Gemeente Amsterdam

Invoeren en controleren gegevens erfpachtrecht bij aanvraag overstap

Aan Stuurgroep Overstap
Van Werkgroep implementatie Overstap
Kopie aan

Datum 27-10-2016

Beste leden van de stuurgroep Overstap,

Op 20 juli 2016 is er een simulatie-sessie 'aanvraag overstap' geweest waarbij het gehele proces van de overstap van aanvraag tot aktepassering met collega's is besproken. De collega's hebben daarbij kritisch gekeken naar wat welke stap in het proces voor hun werk betekent en wat er eventueel moet worden aangepast in ondersteunende systemen. In deze notitie, welke handelt over de overstap met de woonbestemming, wil ik de stuurgroep voorleggen:

1. op welke wijze een aanvraag tot overstap van een erfpachtrecht met de bestemming wonen kan worden ingediend; en
2. hoe deze aanvraag op de werkvloer moet worden verwerkt.

Het proces 'aanvraag voor een overstap voor 'niet wonen" zal op de reguliere manier verlopen m.b.v. een digitaal aanvraagformulier. Verdere verwerking is aanvraag grondprijsadvies- maatwerkadvies-berekening-controle-aanbieding.

1. Aanvraag indienen

Het is de bedoeling dat de aanvraag door de erfpachter digitaal kan worden ingediend, via een 'webbbased' formulier. Inloggen met bijvoorbeeld DIGID is daarbij een optie/voorwaarde (je weet dan zeker dat erfpachter=aanvrager).

Vanuit de gemeente worden de volgende gegevens worden aangeleverd/ingevoerd:

- De WOZ-waarde van het recht van erfpacht-->bron belastingdienst
- Het aantal m² genoemd in de WOZ-beschikking--> bron belastingdienst
- De bestemming (appartement of eengezinswoning)-->uit WOZ-beschikking belastingdienst/zit al ingebouwd in BSQ, hoeft erfpachter dus niet aan te geven
- E-nummer-->Hermes/GO-gis
- Kadastraal perceel-->GO-gis
- Plaatselijke aanduiding --> GO-gis
- Buurtstraat quote(BSQ)-->Vastgoedadvisering
- Algemene bepaling-->Hermes
- Het tijdvak-->Hermes
- Betalingsregime-->Hermes

Beslispunt/vragen 1

a. **Kan de erfpachter de aanvraag tot overstap alleen digitaal doen of moet er altijd de mogelijkheid worden geboden om dit ook schriftelijk te kunnen doen?;**
b. **Zijn voormelde gegevens, de juiste gegevens die we nodig hebben voor de verwerking van de overstap?;**
c. **Moet de aanvrager ook nog enige moeite doen en bijvoorbeeld WOZ-waarde, m² bvo en de bestemming zelf aanleveren?**

Tijdens de simulatie kwam aan de orde of we aan de aanvrager een aantal controle vragen moeten te stellen:

- Klopt de bestemming van het erfpachtrecht?
- Klopt het aantal m² bvo?

Er zal in ieder geval duidelijk gemaakt moeten worden dat het aantal m² bvo's geen invloed heeft op de canon bij overstap, maar het juiste aantal nu alleen nodig is voor een juiste vastlegging in de akte (in relatie met mogelijk toekomstige bestemmings-/bebouwingswijzigingen).

- Bij meerdere erfpacht percelen (bijvoorbeeld woning en garage): klopt de aanvraag voor dit perceel?-->heeft een erfpachter scherp waarvoor hij de aanvraag doet. Sommige erfpachters hebben meerdere rechten met verschillende regimes.

Plan B
Indien geen DIGID: moet de aanvrager dan gelijk kopie van identiteitsbewijs digitaal meesturen en gaan wij dit dan weer controleren?

Beslispunt /vragen 2:

a. **Is het nodig om voormelde controle vragen nog te stellen of vragen wij instemming van de erfpachter met de door ons aangeleverde gegevens?;**
b. **Is het nodig om de werkelijk gerealiseerde m² op te nemen in de akte en onze systemen of houden we ons aan de m² zoals opgegeven in de WOZ-beschikking.**

Als bovenstaande gegevens in het formulier zijn ingevuld en door de erfpachter zijn geaccordeerd zal er automatisch, i.c.m. de rekentool, een berekening worden gemaakt voor:

1. de canon-straks; en
2. de te betalen afkoopsom om voortdurend en/of eeuwigdurend af te kopen.

De aanvrager kan, na inzicht te hebben gekregen in deze berekening, daarna aangeven of hij een aanbieding overstap wenst te ontvangen of dat het bij een indicatie blijft.

De aanvraag controleren

Tijdens de simulatie kwam naar voren dat het moment van overstap ook het moment kan zijn om de actuele gegevens in onze systemen (Hermes/GO-gis) bij te werken en aan te vullen. Ook is de mogelijkheid geopperd om met de akte alle gegevens langs te lopen. Bij een minimaal aantal overstappers is te overwegen om de meest recente erfpachtakte er bij te pakken. Bij een groot aantal overstappers (bijvoorbeeld>1.000 aanvragen) is het raadplegen van de akte niet wenselijk en is te overwegen om uit te gaan van de gegevens die door de systemen worden aangeleverd. De

controle zou dan alleen nog bestaan uit het controleren van 'de berekende canon-straks' en 'de eeuwigdurende afkoopsom' met een 'schaduwrekentool'. Dit is een zelfde berekeningssheet als de rekentool op de site, daar worden de gegevens opnieuw ingevoerd (in het verleden is gebleken dat het werken met 1 rekensheet niet handig is. Eenmaal een fout in de sheet duurt het soms heel lang voordat fout wordt onderkent. Deze controle zou kunnen worden uitgevoerd door de grondprijscontroleurs. De erfpachtbeheerder voert nog een laatste check uit v.w.b. de opmaak van het document. Er wordt immers een koppeling gemaakt tussen de ingevoerde gegevens en het word-document (de aanbieding) waardoor de gegevens automatisch in de aanbieding komen en de beheerder niets meer hoeft in te vullen.

Uit de steekproef (OCTOMORE) die vorig jaar is genomen (zie linkje), blijkt dat de kwaliteit van de gegevens uit Hermes, nodig om de berekening te kunnen maken (o.a. canonbedrag/tijdvak), voor ruim 98% correct in het systeem staat. Er is in de simulatie wel geopperd dat je wellicht een 'piepsysteem' in de rekentool zou kunnen inbouwen, als uitkomsten niet stroken met wat je volgens het systeem zou mogen verwachten. Verdachte rechten/buurten/AB's moeten dan bij voorbaat worden gecontroleerd met de akte.Dit geldt zeker voor de aanvragen waarbij erfpachters opmerkingen hebben geplaatst over de door ons opgevoerde gegevens in de rekentool.

5.1.5

Beslispunt/vragen 3:

a. **Bij grote hausse aan aanvragen de (uitgifte)akte niet ter controle raadplegen maar uitgaan van de uit 'de systemen' gegenereerde gegevens;**
b. **De grondprijscontroleur moet de berekening controleren en de beheerder alleen de aanbieding op de opmaak;**
c. **Een piepsysteem inrichten waarbij 'verdachte gevallen' worden uitgefilterd voor een extra check.**

.

Met vriendelijke groet,

namens de werkgroep implementatie overstap,

5.1.2e