Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie Team Overstap nr. 1

Werkinstructie overstap van voortdurende- naar eeuwigdurende erfpacht op verzoek van de erfpachter en via het Overstapportaal niet mogelijk

Handmatig

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2017

Inhoud

1. Inleiding ... 3
2. Wat is overstap? ... 3
2.1 Wat is eeuwigdurende erfpacht? ... 4
2.2 Het Overstapportaal ... 4
2.3 WOZ-waarde 2014 of 2015 (tot 1-1-2020) ... 6
2.4 Wat is de buurtstraatquote? ... 7
2.5 Wie kan er overstappen? ... 7
2.6 Overstap en appartementsrechten ... 7
2.6 De rekentool ... 8
2.7 Welke financiële mogelijkheden zijn er bij overstap? ... 8
3. Overstap en een wijziging ... 10
3.1 Samenvoegen en overstap ... 10
3.2 Splitsen en overstap ... 10
3.3 Bestemmingswijziging en overstap ... 11
3.4 Uitbreiding en overstap ... 11
3.5 Vicarie ... 11
3.6 Tijdelijke erfpachtrechten ... 11
3.7 CHET ... 11
4. Het proces ... 12
4.1 Aanvraag voor overstap komt binnen via e-mail of post ... 13
4.2 Dossier beoordelen ... 13
4.3 Beheerder vult missende gegevens aan ... 14
3.3.1 Geen einde tijdvak ... 14
3.3.2 Geen oppervlakte ... 14
3.3.3 Geen bestemming ... 14
3.3.4 Geen canon bekend ... 15
3.3.5 Bestemming huurwoning ... 15
3.3.7 EPC ... 15
3.3.8 Aanhorigheden, tuinuitbreiding en dakopbouw ... 15
3.3.9 Geen WOZ-waarde of BSQ ... 16
4.4 Beheerder vraagt Grondprijs Advies aan ... 16
4.5 Team Advisering Grondprijzen maakt grondprijsadvies ... 17
4.6 Aanbieding maken met alle opties en Persoonlijk Informatiepakket ... 17
4.7 Erfpachter accepteert aanbieding ... 18

4.8 Besluit, volmacht en opdrachtbrief maken 18
4.9 Versturen stuken notaris 19
4.10 Notaris passeert akte 19
4.11 Bedrijfsadministratie controleert akte en doet financiële afhandeling dossier 20
4.12 Archiveren 20
Bijlagen 23
1. Het processchema 23
2. De begrippenlijst 24
3. Wel/geen grondprijsadvies 25

1. Inleiding

Dit is het 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, woningen in het bezit van woningcorporaties en Haven Amsterdam en door hen worden beheerd.

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. 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.
Bij deze werkinstructie hoort ook een processchema die de processtappen visualiseert, zie bijlage 1.

2. Wat is overstap?

De gemeenteraad van Amsterdam stemde op 28 juni 2017 in met de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters met een woning kunnen per 1 oktober 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. Het eerste voorstel van het college lag begin 2017 ter inspraak. Bijna 7000 mensen spraken in. Het voorstel werd op diverse punten aangepast en voor veel erfpachters werd het aantrekkelijker om over te stappen.

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 commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed, woningen in het bezit van woningcorporaties en Haven Amsterdam en door hen worden beheerd.

2.1 Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht worden 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 maken waar de erfpachter vaak niet op heeft gerekend. 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.

2.2 Het Overstapportaal

Het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht kan 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. Dan zal er wel een beheerder nodig zijn die het dossier volledig maakt voor overstap. In bijlage 3 staan een aantal printscreens van het Overstapportaal.

Hermes is het hoofdsysteem waarin alle data wordt verzameld 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 alleen in verbinding met Hermes en de aanbieding wordt in Hermes gemaakt.

Erfpachters kunnen via DigiD of eHerkenning (voor bedrijven) inloggen in het Overstapportaal. Als erfpachters zich hebben aangemeld koppelt Hermes de erfpachtgegevens aan Het Overstapportaal. Dit gebeurd op basis van het BSN (voor particulieren) en via het KVK-nummer (voor bedrijven). De erfpachter kan dit nummer niet zien in het Overstapportaal, in verband met de privacy. Hermes berekent dan de financiële overstapopties voor de erfpachter uit. Deze opties worden in het Overstapportaal weergeven. Om een aanbieding te kunnen aanvragen in het portaal moet de erfpachter een Persoonlijk Informatiepakket (PIP) downloaden. Dit pakket bestaat uit de voorbeeld aanbieding, de algemene bepalingen, in gemakkelijke taal de uitleg van de aanbieding en de financiële opties. Daarnaast bevat de PIP een onderdeel goed om te weten waarin een aantal aandachtspunten in staan, waarmee de erfpachter rekening moet houden. Zoals de mogelijkheid tot verlengd afkopen bij AB1994 en het feit dat aanhorigheden samen met de woning moeten overstappen. Op een later moment kan de erfpachter een keuze maken en wordt de aanvraag tot overstap ingediend.

