben.

In de aanbieding kan de beheerder het volgende opnemen:
Dossiernummers: 5.1.2e
Betalingsregimes: afgekocht en 5 jaarlijkse indexering
Plaatselijke aanduiding: Plesmanlaan 5.1.2e te Amsterdam
Kadastraal.... Sloten, sectie E, nummer 5.1.2e.

6.6.4 E-mail adres van aanvraag onbekend

Sommige aanvragen hebben geen e-mail adres in Access. Waar kunnen we deze e-mail adressen vinden? Wanneer een erfpachter een handmatige aanvraag doet via het portaal, wordt er een ontvangstbevestiging verzonden naar de erfpachter. Deze ontvangstbevestigingen worden ook naar onze inbox verstuurd. Deze staan in onderstaande map. Staat daar geen e-mail adres in, dan is het onbekend waar we deze wel kunnen vinden. Een goede haan kraait twee keer.. Wat je ook kan doen is inloggen in het Overstapportaal. Daarin laten erfpachters ook hun e-mail adres en telefoonnummer achter.

6.6.5 Geen boekwaarde in Hermes

Geen boekwaarde in Hermes. Wanneer de boekwaarde €0,- is, dan zit deze al bij de woning in. In dat geval zal de aanvraag handmatig afgehandeld moeten worden.

6.7 Speciale (handmatige gevallen)

6.7.1 voormalig particulier erfpacht

Bij voormalig particulier eigendom kan een afwijkend betalingsregime van toepassing zijn. Zo kan je deze rechten bijvoorbeeld ook in Hermes herkennen. Door het afwijkende betalingsregime is het niet de bedoeling dat deze dossiers automatisch via het portaal kunnen overstappen. Overstapcode C100 met C157 moet een automatische overstap via het portaal verhinderen.

Bij voormalig particulier erfpachtrecht Valeriusplein [redacted]A-D [redacted]5.1.2e[redacted]) is sprake van een 50 jarig tijdvak waarbij de eerste 25 jaar geen canon betaald hoeft te worden en daarna wel.
Onze rekensheet kan de afkoop voortdurende canon in zo'n geval niet aan in verband met (onder andere?) het netto contant maken van de afkoopsom. Bij het netto contant maken wordt een disconteringsvoet gehanteerd. Uitleg hierover kan op de site worden nageslagen.

De berekening afkoopsom voortdurende tijdvak wordt aangevraagd bij de grondprijsberekenaars, waarbij deze netto contant wordt gemaakt naar het dichtstbijzijnde halfjaarlijkse tijdvak van aanvraagdatum +3 maanden (conform overstap regeling, dus 1 januari of 1 juli). In principe moeten de grondprijsberekenaars dit correct aanleveren.
Berekening canon & afkoopsom eeuwigdurende erfpacht wordt regulier berekend door team overstap.

De aanbieding bevat de volgende afwijkingen van het standaard document:

- Bij betalingsregime (2x in de aanbieding) wordt de afwijking vermeld, zie het volgende voorbeeld;

Betalingsregime:	Tot en met 31 december 2031: afgekocht Vanaf 1 januari 2032 tot en met 31 december 2063: 1-jaarlijks geïndexeerde canon

- Een uitbreiding van de financiële gegevens, zie het volgende voorbeeld;

Financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met 31 december 2031 en de financiële voorwaarden van het voortdurende tijdvak die blijven gelden vanaf 1 januari 2032 tot en met 31 december 2063
Vanaf de ingangsdatum van de overstap zijn de Algemene Bepalingen 2016 op uw erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot en met het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, namelijk 31 december 2063, met uitzondering van de vervaldata.

Tot en met 31 december 2031 is de canon van het voortdurende erfpachtrecht vooruit betaald. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata, wordt de vervaldatum 1 januari van elk jaar. Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvan de canon tot en met 31 december 2031 vooruitbetaald is, betekent dit dat tot en met die datum geen canon verschuldigd is.

Vanaf 1 januari 2032 tot en met 31 december 2063 is een jaarlijkse canon verschuldigd. De twee vervaldata zoals op uw erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata is de gehele canon verschuldigd op 1 januari van elk jaar. Ook vindt een eventuele aanpassing van de canon plaats per 1 januari volgend op de oorspronkelijke datum dat de aanpassing zou plaatsvinden, met uitzondering van de rechten met de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 met een betalingsregime van 10 en 25 jaar vaste canon. Deze erfpachtrechten behouden hun oorspronkelijke aanpassingsdata. U ondervindt geen financieel nadeel van deze wijziging.
Voor een voortdurend erfpachtrecht waarvoor een canon verschuldigd is, betekent dit dat de canon vanaf 1 januari 2031 tot en met 31 december 2063 elk jaar betaald moet worden.
Deze canon wordt jaarlijks aangepast conform de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht.

