Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie Verticale splitsing

Datum 9 december 2016

Vergadering 8 december 2016 (8:30 – 11:30)

Aanwezig (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) e, (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)

Onderwerp Simulatie verticale splitsing onder het nieuwe beleid

Donderdag 8 december 2016 is er een simulatie gehouden van een verticale splitsing van een erfpachtrecht zoals die gedaan zal worden na vaststelling van het nieuwe beleid (n.a.v. VES) verticale splitsing (hierna: het nieuwe beleid). Het nieuwe beleid zal gelden voor zowel de AB2016 als voor alle oudere AB's. Het huidige beleid zal worden ingetrokken.

De besproken casus, waarbij een erfpachtrecht verticaal gesplitst werd in twee erfpachtrechten, betrof een erfpachtrecht met de AB2000. De casus is nu behandeld als ware de AB2016 van toepassing en waarbij we uitgaan van de situatie dat het nieuwe beleid is vastgesteld.

Collega's vanuit verschillende disciplines waren aanwezig waardoor het proces verticale splitsing van aanvraag tot akte vanuit verschillende invalshoeken kritisch bekeken kon worden. Yolanda had de rol van facilitator, Gera was de behandelaar van de casus en (10)(2e) was aanwezig in zijn rol als trekker van een implementatiewerkgroep wijzigingen erfpacht.

Voor elke erfpachtwijziging die geraakt wordt door de VES, zal een aparte simulatie ingepland worden met (een deel van) dit gezelschap.

Aandachtspunten bij het proces van aanvraag tot akte
Bij de casus wordt verondersteld dat de AB2016 gelden.

<u>Beoordelen</u>

- De aanvraag komt – in de meeste gevallen - binnen via (10)(2e) @amsterdam.nl en een ontvangstbevestiging wordt verstuurd. In de ontvangstbevestiging moet komen te staan dat de aanvraag pas in behandeling genomen wordt zodra alle gegevens compleet zijn. De erfpachtbeheerder beoordeelt alle gegevens en vraagt indien nodig meer gegevens op. Hierbij controleert de beheerder ook alle gegevens zowel in Hermes als in GOgis en zorgt ervoor dat de gegevens correct in Hermes en GOgis staan. Het is de verantwoordelijkheid van de beheerder dat bij het beoordelen de gegevens correct in Hermes en GOgis komen te staan wanneer dat niet het geval is. Er dient dus niet gewacht te worden tot een later moment in het proces. De

erfpachtbeheerder stelt vast wanneer het dossier compleet is en welke aanvraagdatum gehanteerd wordt.

- Het zal duidelijk moeten zijn hoe er gesplitst zal worden. Indien niet op kadastrale grenzen gesplitst wordt, zal een tekening (in dgn. of dwg.-formaat) door de erfpachter of via het Stadsdeel/R&D aangeleverd moeten worden. Een duidelijke situatieschets behoort ook tot de mogelijkheden, zolang maar duidelijk is hoe er gesplitst zal worden. De tekening zal vervolgens naar onze tekenaars verstuurd worden voor een eigen tekening. Deze tekening wordt aan de aanbieding gehecht.
- De beheerder zal moeten navragen of de verticale splitsing publiekrechtelijk toegestaan is (met name van belang wanneer door de splitsing bijvoorbeeld de bestemming 100% kantoor ontstaat).

Grondprijsadvies

- Na alle gegevens (m.n. publiekrechtelijke toestemming, tekening, gebruik/bestemming en verdeling bvo's) verzameld te hebben kan de erfpachtbeheerder in de Handleiding Grondprijsbepaling kijken of er in de tabel een prijs is geadviseerd of dat er een grondprijs aangevraagd moet worden bij de afdeling Regie & Advies.
- Het grondprijsadvies zal, zoals nu ook het geval is, één jaar geldig zijn. Hiervoor wordt het format grondprijsadvies gebruikt.
- Bij niet- woonbestemmingen zal de wijze van bepalen van de grondwaarde niet wijzigen. De beheerder zal eerst in de handleiding moeten kijken en anders een grondprijsadvies aanvragen waarbij de grondprijs residueel wordt bepaald.
- Bij woningen zal de WOZ-waarde het uitgangspunt worden. De beheerder kijkt voor de betreffende WOZ-waarde op de WOZ-lijst die door de basisregistratie wordt verstrekt en waarschijnlijk aan Hermes wordt gekoppeld. Hierbij wordt uitgegaan van de peildatum waarop geen bezwaar meer mogelijk is: telkens 2 jaar terug. (Een belangrijk/opmerkelijk gegeven is dat bezwaar in beginsel altijd mogelijk blijft, dus ook na twee jaar, wanneer de huiseigenaar een verschil van meer dan 20% aangeeft).
- Vastgoedadvisering geeft een grondprijs per m^2 bvo of kavel.