Voor het indienen van een aanvraag hoeft de erfpachter zelf bijna niets meer in te vullen, alleen zijn e-mailadres (en eventueel zijn telefoonnummer) en op de knop 'aanvraag indienen' te drukken. De erfpachter moet nog wel zelf zijn gegevens controleren. Als het erfpachtrecht op naam van meerdere erfpachters staat is het voldoende als één van de erfpachters de aanvraag indient, maar alle gerechtigden moeten daarna inloggen met Digid in hun eigen Overstapportaal en de PIP en de aanbieding downloaden om te accepteren.

De verschillende betaal opties bij overstap (canon, afkoop eeuwigdurende tijdvak en afkoop van zowel voortdurende als eeuwigdurende tijdvak) worden niet opgeslagen. Iedere keer dat het Overstapportaal wordt geopend worden de financiële gegevens opnieuw berekend. Erfpachters moeten zelf het Persoonlijk Informatiepakket downloaden, anders kan de erfpachter niet verder in het proces. Daarna kan de erfpachter een financiële keuze maken en een aanbieding aanvragen.

De gevolmachtigde (zoals notaris of advocaat) kan ook namens de erfpachter een aanvraag tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht indienen. Dit kan vanaf januari 2018 via het Overstapportaal, tot die tijd moet dit nog schriftelijk waarmee de aanvraag het handmatige proces ingaat. Het kan daarom voorlopig nog makkelijker zijn als de erfpachter zelf de aanvraag via het Overstapportaal indient.

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

- Automatisch;
- Semi automatisch;
- Handmatig.

Automatische proces
Er komt in het hele traject geen erfpachtbeheerder aan te pas. Alle handelingen worden door Hermes (waaraan alle andere systemen gekoppeld zijn) in samenwerking met het Overstapportaal uitgevoerd. Op het moment dat er een afkoopsom (voor erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gefactureerd moet worden komt de bedrijfsadministratie in actie. Alleen erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel krijgen een factuur, omdat zij deze nodig hebben voor hun administratie. De factuur krijgt de erfpachter als de akte is gepasseerd. In geval van afkoop moet de erfpachter, zowel een particuliere als een KvK geregistreerde erfpachter, deze voor het passeren van de akte hebben voldaan.

Als het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief zijn gemaakt en naar de notaris zijn verstuurd, maakt de notaris de akte. Als de notaris de akte heeft gepasseerd stuurt de notaris het afschrift van de akte naar de bedrijfsadministratie. De bedrijfsadministrateur zet dan de datum van de gepasseerde akte in Hermes, verwerkt de financiële gegevens in Hermes/AFS en archiveert het dossier.

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan automatisch als:

- Als er op alle de drie plaatsen (Hermes, GOgis en WOZ-beschikking) 'wonen' staat;
- Er een BSQ beschikbaar is;
- Als de WOZ-waarde 2014 en 2015 bekend zijn;
- Er geen signalering (voor bijvoorbeeld een lopende CHET-procedure of betalingsachterstand) in Hermes staat genoteerd;
- Het einde tijdvak bekend is;
- Het canonbedrag (in geval van een canonbetalend erfpachtrecht) bekend is;
- De vierkante meters in Hermes bekend zijn (go);
- De bestemming (wonen of aanhorigheid) bekend is;
- Er geen sprake is van ondererfpacht;
- Er geen commerciële bestemming in het recht zit;
- De erfpachter geen bericht met een gegevenswijzing heeft ingevuld[1];
- De erfpachter niet heeft aangegeven dat hij de bestemming huurwoning[2] in de akte heeft;
- De erfpachter niet heeft aangegeven dat het Certificaat EPC[3] (duurzaamheidscertificaat) van toepassing is op zijn op de woning;
- Er geen losse aanhorigheid is, waarmee tegelijk met de woning wordt overgestapt;
- Er in het erfpachtrecht geen aanhorigheid zit;
- Er geen lopende beheerdossier is in Hermes, zoals een bestemmingswijziging of splitsing;
- Als alle gegevens compleet zijn.

Semi automatische proces
Als het dossier niet compleet is komt het dossier in het semi automatische traject. Een beheerder gaat dan het dossier behandelen, totdat het dossier compleet is. Daarna kan het dossier weer het automatische proces in.

Dat betekent dat een erfpachtbeheerder zorgt dat het dossier volledig is en op het moment dat er een afkoopsom (voor erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel) gefactureerd moet worden, de bedrijfsadministratie in actie komt. Alleen erfpachters die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel krijgen een factuur, omdat zij deze nodig hebben voor hun administratie. De factuur krijgt de erfpachter als de akte is gepasseerd. In geval van afkoop moet de erfpachter, zowel een particuliere als een KvK geregistreerde erfpachter, deze voor de akte hebben voldaan.

Als het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief zijn gemaakt en naar de notaris zijn verstuurd, maakt de notaris de akte. Als de notaris de akte heeft gepasseerd stuurt de notaris het afschrift van de akte naar de bedrijfsadministratie. De bedrijfsadministrateur zet dan de datum van de gepasseerde akte in Hermes, verwerkt de financiële gegevens in Hermes/AFS en archiveert het dossier.