Hierna ziet u een overzicht van de financiële voorwaarden van uw voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden tot en met 31 december 2063.

Financiële voorwaarden voortdurend erfpachtrecht tot en met 31 december 2063	
Betalingsregime tot en met 31 december 2031	afgekocht
Betalingsregime van 1 januari 2032 tot en met 31 december 2063	Jaarlijkse canon van € 9.480,00
Erfpachtgrondwaarde voortdurende erfpachtrecht	€ 106.853,69
Aanpassing canon	Jaarlijkse aanpassing conform artikel 7 AB 2000
Datum einde tijdvak voortdurende erfpachtrecht	31 december 2063
Vervaldatum	1 januari van ieder jaar

- pas de gehele aanbieding aan dit afwijkende betalingsregime, zie het volgende voorbeeld;

U kunt op het moment van overstap de canon voor de eeuwigdurende erfpacht vanaf 1 januari 2064 direct afkopen. De afkoopsom bedraagt € 77.741,00 en moet bij het tekenen van de notariële akte betaald zijn.
Vanaf 1 januari 2032 tot en met 31 december 2063 blijft u de canon van

€ 9.480,00 verschuldigd.
Deze canon wordt aangepast conform de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht.
De voortdurende canon is vanaf 1 januari 2032 tot en met 31 december 2063 verschuldigd. Deze canon wordt aangepast conform de algemene bepalingen van het voortdurende erfpachtrecht

Voorbeeld dossier:
- 5.1.2e

6.7.2 Erfpachtrechten met 2 betalingsregimes
Speelt vaak een rol bij een perceel uitbreiding en de canon eerder is afgekocht (bijv. serre)
Wanneer er 2 betalingsregimes in 1 dossier zitten komt overstap stopcode C104 erop en moet op dit moment het dossier handmatig worden opgepakt..

Voorbeelden:
- 5.1.2e Plesmanlaan 5.1.2e dossiernummers zelfde kadastraal perceel, verschillend betalingsregime.
- E 5.1.2e Bosplaat 12, Bij dit dossier zijn 2 betalingsregimes in 1 (Hermes) dossier met 2 kadastrale percelen. In dit dossier heeft tag een WOZ waarde & BSQ toegekend.
Deze aanbieding moet nog nagekeken maar vermeld in je aanbieding een uitsplitsing per kadastraal perceel/betalingsregime.

6.7.3 Mandelige kadastrale percelen zonder eigen dossier
De vraag ligt bij beleid of deze percelen een eigen dossier mogen krijgen, mogelijke CHET problemen worden onderzocht. Beoordeel in ieder geval nadrukkelijk de splitsing.

Voorbeeld:
- EW 5.1.2e bevat naast het wonen appartementsrecht een mandelig dakterras gedeeld met het naastgelegen erfpachtrecht

6.7.3.1 Waterwoningen
Er zijn verschillende waterwoningen, soms kan hier wel een onbezwaarde waarde voor worden gemaakt en soms is het lastiger voor TAG. Het verschilt dus per dossier.
Voor het dossier E 5.1.2e geldt het volgende:

"Van deze waterwoning hebben wij geen gegevens van de afdeling belastingen. Waterwoningen bestaan uit een perceel, deze heeft een WOZ, en een RRB aanslag (roerende ruimte belasting) de woonboot. Voor deze woning hebben wij deze gegevens allebei niet. Er moet nog besloten worden hoe wij dit soort dossier van een onbezwaarde waarde kunnen voorzien".

