Grond en Ontwikkeling

Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie Overstap BA

Vastgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Deze werkinstructie Overstap beslaat alleen de werkzaamheden die door de Bedrijfsadministratie (BA) uitgevoerd worden. Zie voor aanvullende informatie het stroomschema Overstap naar eeuwigdurende erfpacht wonen (komt er bij, maar is nog niet juist, dus nu even niet)

Er zijn de navolgende overstapvormen te onderscheiden:

- Canonbetalend recht stapt over: AB2016 met oude AB betalingsregime voorwaarden tot einde tijdvak en kiest voor canon eeuwigdurend na einde tijdvak
- Canonbetalend recht stapt over: AB2016 met oude AB betalingsregime voorwaarden tot einde tijdvak en kiest voor afkoop eeuwigdurend
- Canonbetalend recht stapt over: AB2016 , koopt zowel (tussentijdse afkoop) lopend tijdvak af als ook eeuwigdurend
- Afgekocht recht stapt over naar afkoop eeuwigdurend
- Afgekocht recht stapt over en gaat na einde tijdvak canon betalen
- Vangnetregeling (nog verder uit te werken)
- Korting i.v.m. EPC energiezuinigheid (nog verder uit te werken)

1.2 Aanpassingen AB2016 met oude AB betalingsregime tot einde tijdvak

De oude betalingsregime (inclusief voorwaarden van indexering) blijft van kracht met uitzondering van:

- Per 1 vaste vervaldatum (namelijk per de 1e januari) wordt de canon voor een geheel jaar in rekening gebracht, met de mogelijkheid te kiezen voor incasso in termijnen
- Ook de indexeringsdatum (indien sprake is van een index canon) wordt aangepast naar 1 januari als indexering, met uitzondering van de betalingsregime 10 en 25 jaar vaste canon. Om de erfpachter niet te benadelen wordt de eerst volgende indexering aangepast op ingangsdatum overdracht plus 1 jaar, d.w.z. de oorspronkelijke indexeringsdatum plus 1 jaar.

Hoofdstuk 2 Ingangsdatum overstap

De ingangsdatum van de overstap is de datum aktepassering overstap.
Het is belangrijk om na ontvangst van de akte en de eventuele bijlage als een nota van afrekening van de notaris (ontvangen via mailbox overstapba@amsterdam.nl)Hermes binnen een termijn van 5 werkdagen te muteren en te verwerken (informatie uit Relight en Mijn erfpacht)
Voor het passeren van de akte zijn een aantal voorwaarden geformuleerd die van belang kunnen zijn voor een juiste afwikkeling van de "financiële overstap".

Opmerking: Mailadres is aangevraagd

Hoofdstuk 3 Financiële voorwaarden aktepassering voor overstap

In artikel 7 van de overstapregel is onder sub a) opgenomen (voorwaarden voor behandeling verzoek tot overstap)

- de erfpachter aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot zijn voortdurend erfpachtrecht heeft voldaan

Indien sprake is van een recht met een betalingsachterstand, komt de aanvraag middels een koppeling uit het automatisch traject. De beheerder neemt contact op met de erfpachter. Onderscheid wordt gemaakt tussen erfpachters met een reguliere canonachterstand (is geen harde voorwaarde voor overstap) en de erfpachters waarvan de openstaande vorderingen ondergebracht zijn bij een incassobureau.
Voor wat betreft de laatste categorie, is de voorwaarde tot overstap dat het incassodossier door kwijting (betaling) ingetrokken moet zijn.

Indien erfpachter heeft gekozen om het lopend tijdvak en/of eeuwigdurend af te kopen, dient de afkoopsom te zijn voldaan, op de derdenrekening van de notaris. De notaris verrekent canon met de afkoopsom, indien sprake zou zijn van een bedrag aan te verrekenen canon (zie onderdeel .. voor uitleg)
De notaris is daarmee verantwoordelijk voor het rechtmatig verlenen van kwijting.

Hoofdstuk 4 Overstap en BA werkzaamheden: start en voorcontrole

4.1 Startmoment

Met de notariskantoren (in de ring) zijn de volgende voor de BA relevante afspraken gemaakt

1) Notaris mailt per direct (norm 3 werkdagen) de overstapakte naar de mailbox overstapba@amsterdam.nl met als omschrijving "overstap + dossiernummer"
2) Indien er sprake is van afkoopsom en/of met een verrekening van canon en/of een incasso betalingsachterstand, gestort op de derdenrekening, mailt de notaris ook de nota van afrekening met vermelding van "overstap + dossiernummer"
3) Het notariskantoor draagt zorg voor een directe betaling op onze NL96INGB0004500062 rekening t.n.v. Gemeente Amsterdam onder vermelding van Overstap + dossiernummer

4.2 Voorcontrole door BA voor verwerking van de overstap in Hermes en/of financieel administratief

De benodigde informatie die nodig is om de mutatie te verwerken:
- Wat is de datum van aktepassering. Dit is de ingangsdatum van de overstap (info: akte)
- Welke keuze heeft de erfpachter gemaakt. Indien de keuze canon straks is: betreft het de canon die in het jaar van overstap is vastgesteld, of betreft het een jaaroverschrijdende canon (dus basis plus indexering)?