[1] Een erfpachter heeft in het Overstapportaal de mogelijkheid om aan te geven dat zijn gegevens niet juist zijn. Bijvoorbeeld de bestemming klopt niet of de vierkante meters zijn niet juist. Een erfpachtbeheerder moet met het eventuele bericht van de erfpachter aan de slag.
2 Zie voor meer informatie de begrippenlijst in de bijlage
3 Zie voor meer informatie de begrippenlijst in de bijlage

De overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan semi automatisch als:

- de WOZ-waarde ontbreekt;
- BSQ ontbreekt;
- einde tijdvak ontbreekt;
- bestemming ontbreekt;
- de erfpachter een bericht met een gegevenswijzing heeft ingevuld[4].

Handmatige proces
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 bepalingen. Het handmatige processchema moet dan gebruikt worden. Het handmatige proces is ook van toepassing op aanvragen die via de e-mail binnenkomen en niet via het portaal behandeld kunnen worden of als de aanvragen via de post binnenkomen. Zie hiervoor de werkinstructie 'Procesbeschrijving wonen overstap handmatig'.

Dossiers zijn handmatig in het geval van:

- CHET-procedure is al gestart;
- Vicarierechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Tijdelijke rechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Erfpachters die niet willen overstappen via het Overstapportaal;
- Woningen die met hun aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw willen overstappen;
- Erfpachtrechten met AB2000 en 10- of 25-jaarlijkse indexering;
- Als er sprake is van meer dan drie erfpachters van één erfpachtrecht.

2.3 WOZ-waarde 2014 of 2015 (tot 1-1-2020)

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% – 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. [5]

2.4 Wat is 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.

[4] Een erfpachter heeft in het Overstapportaal de mogelijkheid om aan te geven dat zijn gegevens niet juist zijn. Bijvoorbeeld de bestemming klopt niet of de vierkante meters zijn niet juist. Een erfpachtbeheerder moet met het eventuele bericht van de erfpachter aan de slag.
[5] Artikel 11 lid 2 van de Overstapregeling

2.5 Wie kan er overstappen?

Niet alle erfpachtrechten kunnen overstappen.

Wie kunnen er wel overstappen:

- Woningen (die niet in het lijstje hieronder staan), eventueel met bijbehorende aanhorigheden (onder andere losse berging, garage of parkeerplaats) of een tuinuitbreiding of dakopbouw ook als dit een apart dossiernummer heeft. Let op: deze moeten wel aanhorig aan de woning zijn. Daarnaast kan het ook zijn dat vanwege administratieve redenen een dakopbouw een apart dossiernummer heeft gekregen. Deze kan dan ook samen met de woning overstappen. Het kan ook zijn dat een tuinuitbreiding een apart dossiernummer heeft gekregen. Deze kan ook samen met de woning overstappen.

Wie kunnen er niet overstappen:

- Commerciële rechten;
- Sociaal maatschappelijke rechten;
- Woningen in het bezit van Haven Amsterdam en hierdoor worden beheerd;
- Woningen met voortdurende erfpacht in het bezit van Woningcorporaties;
- 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.

2.6 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 automatisch een tekstblok opgenomen om dit vast te leggen.

2.6 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.

2.7 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% , zie hiervoor onder 2.3). Daar trekken we een overstappremie van 25% van af.
We stellen de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht nu vast 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.

Hieronder wordt het voorgaande schematisch weergegeven.

Huidige betalingswijze	**Voortdurend** tijdvak	**Eeuwigdurend** tijdvak
Canon betalen	**Canon betalen**	**Canon betalen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas nadat alle voortdurende canonbedragen jaarlijks zijn betaald.
Canon betalen	**Canon betalen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan. De canonbedragen die tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak verschuldigd zijn moeten jaarlijks worden voldaan tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak.
Canon betalen	**Afkopen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Zowel de afkoopsom voor het voortdurende als voor het eeuwigdurende gedeelte wordt berekend. Deze afkoopsom moet meteen bij overstap worden voldaan. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.	
Afgekocht	**Afgekocht**	**Canon betalen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas na het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak.
Afgekocht	**Afgekocht**	**Afkopen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het voortdurende tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan, omdat het voortdurende deel al betaald is. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.

Daarnaast hebben erfpachters natuurlijk ook de keuze om niet over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Zij dienen hun huidige financiële afspraken uit en na het tijdvak komt er 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.

3. Overstap 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 wil, namelijk:

1. Er wordt een aanvraag gedaan op de reguliere wijze, op dit moment via erfpacht@amsterdam.nl, voor bijvoorbeeld een splitsing of bebouwingswijziging. Hierbij geeft de erfpachter aan ook gelijk te willen over te stappen.
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.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Bestemmingswijziging en overstap

Als de bestemming van het erfpachtrecht niet wonen betreft, zal eerst de bestemming gewijzigd moeten worden alvorens overgestapt kan worden. [6]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.

3.4 Uitbreiding en overstap

Bij eerst een uitbreiding en dan overstap[7], 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.

3.5 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 behandeld wordt. Daarbij geldt dus ook de overstappremie van 25%.

3.6 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.

3.7 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

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

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.