Berekening

- Het ontvangen grondprijsadvies wordt gecontroleerd door de beheerder en hetzelfde formulier kan doorgestuurd worden naar de berekenaars voor het maken van een berekening.
- De berekenaars verdelen de canon aan de hand van de verdeelsleutel (afhankelijk van de FSI regeling).

Aanbieding

- Na controle van de berekening kan de aanbieding opgesteld worden aan de hand van het standaarddocument.
- Een belangrijk punt in de aanbieding is zoals ook bij andere wijzigingen onder het nieuwe beleid de ingangsdatum. De ingangsdatum (van alle wijzigingen) wordt in een

notitie nader uitgewerkt.

- De beheerder controleert of er achterstanden zijn; indien dit het geval is, neemt hij dit op in de aanbieding;
- De aanbieding en werkinstructie zal op een aantal punten moeten worden aangepast, zie hiervoor bijgevoegde actielijst.
- De aanbieding wordt samen met de tekening van het Stadsdeel/R&D of van onze eigen tekenaars naar de erfpachter verstuurd. Daarnaast wordt de aanbieding ook naar de BA gestuurd die er een actie van maakt in de eigen werkvoorraadlijst (onderhanden werk).

Besluit

- Er wordt gecontroleerd of het bericht van acceptatie bevoegd is ondertekend (meegestuurde legitimatiebewijs wordt na controle niet opgeslagen maar weggegooid; op het BvA schrijft de beheerder dat het gecontroleerd is) en naar de BA gestuurd. Hierna stelt de beheerder een besluit op.
- De beheerder controleert of eventuele achterstanden inmiddels zijn betaald, zo niet dan neemt hij dit op in het besluit en/of volmacht. De notaris wordt hier extra op gewezen in de begeleidende e-mail bij het verzenden van de volmacht en besluit. Ook betalingsachterstanden bij het incassobureau, die niet via Relight te zien zijn, zullen nagegaan moeten worden, hiervoor moet AFS worden geraadpleegd.
- De beheerder vraagt nieuwe E-nummers aan bij (10)(2e) via (10)(2e) @amsterdam.nl. Nu wordt dit nog vaak door de BA zelf gedaan omdat zij bij de verwerking van het besluit ertegenaan lopen dat dit nog niet gedaan is.
- Het besluit wordt door de beheerder eveneens naar de BA gestuurd.

Akte

- Als de akte niet gepasseerd wordt na 6 maanden, wordt er een herinnering naar de notaris gestuurd. In het beleid verticale splitsing is opgenomen dat de overeenkomst tot verticale splitsing kan worden ontbonden wanneer de akte niet binnen 6 maanden gepasseerd wordt.
- De notaris stuurt voor een goede afsluiting een afschrift van de akte naar de beheerder (via (10)(2e) @amsterdam.nl), de beheerder slaat deze akte op in Docwerker (werkarchief). De map in het werkarchief kan ten slotte naar Informatiebeheer ((10)(2e) @amsterdam.nl; voorheen DIV) gestuurd worden om in het bedrijfsarchief te plaatsen.
- De akte moet door de beheerder ten slotte naar (10)(2e) via erfpachtadministratie verstuurd worden zodat de kindrechten in GOgis op actueel gezet kunnen worden.

