Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie combinatiewijziging

Datum	16 maart 2017
Vergadering	9 maart 2016 (11-00 – 14-:00)
Aanwezig	(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp	Simulatie combinatiewijziging bestemmingswijziging + perceelsuitbreiding + afkoop (VES implementatie)

Omdat het vaak voorkomt dat meerdere wijzigingen samenlopen in één aanvraag, is op donderdag 9 maart 2017 een simulatie gehouden waarbij meerdere wijzigingen in de erfpacht gecombineerd werden. Er is gekozen voor een casus met een combinatie van een bestemmingswijziging en perceeluitbreiding, waarna de canon afgekocht wordt. Alle afzonderlijke wijzigingen (bestemmingswijziging/perceeluitbreiding/afkoop) zijn in eerdere simulaties behandeld. De acties uit de vorige simulaties zijn niet opnieuw besproken.

Bij deze simulatie waren wederom collega's vanuit verschillende disciplines aanwezig. Hierbij was (10)(2e) aanwezig in zijn rol als trekker van een implementatiewerkgroep wijzigingen erfpacht en voorzitter. (10)(2e) en (10)(2e) waren de behandelaars van de casus. Tijdens de simulatie is het proces van de combinatiewijziging van aanvraag tot akte besproken. In dit verslag worden slechts de belangrijkste aandachtspunten aangegeven, voor een volledige procesbeschrijving van de bestemmingswijziging, perceeluitbreiding of afkoop afzonderlijk met de daarbij behorende acties wordt verwezen naar de verslagen van de betreffende simulaties.

Aandachtspunten bij het proces <u>samenvoeging</u> (AB2000-recht met AB2016-recht) van aanvraag tot akte

<u>Beoordelen</u>

- De aanvraag is binnengekomen op 1 juni 2016. De omgevingsvergunning is later verleend. Normaal moet er gewacht worden tot een omgevingsvergunning is verleend voordat een dossier in behandeling wordt genomen, maar in dit geval hoefde er niet gewacht te worden omdat de aanvraag door een projectleider was gedaan. De beheerder beoordeelt of er sprake is van een volledige aanvraag.
- Wat een volledige aanvraag precies is, wordt door de gemeente bepaald en verschilt per aangevraagde wijziging. Om dit uit te zoeken/te bepalen is reeds een actie uitgezet. De vraag is of we kunnen aangeven dat de aanvraag pas volledig is als een Bibobscreening is doorlopen. Voorgenoemde actie moet daarom ook met Tabitha Visscher worden besproken.
- De beheerder zal bij een combinatiewijziging per geval moeten bekijken, wellicht

samen met een senior of berekenaar, welke volgorde het best aangehouden moet worden. Bij de bespreking van de casus tijdens deze simulatie is gekozen voor:

1. Bestemmingswijziging;
2. Perceeluitbreiding;
3. Afkoop.

Het is (financieel) makkelijker om eerst de bestemmingswijziging door te voeren en dan de perceeluitbreiding, maar het is wel ietwat raar omdat de uitbreiding juist deel uitmaakt van de nieuwe bestemming.
De beheerder kijkt in ieder geval per geval welke volgorde het best is.

- In het beoordelingsstadium moet voor een perceeluitbreiding advies ingewonnen worden bij ASM, er moet een Bibobscreening plaatsvinden, er moet een KLICmelding worden gedaan en ten slotte moet er een bodemonderzoek plaatsvinden.
- Voorlopig uitgangspunt is dat bodemonderzoek ook bij voortdurende erfpachtrechten moet plaatsvinden. Het bodemonderzoek duurt circa 6 weken en wordt door de gemeente betaald. Er is straks alleen nog maar uitgiftebeleid voor AB2016-rechten. Bij een perceeluitbreiding is er sprake van een uitgifte die onder de AB2000 of oudere AB's valt, waarbij in feite nergens staat dat bodemonderzoek een vereiste is. Er zijn argumenten voor en tegen te bedenken voor het wel of niet uitvoeren van een bodemonderzoek bij voortdurende erfpachtrechten. Duidelijkheid is een belangrijk argument waarom er wel altijd bodemonderzoek uitgevoerd zou moeten worden. **In dit gezelschap is hierbij besloten dat bij alle perceeluitbreidingen altijd een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.** Wellicht kan hierbij samengewerkt worden met de afdeling Bodem.