4. Het proces

Rekentool
Erfpachters kunnen via de rekentool uitrekenen wat de eeuwigdurende canon/afkoop is als zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Het Overstapportaal
Uitgangspunt is dat de overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht via het Overstapportaal gaat. Het kan ook zijn dat het wel mogelijk is om over te stappen via het Overstapportaal, maar dat de erfpachter hier niet aan wil meewerken. In dat geval is overstappen via het Overstapportaal niet verplicht en wordt de aanvraag handmatig afgehandeld.

Handmatig
Als het niet mogelijk is om over te stappen met het overstapportaal moet de overstap naar eeuwigdurende erfpacht handmatig. Het handmatige proces is ook van toepassing op aanvragen voor overstap die met de post binnenkomen of voor vicarierechten. Daarnaast kan het ook zijn dat de CHET-procedure al gestart is. Als er een beheerdossier loopt is het niet mogelijk om via het portaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Ook bij deze dossiers moet er handmatig gekeken worden. Onder hoofdstuk 2.2 van dit document is de lijst te vinden van rechten die handmatig moeten overstappen/ het handmatige proces moeten volgen.

Het is niet verplicht om over te stappen via het Overstapportaal, ook al is dat wel mogelijk. Erfpachters kunnen hun aanvraag dan ook per e-mail of post doen. Bij een handmatige aanvraag is het wel belangrijk om erfpachters erop te wijzen dat zij via het Overstapportaal kunnen overstappen en dat dit met het oog op doorlooptijden sneller zal gaan.

Vicarierechten en tijdelijke 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 CHET-team.

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.

Dossiers waarin een wijziging van het recht loopt
Als er een verzoek tot het wijzigen van het erfpachtrecht loopt, bijvoorbeeld een splitsing in appartementsrechten, is het niet mogelijk om via het portaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Dit komt omdat dit in Hermes is geblokkeerd. Als de aanvraag tot overstap door de erfpachter via e-mail of

post binnenkomt, moet er contact worden opgenomen met de erfpachter. Eerst moet de wijziging van het erfpachtrecht worden afgerond of worden stopgezet, voordat het erfpachtrecht kan overstappen.

4.1 Aanvraag voor overstap komt binnen via e-mail of post

Als de aanvraag per e-mail of per post binnenkomt, is het aan de mailboxbeheerder om te kijken of het dossier volledig is. Als de aanvraag niet volledig is moet de mailboxbeheerder de missende stukken opvragen.

Wat moeten erfpachters met een aanvraag meesturen:

- de namen van de erfpachters;
- het postadres van de erfpachters;
- het erfpachtadres;
- kadastrale gegevens;
- of er aanhorigheden zijn of een tuinuitbreiding of dakopbouw;
- of er sprake is van een huurwoning;
- of er sprake is van een EPC.

De mailboxbeheerder moet daarnaast controleren:

- Het niet gaat om een tijdelijk erfpachtrecht;
- Het niet gaat om een vicarie-erfpachtrecht;
- Er niet al een CHET-procedure is gestart;
- Er een verzoek tot wijziging van het recht loopt (denk aan splitsing of bestemmingswijziging). De wijziging moet eerst worden afgerond, voordat het erfpachtrecht kan overstappen.

Als de aanvraag volledig is en voert de mailboxbeheerder het dossier op in het werkvoorraadsysteem (Access) en Docwerker (bijlagen bij de aanvraag dienen afzonderlijk te worden opgeslagen) en stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging. In Hermes wordt dan door de mailboxbeheerder aangegeven dat het Overstapdossier is geopend.

In geval van een vicarierecht, een tijdelijk recht of een recht waarbij de CHET-procedure al is gestart, stuurt de mailboxbeheerder deze aanvraag dan door naar het CHET-team van regulier beheer, zij nemen het dossier van het Overstap Team over.

4.2 Dossier beoordelen

Als het dossier is opgevoerd gaat een beheerder het dossier beoordelen. Er wordt beoordeeld of het erfpachtrecht kan overstappen en of het mogelijk is dat het erfpachtrecht via het Overstapportaal over kan stappen. Als de aanvraag tot overstap via het overstapportaal kan, moet de beheerder contact met de erfpachter opnemen, de standaard e-mail kun je in Docwerker vinden. De erfpachter kan dan de aanvraag via het Overstapportaal indienen. Als het erfpachtrecht wel kan overstappen maar niet automatisch wordt het dossier in behandeling genomen. De beheerder controleert of het dossier in Hermes volledig is.

De beheerder controleert in het kader van de vraag of op het erfpachtrecht kan overstappen of het erfpachtrecht:

- geen commerciële bestemming heeft;
- er geen sprake is van een losse aanhorigheid, losse tuinuitbreiding of losse tuin (let op: dit mag wél bij een woning op eigen grond, maar niet als de woning op erfpacht al is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht);
- de erfpachter aanvullende geen vragen of verzoeken heeft, zoals een splitsingsverzoek.
- geen sociaal maatschappelijke bestemming heeft;

- de erfpachter niet de Haven Amsterdam is;
- de erfpachter niet een Woningcorporatie is;
- geen tijdelijk recht of vicarierecht is;
- geen ondererfpachtrecht is;
- de aanhorigheid tot een woning behoort en of de woning niet al eerder is overgestapt.