Toelichting: De overstapcanon is gebaseerd op het prijspeil van het jaar van de aanvraag. De overstapcanon wordt jaarlijks aangepast. Indien aktepassering (en dus ingang van de overstap) na indexering heeft plaatsgevonden, dient de overstapcanon aangepast worden naar peiljaar + 1. Dit wordt bij de indexeringsrun automatisch aangepast, maar voor de juistheid en de volledigheid: controle op het bedrag.

- Geen controle op berekening van de afkoopsom (we gaan ervan uit dat deze conform aanbieding is en ook zo is geaccepteerd en dat de akte conform aanbieding/acceptatie is (controle door de beheerder volledigheid dossier).
- Is meegestuurd een nota van afrekening? Het gaat dan (vooral)om de afkoopsom:
- Komt de afkoopsom genoemd in de akte overeen met hetgeen vermeld op de nota van afrekening?
- Betreft het een overstap inclusief afkoopsom voortdurend recht? De teveel betaalde canon wordt dan door de notaris verrekend op basis van de aktepasseringsdatum.
- Indien sprake is van afkoopsom: is de erfpachter een zakelijke erfpachter? Zie overstap dossier inclusief KvK nummer. Zo ja,
  - is er debiteurennummer in AFS bekend en gekoppeld aan Hermes
  - komen de NAW gegevens overeen met de gegevens aanbieding/KvK?
- Heeft de notaris het bedrag gestort op onze rekeningen en heeft financiën het bedrag geboekt op de tussenrekening die daarvoor is, namelijk 1953.74013 Nog te alloceren overstap.

Hoofdstuk 5 Verwerken overstap in Hermes

In het verwerken van de erfpachtrechten Hermes is onderscheid tussen het geautomatiseerde en het handmatig proces. Bij het semi geautomatiseerd proces draagt de beheerder zorg dat gegevens hetzij toegevoegd of gecorrigeerd worden (ook in Hermes). Na deze handmatige handelingen gaat het dossier weer het geautomatiseerde proces in.

In eerste instantie komt de aanvraag binnen in het Overstap portaal en wordt doorgestuurd naar de stap OverstapPortaal en komt in de inbox terecht. De gebruiker Overstap 1 (in principe de beheerder) zet indien alle erfpachter(s) akkoord en het dossier doorgestuurd naar gekozen notaris, het werkdossier door naar de stap Overstap2. De gebruiker Overstap2 (i.c. de administrateur) opent het dossier (titel "Overstap Ab2016-Canon Via Portaal geaccepteerd en naar de notaris gestuurd (status E) met e-nummer).
De gebruiker Overstap 2 actualiseert het werkdossier: o.a. voert de datum van aktepassering in (ingangsdatum van de overstap) , de nieuwe prolongatiedatum (indien deze aangepast moet worden), de ontvangstdatum van de afkoopsom (vraag welke datum: die wanneer bij notaris ontvangen of die per wanneer op onze bankrekeningnummer: aangezien er geen akte gepasseerd mag worden zonder kwijting is geen sprake van rente afkoopsom).

Een andere gebruiker Overstap 2 controleert en fiatteert de mutatie. Indien niet akkoord, pakt de eerste gebruiker corrigeert het dossier, om alsnog aan de andere gebruiker Overstap2 te laten controleren en fiatteren.

Indien door overstap "handmatig", dan voert een bedrijfsadministrateur de mutatie in met de rol Overstap1 volgens de instructie in (link document 5.1.2e 5.1.2e plus allerlei printjes Hermes).Tweede bedrijfsadministrateur controleert en fiatteert (Overstap2)

De navolgende overstapmutaties in Hermes zijn te onderkennen (onderstaand de attentiepunten per mutatiesoort)

1. Van index canon naar eeuwigdurende canon (zie print 1)
   Attentiepunten:
   oude betalingsregime verschuiven van indexeringsdatum (plus 1 jaar)
   Vervaldatum op 1 januari met jaarnota
   Aanpassing van eerste prolongatie afhankelijk van oude vervaldata
   Overstap canon: eventueel nieuw bedrag prijspeil jaar aktepassering
2. Van "vaste" canon naar eeuwigdurende canon (zie print 2), d.i. 10 of 25 jarige indexeringen AB2000
   Attentiepunten:
   oude betalingsregime: geen aanpassing indexering
   Vervaldatum op 1 januari met jaarnota
   Overstap canon: eventueel nieuw bedrag prijspeil jaar aktepassering
3. Overstappen van voortdurende canon naar eeuwigdurende afkoop (zie print 3)
   Attentiepunten:
   oude betalingsregime verschuiven van indexeringsdatum (plus 1 jaar)
   Vervaldatum op 1 januari met vervaldatum
4. Overstappen van voortdurende afkoop naar eeuwigdurende canon (zie print 4)
   Attentiepunten:
   Overstap canon: eventueel nieuw bedrag prijspeil jaar aktepassering
5. Overstappen van voortdurende afkoop naar eeuwigdurende afkoop (zie print 5)