Actielijst

Nr.	Actie	Wie	Opmerkingen
1.	Notaris kan voorlopige grenzen inmeten, waarbij definitieve nummers ontstaan. Uitzoeken of dit teruggedraaid kan worden wanneer de verticale splitsing niet doorgaat. Heeft de notaris hier een volmacht voor nodig?	(10)(2e) (10)(2e)	(10)(2e) gemailed
2.	In werkinstructie aanpassen: - E-nummers bij het opstellen van het besluit opvragen via erfpachtadministratie. - Akte naar erfpachtadministratie sturen zodat de kindrechten in GOgis op actueel gezet kunnen worden. - Besluit kan worden ingetrokken wanneer de akte niet gepasseerd wordt na 6 maanden. En overeenkomst tot verticale splitsing ontbinden. - Plaatselijke aanduiding moet de erfpachtbeheerder controleren aan de hand van huisnummerbeschikking. - Kopie legitimatiebewijs na controle BVA vernietigen. Op BVA schrijven dat deze gecontroleerd is. Dit moet tijdens de dagstart nog eens onder de aandacht gebracht worden.	(10)(2e) (10)(2e)	Met Standaarddocumenten. Geldt ook voor andere werkinstructies en aanbiedingen. 9/1 (10)(2e) gemailed
3.	In de aanbieding aanpassen: - Notaris binnen ring Amsterdam - Situatie waarbij overgestapt is naar AB2016 en daarna gesplitst wordt, dan moet zowel de verdeling van de canon voortdurend en als de verdeling	(10)(2e)	Met Standaarddocumenten 9/1: (10)(2e) gemailed

	canon eeuwigdurend in de aanbieding komen te staan. - Datum onder 'keuze 2: eerste aanbieding' moet gewijzigd worden naar datum waarop gegevens compleet waren - Alle puntjes bij kadastrale gegevens weg - Pagina 2, onder ingangsdatum keuze 4 toevoegen: "De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht *voor eeuwig"* - Noot toevoegen pagina 3 bij 'erfpachtgrondwaarde': "Waar in algemene bepalingen, ouder dan de Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, "grondwaarde" staat vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde". - Pagina 4: betalingsachterstand "zo snel mogelijk" i.p.v. binnen 2 weken. - Pagina 5: keuze 4, vervaldata indien eeuwigdurend afgekocht kan in zijn geheel weg. - Pagina 5: keuze 5, moet zijn: betaling 1 keer per jaar of in 10 maandelijkse termijnen. - Termijn dat binnen 6 maanden de akte moet zijn verleden duidelijker als voorwaarde opnemen. Plus consequentie dat de overeenkomst wordt ontbonden.		
4	Uitzoeken hoe bij vastgoedadvisering gedacht wordt over ingangsdatum en daarom ook prijspeil voor verschillende wijzigingen.	(10)(2e)	Er wordt een notitie opgesteld door (10)(2e) en (10)(2e) stuurt gewijzigd beleid m.b.t. ingangsdatum door naar (10)(2e) geeft na bespreking van het prijspeil in haar team terugkoppeling aan (10)(2e) g/1 notitie wordt deze week

			besproken met (10)(2e)
5	Standaardmail aanpassen: aanvraag wordt in behandeling genomen nadat alle gegevens compleet zijn.	(10)(2e) en Linda	9/1: 18 januari afspraak ingepland 20/1: actie "on hold" er moet eerst worden onderzocht wanneer een aanvraag compleet is, beleid + toelichting aanpassen?
6	Uitzoeken of bvo's in de akte opgenomen kan worden. Is namelijk wel nodig voor FSI-regeling in het geval van toekomstige wijzigingen.	Gera en Bies	Met JZ is hier al uitvoerig over gesproken in het verleden. 9/1: 30 januari afspraak ingepland met (10)(2e) en (10)(2e) Uitkomst gesprek is dat we dit onderwerp in een groepje moeten bespreken. JZ is van mening dat we niet "zomaar" m² kunnen opnemen als die niet in de laatste akte is vermeld. Aanw./vertegenw moeten zijn: VGA ((10)(2e)?), JZ ((10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
7	Mogelijkheid van geconsolideerde akte	Gera	Afstemmen met team VES; (10)(2e) "is al opgenomen in de overstapregeling"