Daarna wordt beoordeeld of het dossier volledig is, dit is het geval als:

- Als er op de drie plaatsen (Hermes, GOgis en WOZ-beschikking) 'wonen' staat;
- Er een BSQ beschikbaar is in Hermes;
- Als de WOZ-waarde 2014/2015 bekend is in Hermes;
- Er geen signalering (voor bijvoorbeeld een lopende CHET-procedure of betalingsachterstand) in Hermes staat genoteerd;
- Er geen lopend beheerdossier is;
- Het einde tijdvak bekend is;
- Het canonbedrag (in geval van een canonbetalend erfpachtrecht) bekend is;
- De vierkante meters bekend zijn;
- De bestemming (wonen of aanhorigheid) bekend is.

Als het niet mogelijk is dat het erfpachtrecht overstapt naar eeuwigdurende erfpacht (of converteert) wordt er naar de erfpachter een e-mail gestuurd dat dit niet mogelijk is, met eens standaard e-mail die te vinden is in Docwerker.

In het geval dat er naast de aanvraag tot overstap een wijzigingsaanvraag binnenkomt, moet er overlegd worden met de medior of senior. Er moet namelijk goed gekeken worden welke handeling eerst moet, de overstap of de wijziging.

4.3 Beheerder vult missende gegevens aan

In het geval dat er gegevens in Hermes missen vult de beheerder het werkvoorraad systeem. De beheerder geeft aan welke gegevens in Hermes missen. Zo weten de andere beheerders de stand van zaken van het dossier. Als het dossier volledig is beschrijft hoofdstuk 6 ' Aanbieding maken met alle opties en Persoonlijk Informatiepakket' van dit document de vervolg stappen.

3.3.1 Geen einde tijdvak

De beheerder zoekt in de laatste erfpachtakte het einde van het tijdvak op en werkt Hermes bij. Daarna moet dit nog door een andere beheerder gecontroleerd en goedgekeurd worden.

3.3.2 Geen oppervlakte

Als de oppervlakte (go) onbekend is moet de erfpachtakte bekeken worden. Als de vierkante meters ook niet in de akte staan, moeten de vierkante meters uit de WOZ-waarde gehaald worden. Op het moment dat er geen WOZ-waarde bekend is, kan het zijn dat er ook geen vierkante meters bekend zijn. Dan moet de erfpachter voor een meetrapport zorgen. Daarna moet de beheerder de vierkante meters (go) in Hermes zetten. Vervolgens moet dit nog door een andere beheerder gecontroleerd en goedgekeurd worden.

3.3.3 Geen bestemming

Als de bestemming onbekend is moet er in de erfpachtakte(n) gekeken worden naar de laatste (vastgestelde) bestemming die in de akte genoemd is. Als er in de akte(n) geen bestemming genoemd is, overleg met de medior of senior. Daarna moet de beheerder de bestemming in Hermes zetten. Vervolgens moet dit nog door een andere beheerder gecontroleerd en goedgekeurd worden.

3.3.4 Geen canon bekend

De beheerder zoekt in de laatste erfpacht akte het canonbedrag en de indexeringswijze op. Dit bedrag kan niet één op één ingevuld worden in Hermes, eerst zal de canon geïndexeerd moeten worden door de bedrijfsadministratie, zij zullen vervolgens de canon in Hermes bijwerken.

3.3.5 Bestemming huurwoning

Als de erfpachters bij de aanvraag hebben aangegeven dat zij de bestemming huurwoning in de erfpachtakte hebben staan, moet de beheerder in de erfpachtakte controleren of dit juist is. Dit is vooral bij beleggers het geval en zal niet (vaak) voorkomen bij particulieren huizenbezitters. Voormalig woningcorporatiewoningen hebben de bestemming 'koopwoning' gekregen bij de verkoop aan particulieren. Bij de bestemming huurwoning gaat er 5% extra van de BSQ af. Let wel op: de BSQ kan nooit lager zijn dan 5%. Als de BSQ al 5% is, gaat er niets meer van de BSQ af. Bij een BSQ van 6% wordt deze bij een huurwoning bijgesteld naar een BSQ van 5%.

Als uit de erfpachtakte blijkt dat de bestemming huurwoning is, wordt deze aangepast in Hermes. Als de bestemming geen huurwoning is, wordt de bestemming in Hermes niet aangepast naar huurwoning.

3.3.7 EPC

Als de erfpachter heeft aangegeven dat zij een EPC norm van lager dan 0.4 hebben moet dit door de beheerder gecontroleerd worden in het meegestuurde certificaat. Een woning waarbij de EPC lager is dan 0.4 krijgt een extra afslag op de BSQ.

Hoe beter je een woning maakt met isolatie, ventilatie, installatie hoe minder energie je nodig hebt om de woning comfortabel warm te houden. De hoeveelheid energie die nodig is om de woning te verwarmen/koelen en de energie die nodig is om kraanwater te verwarmen wordt gewogen en uitgedrukt in een EPC cijfer.

Ook bij de EPC-afslag geldt dat de BSQ niet lager kan worden dan 5%.