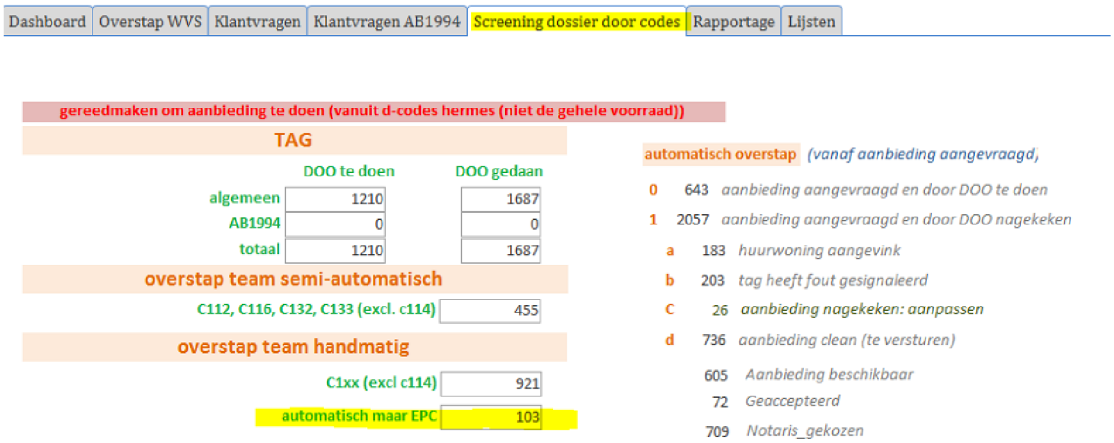
Neem voor de zekerheid contact op met TAG indien je een waterwoning dossier hebt om te beoordelen.

6.8 Automatische aanvragen met EPC

Voor alle informatie over EPC, zie docwerker map:

https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/llisapi.dll?func=ll&objId=22791584&objAction=browse&viewType=1

Erfpachter geeft in portaal EPC= ja
Uit Access "dossiers screenen op codes", kan worden gefilterd worden of er nieuwe aanvragen binnen komen met EPC = JA..



Deze bak is een grote vergaarbak met allemaal dossiers, zie hieronder:



De bak moet gefilterd worden om achter de juiste dossier te komen.
Svz overstap : filteren op "niet gelijk aan aanvraag verwezen naar overstapportaal"
Svz overstap: sorteren op a-z en kiest voor "weergave om te kopiëren", print deze lijst uit.

Per dossier wordt gekeken of er al een EPC rapport is opgevraagd.

In de map over EPC (Link) is een overzicht op genomen welke erfpachters en bijhorende erfpachtdossiers een e-mail hebben ontvangen

Nadat uit Access is gefilterd welke erfpachters een mail moeten ontvangen, wordt er in Access op dossierniveau gekeken of er nog op- of aanmerkingen op het dossier zijn waarom mogelijk er geen mail verstuurd moet worden.

E-mail verzenden naar erfpachters
Het restant aan erfpachters die geen e-mail hebben gehad, kunnen nu gemaild worden. In de EPC map in DOCwerker staat een format voor deze e-mail. Stuur hierbij ook het formulier mee voor de verklaring over subsidie voor de EPC verlagende maatregel. De e-mail wordt opgeslagen in het DOCwerker dossier.

De stand van zaken in Access zet je op Automatisch en EPC rapport opgevraagd, in het memo veld van het betreffende dossier wordt de volgende tekst opgenomen:

> *EPC rapport opgevraagd op @datum e-mail@, met deadline @deadline uit email@.+ je naam (indien mogelijk)*

EPC rapport en formulier ontvangen
Het rapport wordt ter goedkeuring doorgestuurd naar 5.1.2e 5.1.2e werkzaam bij Team Grondprijs Adviezen (TAG). Zij zal het rapport beoordelen en goed- of afkeuren.

De EPC rapporten worden opgeslagen in het DOCwerker dossier, ook de verklaring wordt opgeslagen in het DOCwerker dossier. Zonder formulier kunnen wij niet verder met de beoordeling, deze moet dus aanwezig zijn.

In de map betreffende de EPC dossiers wordt op een lijst bijgehouden welke lijsten zijn verstuurd en wordt de beoordeling genoteerd. Zie onderstaande lijst

https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/llisapi.dll?func=ll&objid=22791584&objAction=browse&sort=name

EPC rapport en formulier niet ontvangen voor deadline
In de lijst met alle dossiers die een e-mail hebben ontvangen is ook de deadline opgenomen om te antwoorden op de e-mail. Als deze is verlopen, is het nodig om te beoordelen welke dossiers een rapport hebben opgestuurd en welke dossiers opnieuw zijn opgestart zonder EPC korting.

De erfpachters die niet gereageerd hebben, daarvoor kan de aanvraag geannuleerd worden.
LET OP: hiervoor een andere automatische e-mail maken dan "medewerker heeft uw aanvraag geannuleerd".

Het dossier kan uit de werkvoorraad worden verwijderd/gearchiveerd.

EPC rapport goedgekeurd
Nadat het dossier is goedgekeurd wordt dit genoteerd op de lijst in bovenstaande link/map. En wordt de goedkeuring opgeslagen in de DOCwerker map.

Als de verklaring en het rapport is goedgekeurd, kan het dossier verder behandeld worden.