De overstapmutaties

- Van voortdurende canon en afkoop naar eeuwigdurende canon (zie print 6)
- Van voortdurende canon en afkoop naar eeuwigdurende afkoop (zie print 7)
- Van voortdurende canon tweede tijdvak naar eeuwigdurende canon (zie print 8
- Van voortdurende canon tweede tijdvak naar eeuwigdurende afkoop (zie print 9)

zijn voor wat betreft de attentiepunten varianten van de eerste 5 opgesomde mutatiesoorten.

Vraag: gaan wij in de start alle geboekte regels nakijken? En later niet meer. Moet dit tot de standaard werkinstructie gaan behoren of moeten wij vertrouwen op het systeem?

Hoofdstuk 6 Verwerking overstap: financieel, ook in AFS

Te onderscheiden:

1. Overstap zonder afkoopsom
2. Overstap met afkoop
   a) Recht was al afgekocht
   b) Recht wordt zowel voortdurend als eeuwigdurend afgekocht

1. De prolongatie van het "oude" recht wordt verplaatst naar 1 januari met een jaarnota. Dit betekent dat voor de rechten met een andere vervaldata van 1 januari/1 juli eenmalig een handmatige nota aangemaakt moet worden over de periode van de laatste vervaldatum naar 1 januari.
   Voorbeeld1: recht had vv 1/3 en 1/9. Overstap vindt plaats op 1/8. Waarschijnlijk heeft erfpachter al een prolongatie ontvangen over de periode van 1-9 tot 1-3. Handmatige nota aanmaken over de periode van 1-3 tot 1-1. (Nog te onderzoeken: kunnen wij deze nota's,

indien de termijn langer dan 6 maanden: maandelijkse termijnen meegeven, als automatische incasso niet lukt!) (let op eerstvolgende vervaldatum is dan 1-1 het navolgend jaar).
Voorbeeld2: recht had vv 1/3 en 1/9. Overstap vindt plaats op 1/6. Erfpachter heeft betaald tot 1-9. Handmatige nota over de periode 1-9 tot 1-1 (let op eerstvolgende vervaldatum is dan 1-1 aankomend).

2. a) Recht was al afgekocht. Ontvangst is eeuwigdurende afkoop. Bedrag conform nota van afrekening/akte is gestort en door FA verwerkt op 1.1953.74013.00001 Nog te alloceren overstap. Afletteren tegen de Hermes boeking (aangezien het alleen om overstap mutatiesoort is wordt regel afkoop 1.1953.74013.00001)

   b)Recht wordt zowel voortdurend als eeuwigdurend afgekocht. Bedrag conform nota van afrekening is gestort en door FA verwerkt op 1.1953.74013.00001 Nog te alloceren overstap. Aangezien voorcontrole op juistheid te verrekenen is uitgevoerd, dan
   Zo ja, opstellen memoriaal

77400019.8230.7423	Canon
Aan 1.1953.74013.00001	Nog te alloceren Overstap

   Betreft: teveel betaalde canon bij afkoopsom voortdurend recht. De te veel betaalde canon wordt door de notaris verrekend op basis aktepasseringsdatum

   Indien erfpachter is niet natuurlijk:
   Debiteurennummer juist en gekoppeld aan erfpachtrecht?
   Ja: - aanmaken factuuropdracht (binnen 30 dagen na aktepassering). Zie instructie factuuropdrachten
   Nee- aanvragen debiteurennummer/adreswijziging debiteurennummer. Zie Instructie Aanvragen/wijzigen van adresnummers

Hoofdstuk 7 Sluiten dossier

Archiveren naar het bedrijfsarchief
Onderscheid in de happy flow (volledig geautomatiseerde aanvraag/aanbieding in het Overstap portaal) en de semi geautomatiseerde of zelfs volledig handmatige dossiers.

Happy flow: alle relevante BA stukken, de overstapakte opslaan in het werkarchief waar aanvraag, aanbieding, acceptatie en correspondentie erfpachter/notaris is opgeslagen. Aanbieden aan het bedrijfsarchief volgens instructie (2017 Archiveren van dossiers .. of een nog op te stellen werkinstructie specifiek voor overstap)

Semi automatisch/handmatige stroom:
BA slaat akte en relevante BA stukken op in overstap dossier in werkarchief. Mailt aan beheerder dat het dossier gereed is om aan te leveren aan het bedrijfsarchief.