Als in het certificaat staat dat de EPC lager is dan 0.4 wordt dit aangepast in Hermes. Als de EPC niet lager is dan 0.4 wordt dit niet aangepast in Hermes.

Let op: de ECP is een motie die nu nog niet volledig is uitgewerkt en is nu nog niet van toepassing.

3.3.8 Aanhorigheden, tuinuitbreiding en dakopbouw

Als er sprake is van een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw (met eigen dossiernummer) aan of bij de woning kunnen deze dossiers ook overstappen. De aanhorigheid of, tuinuitbreiding of dakopbouw kan niet los overstappen als de woning al eerder is overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.
Daarnaast kan een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw niet overstappen op het moment dat deze bij een commerciële bestemming horen. Dit komt omdat commerciële bestemmingen niet kunnen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan wel als het erfpachtrecht eerst gesplitst wordt, dan kunnen woningen met hun aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw (met eigen dossiernummer) wel overstappen.

Als de woning op eigen grond staat kan een aanhorigheid of tuin wel overstappen op eeuwigdurende erfpacht.

Bij een missende WOZ-waarde met een aanhorigheid, tuinuitbreiding of dakopbouw zijn er 4 verschillende mogelijkheden.

Eén recht, één WOZ-waarde	Bij deze optie is er niets aan de hand en hoeft er geen GPA worden aangevraagd. De bestemming blijft hetzelfde en de aanhorigheid zit in de WOZ-waarde en in hetzelfde erfpachtrecht als de woning.
Eén recht, twee WOZ-waardes	Bij deze optie moeten de twee WOZ-waardes bij elkaar worden opgeteld door Team Advisering Grondprijzen.
Twee rechten, één WOZ-waarde	Hierbij moet er een grondprijsadvies worden aangevraagd bij Team Advisering Grondprijzen, zodat de WOZ-waarde gesplitst kan worden.
Twee rechten, twee WOZ-waardes	Deze aanvraag moet handmatig. Hiervoor hoeft er geen GPA worden aangevraagd en kunnen alleen handmatig in één aanbieding worden gezet.

In bijlage 3 'Wanneer wel/geen grondprijsadvies' staat beschreven in welke gevallen er wel een grondprijsadvies moet worden aangevraagd en in welke gevallen dit niet nodig is.

3.3.9 Geen WOZ-waarde of BSQ

Als de BSQ en/of de WOZ-waarde niet bekend zijn moet(en) deze worden opgevraagd bij Team Advisering Grondprijzen via overstap.tag@amsterdam.nl.

Geen WOZ-waarde
In het geval van geen WOZ-waarde gaat Team Advisering Grondprijzen 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.

Geen BSQ
Als de BSQ niet bekend is wordt deze door Team Advisering Grondprijzen 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%.

4.4 Beheerder vraagt Grondprijs Advies aan

Als de BSQ of WOZ-waarde ontbreekt, moet de beheerder deze aanvragen bij Team Advisering Grondprijzen (TAG). De beheerder moet een e-mail sturen naar de mailbox van TAG

(overstap.tag@amsterdam.nl). TAG kan zelf in Hermes, daarom is het voldoende om een e-mail te sturen met:

- Dossiernummer(s);
- Erfpachtadressen;
- Bestemming;
- Eventuele aanhorigheden, tuinuitbreiding of dakopbouw;
- Het probleem (probeer hier zo duidelijk en volledig mogelijk in te zijn).

4.5 Team Advisering Grondprijzen maakt grondprijsadvies

Het Team Advisering Grondprijzen (TAG) maakt het grondprijsadvies voor de onbezwaarde en/of de BSQ. Zij kunnen alle gegevens uit Hermes halen en berekenen een onbezwaarde waarde (een WOZ-achtige waarde). Zij sturen het advies naar de beheerder die dit in Hermes verwerkt. Daarna wordt de ingevoerde onbezwaarde waarde controleert door een andere beheerder. Als de ingevoerde onbezwaarde waarde gecontroleerd is door een andere beheerder, controleert de eerste beheerder of het hele dossier in Hermes gevuld is.

NB. Tot januari 2018 is het niet mogelijk om als beheerder zelf de onbezwaarde waarde in Hermes te zetten. Dit moet gaan via de Functioneel Beheerders van Hermes.

4.6 Aanbieding maken met alle opties en Persoonlijk Informatiepakket

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het standaarddocument, dit is te vinden in Docwerker.

In tegenstelling tot de (semi)automatische aanbieding staan alle betalingsopties in de handmatige aanbieding opgenomen. Dit komt omdat de erfpachter niet, zoals in het Overstapportaal wel kan, zijn betalingsopties ziet als hij een keuze maakt. De erfpachter geeft in het acceptatiebericht aan voor welke optie hij kiest.

De beheerder vult in de Excel rekentool alle financiële gegevens in. Deze Excel rekentool kun je vinden in Docwerker. De uitkomsten van de rekentool moeten daarna in de aanbieding worden ingevuld.

