01211

From: 5.1.2e

Sent: Wed 3/8/2017 2:26:15 PM

Subject: RE: verwerking aanvragen ves-overstap

Received: Wed 3/8/2017 2:26:16 PM

Hoi 5.1.2e,

Hieronder in rood mijn opmerkingen. Blijft apart hoe dit gaat he..

Ik heb na het Overstapportaal verhaal van 5.1.2e nog met 5.1.2e gezeten, waar ik mijn zorgen heb geuit. Toen heb ik aangegeven dat voordat de Happy Flow (dus geautomatiseerd) kan beginnen men zeker moet weten hoe het met onderstaande punten zit. Als het niet allemaal in Hermes zit of in andere systemen (wat ik denk) dan moet je de akte bekijken.

Dit is ook onderdeel van een notitie over akte bekijken, hoe een wijziging in een erfpachtrecht plaatsvindt en de geconsolideerde akte. (dit heeft dus raakvlakken met het overleg van morgen dat 5.1.2e heeft gepland: ik denk of ik daarbij kan zijn ivm ander overleg.Wellicht net pauze en dan kan ik wel even aanschuiven) De notitie wordt voor volgende week bij MOI geagendeerd, 5.1.2e schuift aan, ik ben er dan niet.

Het controleren van de akte vóórdat de Happy Flow kan beginnen.

Voordat de 'happy flow 'gestart kan worden, moet de akte gecontroleerd worden om te bekijken of aan de voorwaarden voor het doen van een overstapaanbieding is voldaan en op welke wijze de aanbieding gedaan wordt:

- *∀Is er sprake van een appartementsrecht? En hoe is deze juridisch gesplitst? Is van belang voor het al dan niet obligatoir aanbieden van de overstap.*

'Wat is de bestemming? Ook als uit het WOZ bestand 'woning' komt is nog de vraag of het bijvoorbeeld een huurwoning of een koopwoning is (anders is het risico dat er weer een huur-koop dossier komt)

'Is er sprake van een vicarierecht?

'Is er sprake van ondererfpacht?

'M2 wat is vastgelegd in de akte

'Is de erfpachter geen WOCO

'Schoon over principe/ of ontbrekende gegevens.

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 8 maart 2017 15:12

Aan: 5.1.2e .2 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: Fwd: verwerking aanvragen ves-overstap

Lezen jullie even mee of dit zo goed gaat ook ikv reeds geplande overleg over basis op orde

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Datum: 8 maart 2017 14:25:01 CET

Aan: "5. 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e", 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1. 5.1.2e (GO)" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5 5.1.2e" <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: verwerking aanvragen ves-overstap

Beste allen,

Bij overleg kwam naar voren dat nog bepaald moet worden hoe er omgegaan gaat worden met het automatisch-overstappen.

Volgens mij zijn de mogelijke scenario's

1)Niet: per recht de akten doornemen voor de bestemming, vierkante meters en bijzondere voorwaarden. De brievengenerator kan dan wel gebruikt worden, en wellicht kan het maken van besluiten wel automatisch gebeuren.

2)Wel: Aannemen dat de WOZ-bestemming klopt en in de aanbieding met de erfpachter overeenkomen dat de bestemming 'wonen' wordt overeengekomen. 5.2

5.2

Hierbij kan worden gekeken of de notaris dan kan controleren of er nog bijzondere voorwaarden in staan, en of de bestemming privaatrechtelijk overeenkomt met de WOZ-bestemming. Als de controle uitwijst dat de aanbieding niet correct wordt bevonden, moet handmatig een nieuwe aanbieding gedaan worden met wellicht een correctie en moet de erfpachter op de hoogte worden gesteld dat de aanbieding foutief was.

3)Gedeeltelijk: hermes wordt zo goed als mogelijk opgeschoond bij bijgevuld met privaatrechtelijke bestemmingen en

m2. Voor deze laatste heb ik hieronder een schema van voorwaarden gemaakt.

4).....

VES-overstap aanvragen (gedeeltelijk automatisch)

Voorwaarden voor automatische overstap:

1)Erfpachtrecht heeft alleen de WOZ-bestemming Wonen ; naar voorwaarde 2

Een erfpachtrecht kan meerdere WOZ-bestemmingen hebben (bv. Winkel met drie woningen). Als 1 of meer van de WOZ-bestemmingen niet-wonen is kan niet automatisch worden overgestapt

2)Erfpachter is geen woningbouwcorporatie -> naar voorwaarde 3

Hierdoor vallen alle 1985T en 1998 rechten eruit, en ook de vijver van gesplitste woningen die nog in handen is in van woningbouwcorporaties kan dus ook AB 2000 zijn. Kun je die eruit filteren?

3)Privaatrechtelijke bestemming staat vermeld in HERMES -> naar voorwaarde 4

Hermes bestemmingen zijn voor een groot gedeelte ingevuld in hermes. Hier is ook onderscheid in huurwoningen/koopwoningen. De volgende acties moeten dan gedaan worden:
1 Check (steekproef) van de hermes woon-bestemmingen of deze correct staan en met het resultaat beslissen of dit een solide is.
2 De erfpachtrechten zonder bestemming invoeren.

4)Privaatrechtelijke bestemming uit hermes is wonen-> naar automatische overstap

op dat je niet een bestemmingswijziging misloopt: hele verhaal van schoon over

Bij de automatische overstap:

-Als hermes oppervlakte staat vermeld en de hermes-oppervlakte is groter dan de WOZ-oppervlakte, deze hermes-oppervlakte vermelden in aanbieding

-anders: WOZ-oppervlakte vermelden

Hermes BVO's staan niet in hermes. Om dit in hermes te krijgen dienen de erfpachtakten doorlopen te worden.

Nu staat in de overstapregeling dat we alleen van WOZ m2 uitgaan als er geen m2 in de akte staat.

5.1.2e heeft een plan opgezet om bestemmingen als bulk in hermes te zetten. Bv. A.d.h.v. boekwaarden10,- op woco-splitsingen. de inzichtelijk is hoeveel dossiers als bulk behandeld kunnen worden, kunnen we kijken of het de moeite loont.

Hij lijkt me in ieder geval handig als spoedig besloten wordt hoe we om zullen gaan met het automatisch overstappen, en

hoor graag van jullie

Groet 5.1.2e