Grondprijsadvies

- Een perceeluitbreiding is een uitgebreid proces, met o.a. advies ASM, Bibobscreening en een bodemonderzoek. Als de aanvraag volledig is, is het zaak om zo snel mogelijk een grondprijsadvies aan te vragen. Dit omdat het moment van aanvraag ook het prijspeil van de grondprijs bepaalt. Een tijdige aanvraag voorkomt aldus dat grondprijsadviseurs te ver terug in de tijd moeten voor marktreferenties. De vraag is of er voorafgaand aan de grondprijs aanvraag eerst advies van ASM moet worden opgehaald. Dat hoeft niet, beheerder dient wel in het format aan te geven wat de stand van zaken is m.b.t. ASM. Omdat bij AB2016-rechten het prijspeil van de grondprijs gelijk is aan het moment van aanvraag erfpachter, zal er geen uiterlijke geldigheidsdatum voor het grondprijsadvies gelden. Het grondprijsadvies hoeft dus bij eventuele vertraging niet geactualiseerd te worden. Het moment van aanvraag moet dus in het formulier voor de aanvraag grondprijsadvies worden opgenomen.
- Wanneer er geen aanvraag is gedaan, maar de wijziging naar aanleiding van een vergunning is, zal het prijspeil dat gebruikt wordt voor het grondprijsadvies nader bepaald worden moeten. Dit is een reeds uitgezette actie voor de werkgroep Handhaving. In de regel wordt een wijziging niet met terugwerkende kracht doorgevoerd, omdat het niet duidelijk is wanneer de wijziging exact plaatsvond. Er zijn uitzonderingen, zoals bij Pakhuis de Zwijger het geval was en ook kan het zijn dat

een gereedmelding in een vergunning vermeld is.
- In het grondprijsadvies kunnen bijzondere voorwaarden gelden die gekoppeld zijn aan een specifieke, soms marktcontraire grondprijs. Deze voorwaarden dienen geborgd te worden in het erfpachtcontract, zodat daarop gehandhaafd kan worden en bij niet naleving eventuele meerwaarde verrekend kan worden. Het moet voor de erfpachter in ieder geval duidelijk zijn dat het grondprijsadvies lager of juist hoger is vanwege de specifieke bestemming.

Berekening
- Na het grondprijsadvies kan een berekening worden gemaakt. Er is een verschil tussen AB2000 en AB2016 voor wat betreft de afkoopmethodiek. De bodem voor een perceeluitbreiding is bij een AB2000-recht 3%, voor een Ab2016 is het 2,39%.

Aanbieding
- Nadat alle gegevens binnen zijn, kan de aanbieding opgesteld worden. De ingangsdatum (alleen een bestemmingswijziging) onder de AB2000 nog altijd de eerstvolgende vervaldatum, onder de Ab2016 wordt dat drie of vier maanden na ontvangst van de complete aanvraag.
  Voor perceeluitbreidingen is dit anders, hierbij wordt aangesloten bij de uitgiftepraktijk en omdat de economische levering lastig is aan te geven is bij dezen gekozen voor de **juridische levering**. Bij een combinatie van andere wijzigingen met een perceeluitbreiding, wordt ook de juridische levering aangehouden als ingangsdatum.
- Bij de perceeluitbreiding zal aan de aanbieding een tekening gehecht moeten worden. Of de coördinaten wel of niet op de tekening gezet moeten worden zal uitgezocht moeten worden.
- In het geval een vorige wijziging, bijvoorbeeld een verticale splitsing, nog niet in een akte is vastgelegd, zal bij de aanbieding een voorbehoud opgenomen moeten worden. De vorige wijziging is namelijk nooit geformaliseerd omdat het juridisch nog niet is vastgelegd.
- Bij combinatiewijzigingen zal de financiële bijlage uitgebreider moeten. Het is een idee om een versimpelde berekening mee te sturen.
- Bij perceeluitbreidingen zal de erfpachter en diens notaris niet zes maanden de tijd hebben om een akte te (laten) passeren, aangezien datum aktepassering door de erfpachter zelf gekozen zal worden (de erfpachter geeft dit aan op het acceptatieformulier).