Wat er in ieder geval in de aanbieding opgenomen moet worden:

- de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- de bestemming;
- of er sprake is van een huurwoning
- WOZ-waarde;
- BSQ;
- de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
- de eventuele verhoging van de (erfpacht)grondwaarde;
- de voortdurende jaarlijkse canon, de voortdurende(erfpacht)grondwaarde en de betaalwijze van de voortdurende canon;
- de eeuwigdurende jaarlijkse canon, de eeuwigdurende erfpachtgrondwaarde;
- indien van toepassing: de voortdurende en eeuwigdurende afkoopsom;
- de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
- de einddatum van het voortdurende betalingsregime;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn;

- de integriteitsclausule;
- in geval van -na uitgifte- in appartementsrechten gesplitste rechten: de obligatoire overeenkomst
- Nu nog niet van toepassing: of er sprake is van een EPC lager dan 0.4.

Controle aanbieding
Indien de aanbieding is opgesteld, wordt deze en alle gegevens die in Hermes zijn ingevoerd en in de Excelrekentool gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk team zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding 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. Een aanbieding is in principe drie maanden geldig. De erfpachtbeheerder die de aanbieding verstuurt, is verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

Aanbieding op orde
Als de aanbieding op orde is kan deze verstuurd worden naar de erfpachter samen met het persoonlijk informatiepakket.

4.7 Erfpachter accepteert aanbieding

De erfpachter heeft 3 maanden de tijd om de aanbieding te accepteren en een notaris te kiezen. Daarna vervalt de aanbieding. Het getekende acceptatiebericht samen met een kopie van zijn legitimatiebewijs kan per e-mail of per post teruggestuurd worden. Het accepteren van een handmatige aanbieding kan niet via het Overstapportaal. Als de erfpachter na 3 maanden (na het versturen van de e aanbieding) de aanbieding nog niet heeft geaccepteerd komt deze te vervallen en moet het dossier door de beheerder in Docwerker en Hermes gearchiveerd worden.

Voor het accepteren van de aanbieding is een termijn van drie maanden gesteld. Heeft de erfpachter 2 weken voor het verstrijken van het acceptatietermijn van de aanbieding (nog) niet heeft gereageerd, dan rappelleert de beheerder van de mailbox de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch.
Heeft de erfpachter na 3 maanden na het versturen van de aanbieding nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen, de erfpachter kan daarna wel een nieuwe aanvraag tot overstap indienen.

4.8 Besluit, volmacht en opdrachtbrief maken

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie dient de erfpachtbeheerder deze te beoordelen:
- is er tijdig geaccepteerd?
- is er bevoegd ondertekend?
- is het bericht van acceptatie volledig ingevuld?
- wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd (acceptaties onder voorbehoud worden niet geaccepteerd)?

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, slaat de erfpachtbeheerder deze op in Docwerker en verstuurt altijd een kopie naar de behandelend bedrijfsadministrateur. De bedrijfsadministrateur zorgt voor de financiële verwerking van de erfpachtwijziging.
Als het dossier volledig is en het bericht van acceptatie tijdig is ondertekend kan er een besluit gemaakt worden. Indien er nog stukken missen (bijvoorbeeld een legitimatiebewijs) moeten de missende stukken bij de notaris worden opgevraagd. Als de erfpachter te laat heeft geaccepteerd is de aanbieding vervallen en kan er geen gebruik meer van gemaakt worden. Als de erfpachter toch nog wil overstappen moet hij/zij een nieuwe aanvraag indienen.

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.

Daarnaast is het 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.

In verband met de privacy-regels mag meegestuurde legitimatiebewijs niet worden opgeslagen maar (na controle) weggegooid. In het werkvoorraadsysteem zet de erfpachtbeheerder die het besluit gaat maken dat hij/zij het legitimatiebewijs gecontroleerd heeft.

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:
- besluit met hierachter de aanbieding;
- volmacht;
- opdrachtbrief notaris;
- kennisgeving aan erfpachter (bij voorkeur per e-mail).

In de aanbieding staat een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring, door het nemen van het besluit vervalt dit voorbehoud.

Voormelde documenten worden gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder. Deze documenten worden na controle door de opsteller en controleur geparafeerd. De opsteller van de documenten is verantwoordelijk voor de verzending van de documenten en de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

Controle stukken
Zodra het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief voor de notaris gemaakt zijn, moeten deze worden gecontroleerd door een andere beheerder. Als de stukken volledig zijn kunnen zijn naar de notaris worden gestuurd. Als er nog iets niet klopt moet dat worden aangepast.

4.9 Versturen stuken notaris

Het besluit, de volmacht (met daarachter de aanbieding), het acceptatiebericht en de opdrachtbrief moeten naar de door de erfpachter gekozen notaris worden gestuurd. Daarnaast moet er ook een bericht (per e-mail) naar de erfpachter worden verstuurd dat de hierboven genoemde stukken naar de notaris zijn verstuurd.

4.10 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 verstuurde bericht van acceptatie (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.

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.

4.11 Bedrijfsadministratie controleert akte en doet financiële afhandeling dossier

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.

4.12 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.

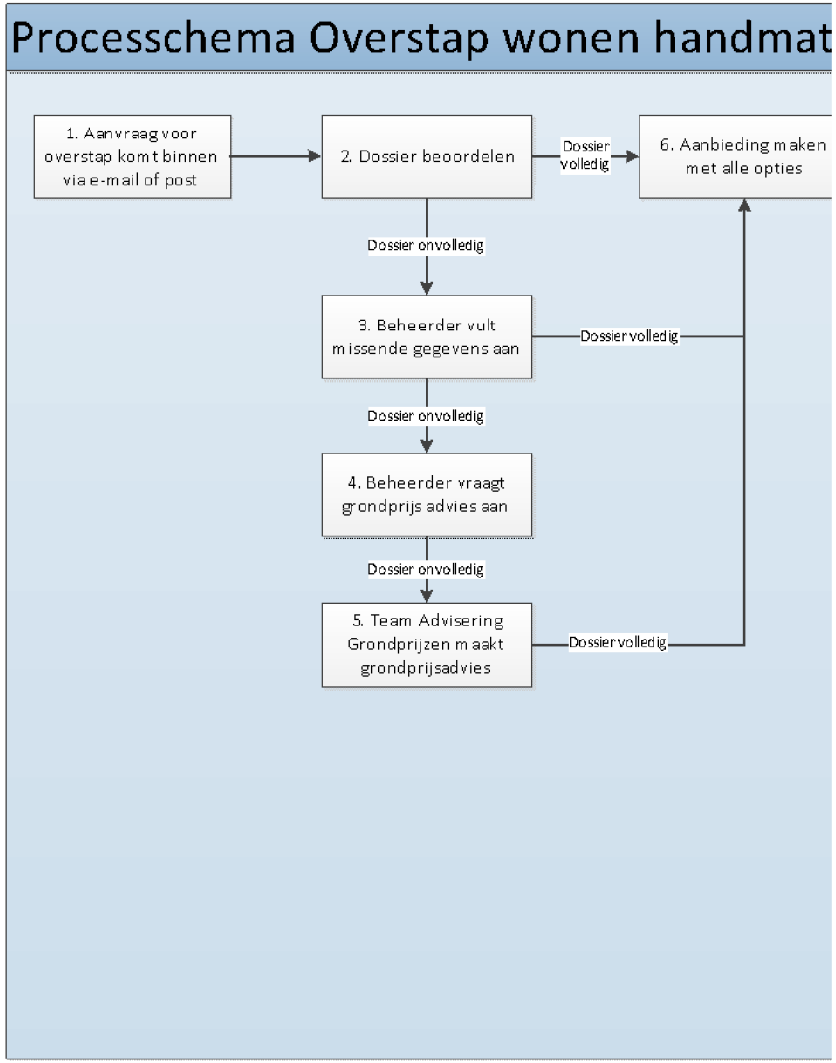
In de map dienen de volgende PDF-documenten minimaal aanwezig te zijn: goedgekeurde berekening(en), (indien van toepassing) grondprijsadvies, aanbieding, acceptatie, besluit, akte. Als deze niet aanwezig zijn, voeg dan een tekstdocument in het dossier toe met uitleg waarom het document niet aanwezig 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'.

Bijlagen

1. Het processchema


Processchema Overstap wonen handmat
1. Aanvraag voor overstap komt binnen via e-mail of post
2. Dossier beoordelen
Dossier volledig
6. Aanbieding maken met alle opties
Dossier onvolledig
3. Beheerder vult missende gegevens aan
Dossier volledig
Dossier onvolledig
4. Beheerder vraagt grondprijs advies aan
Dossier onvolledig
5. Team Advisering Grondprijzen maakt grondprijsadvies
Dossier volledig

1. De begrippenlijst

Aanhorigheden
Aanhorigheid is een object dat behoort bij een (on)gebouwd eigendom. De aanhorige zaak moet dienstbaar zijn aan de woning. Dit kan bijvoorbeeld een garage, berging of parkeerplaats zijn.

BSQ (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 en is minimaal 5% en maximaal 49% van de WOZ-waarde.

Onbezwaarde waarde
De waarde waarbij alleen rekening wordt gehouden met beperkingen die volgen uit het publiekrecht en niet de privaatrechtelijke beperkingen. De onbezwaarde waarde wordt door Team Advisering Grondprijzen bepaald indien geen WOZ-waarde beschikbaar of bruikbaar is. De onbezwaarde waarde wordt afgeleid van WOZ-waarden van objecten met vergelijkbare kenmerken of van WOZ-waarden die gecorrigeerd worden voor de achterliggende kenmerken die verschillen.

Overstappremie
Er is een overstappremie van 25%. Deze 25% wordt in mindering gebracht op het jaarlijkse canonbedrag of de afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht.

2. Wel/geen grondprijsadvies

Algemene aandachtspunten

- Grondprijsadvisering adviseert in alle gevallen de BSQ voor koopwoningen. Indien volgens de akte sprake is van huurwoningen dient deze BSQ nog gecorrigeerd worden met de correctie van 5%-punt, waarbij de BSQ niet lager kan zijn dan 5%.
- Erfpachter 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.
- In de eerste week of weken na 1 oktober is het wenselijk om de uitganspunten in aanbiedingen en adviezen handmatig te controleren. Hierdoor kunnen kinderziektes verholpen 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.

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 bepalen.
   - 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