Besluit en akte
- Na de geaccepteerde aanbieding, wordt een besluit opgesteld door de beheerder. Het besluit wordt naar de BA en naar Kwaliteit gestuurd, waarna zij in Hermes en GOgis mutaties doorvoeren. Als ingangsdatum wordt datum aktepassering aangenomen, die in het acceptatieformulier door de erfpachter wordt aangegeven.
- Een opdrachtbrief wordt samen met het besluit naar een door de erfpachter gekozen

notaris verstuurd. In de opdrachtbrief moet duidelijk zijn dat, wanneer het een perceeluitbreiding betreft of een combinatie van wijzigingen met een perceeluitbreiding, de akte echt op de gekozen datum gepasseerd moet worden.

- Wanneer datum aktepassering niet gehaald wordt, zal dit een probleem kunnen vormen voor de BA en Kwaliteit, aangezien zij naar aanleiding van het besluit al mutaties hebben doorgevoerd. Deze mutaties zullen dan teruggedraaid moeten worden. We gaan dit proces, voor wat betreft de perceeluitbreidingen, echter op dit moment toch op deze manier strak inzetten en zullen te zijner tijd bekijken hoe te moeten handelen wanneer 'datum aktepassering' niet gehaald wordt.
- Het uitgebreide perceel mag niet gebruikt worden tot na aktepassering, als de erfpachter het dus eerder wil gebruiken, zal hij hier zelf voor zorg moeten dragen door eerder naar de notaris te gaan.
- Akte moet gepasseerd worden bij een notaris binnen de Ring Amsterdam. (alle (kandidaat-)notarissen van de KNB behoren tot een ring. Ringen zijn bestuurlijke regio's waarvan de grenzen overeenkomen met die van de arrondissementen van de rechtbanken). Het arrondissement van rechtbank Amsterdam omvat de volgende gemeenten:

❖ Aalsmeer
❖ Amstelveen
❖ Amsterdam
❖ Diemen
❖ Ouder-Amstel
❖ Uithoorn

Beheerders kunnen zelf nagaan bij het KNB of een gekozen notaris binnen de Ring valt.

Nr	Actie	Wie	Opmerkingen
1.	Kan Bibobscreening als voorwaarde gesteld worden van 'volledige aanvraag'?	(10)(2e)	Bij (10)(2e) navragen. (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
2.	Aparte opdrachtbrief of keuzemogelijkheid bij perceeluitbreiding (niet 6 maanden de tijd, maar per se op vooraf aangegeven datum moet de akte gepasseerd zijn)	(10)(2e)	Met standaarddocumententeam. Wordt opgepakt in mei.
3.	Datum aanvraag moet in het formulier aanvraag grondprijsadvies komen.	(10)(2e)	Standaarddocument is inmiddels aangepast.
4	Uitzoeken of de coördinaten op een tekening moeten.	(10)(2e) en (10)(2e)	Let op het beleid/AB's. (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d.

			29/3
5	Uitzoeken of een versimpelde berekening gebruikt kan worden als financiële bijlage of dat de financiële bijlage aangepast kan worden zodat ook combinatiewijzigingen uitgelegd kunnen worden.	(10)(2e)	Eventueel standaarddocumententeam. (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
7	Rol van de afdeling bodem bij bodemonderzoeken	(10)(2e)	Navragen bij (10)(2e) (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
8	Check gebruik 'erfpachtgrondwaarde' in de financiële bijlage	(10)(2e)	Met (10)(2e) (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
9	Aanpassen volmacht en opdrachtbrief in geval dat gekozen aktepasseerdatum bij perceelsuitbreiding niet wordt gehaald.	(10)(2e)	Samen met (10)(2e) (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
10	Instellen "piepmoment", als de akte niet is gepasseerd voor een bepaalde datum, dan moet alles worden ingetrokken	(10)(2e)	Samen met (10)(2e) (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
11	Aanpassing beleid 'volledige aanvraag' i.p.v. 'aanvraag' in beleid perceeluitbreiding en beleid bestemmings- en bebouwingswijziging	(10)(2e)	: mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3
12	Aanpassing beleid perceeluitbreiding artikel 6 lid 2 sub 4	(10)(2e)	Verwijderen: 'de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd'. (10)(2e): mail verstuurd (10)(2e) d.d. 29/3