Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie Team Overstap

Werkinstructie voor subteam AB94 afkoop, verlengde afkoop en overstap naar eeuwigdurende erfpacht

Versie 1.2 (januari 2019)

Inhoud

1 Algemeen 4
1.1 Wat houdt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in? 4
1.2 Wat is eeuwigdurende erfpacht? 4
1.3 Het Overstapportaal 4
1.4 Voordelige voorwaarden tot 1-1-2020 5
1.5 Huurwoning 5
1.6 EPC 5
1.7 Buurtstraatquote? 5
1.8 Kan iedereen overstappen? 6
1.9 Overstap en appartementsrechten 6
1.10 De rekentool 7
1.11 Welke financiele mogelijkheden zijn er bij overstap? 7

2 Overstappen en een wijziging 10
2.1 Samenvoegen en overstap 10
2.2 Splitsen en overstap 11
2.3 Bestemmingswijziging en overstap 11
2.4 Uitbreiding en overstap 11
2.5 Vicarie 11
2.6 Tijdelijke erfpachtrechten 14
2.7 CHET 14
2.8 ALGEMENE BEPALINGEN 1994

3 AB94 werkinstructies 16
3.1 Werkafspraken 16
3.2 Het proces vanaf de aanvraag 16
3.3 Aanhorigheden 17
3.4 AB94 financiële opties in het Overstapportaal 18
3.5 Werkinstructie klantvragen 19
3.5.1 Proces klantvragen 19
3.5.2 Proces klachten 19
3.6 Werkinstructie automatisch 20
3.7 Werkinstructie semi automatisch 21
3.8 Werkinstructie handmatig 22
3.8.1 Soorten aanbiedingen 22
3.8.2 Voorafgaand aan het opstellen 22
3.8.3 Verwerking in Access 23
3.8.4 Stap 1 TAG 23
3.8.5 Stap 2 Aanbieding en PIP maken 25
3.8.6 Stap 3 Berekening maken 26
3.8.7 Stap 4 Kadaster en overige gegevens 26
3.8.8 Stap 5 Aanbieding aanvullen/invullen en Persoonlijk Informatie Pakket 26

3.8.9 Stap 6 Stand van zaken aanpassen in "aanbieding nakijken" en overzicht van te nemen stappen 26
3.8.10 Stap 8 Aanbieding en PIP versturen 29
3.8.11 Stap 9 Hermes overstapproces starten 30
3.8.12 Stap 10 Bericht van Acceptatie (BVA) ontvangen 30
3.8.13 Stap 11 Besluit en opdrachtbrief maken 31
3.8.14 Stap 12 Controle besluit en opdrachtbrief 31
3.8.15 Stap 13 Besluit en Opdrachtbrief versturen 31
3.8.16 Stap 14 Stukken versturen in PDF 32
3.8.17 Stap 15 Notaris passeert akte 33
3.8.18 Stap 16 Archiveren 33

4 Codes 34
4.11 Code C100 34
4.12 Code C101 35
4.13 Code C102 35
4.14 Code C104 35
4.15 Code C105 35
4.16 Code C108 36
4.17 Code C110 38
4.18 Code C137 38
4.19 Code C138 39
4.20 Code D108 40

5 Bijlagen 41
5.1 Bijlage 1 Het handmatige overstapproces in Hermes 41
5.2 Bijlage 2 Werkafspraken en versturen van gegevens naar TAG 43
5.3 Bijlage 3 Rekensheet 1-3-2018 invullen 46
5.4 Bijlage 4 Hop-token 47
5.5 Bijlage 5 Werkafspraken 49

1 Algemeen

Dit is de werkinstructie voor het werkproces van de afkoop, verlenging en/of overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor erfpachtrechten met de Algemene Bepalingen van 1994 (AB94). Het betreft erfpachtrechten waarbij de bestemming "woning" is. De overstapregeling geldt niet voor erfpachters van commercieel vastgoed, maatschappelijk vastgoed, Haven Amsterdam en de door hun beheerde woningen en woningen in het bezit van woningcorporaties.

Deze werkinstructie beschrijft het traject van de aanvraag van een aanbieding tot en met de vastlegging van de afspraken in de erfpachtakte. Daarnaast wordt het onderdeel Klantvragen beschreven.

Deze werkinstructie gaat alleen over de situatie dat de erfpachter het initiatief neemt tot het doen van een aanvraag. Deze werkinstructie gaat niet in op aanbiedingen tot overstappen die worden gedaan op initiatief van de gemeente, bijvoorbeeld bij einde tijdvak. Deze laatste aanbiedingen worden door het CHET-team afgehandeld.

1.1 Wat houdt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht in?

De gemeenteraad van Amsterdam stemde op 28 juni 2017 in met de Overstapregeling voor eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters met een woning kunnen per 1 november 2017 vrijwillig overstappen. Geen onzekerheid meer over canon/afkoopsom door de onvoorspelbaarheid van de markt bij een einde tijdvak, dat is de achterliggende gedachte bij de hervorming van het stelsel. Erfpachters (en toekomstige kopers van een woning) weten waar ze aan toe zijn.

1.2 Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht maak je in plaats van afspraken voor een nieuw tijdvak van vijftig jaar, afspraken over de erfpacht voor altijd. Zo krijgen huizenbezitters op eeuwigdurende erfpachtgrond meer zekerheid over hun erfpachtkosten. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon nog maar één keer bepaald. Dit is meteen de belangrijkste reden om een nieuw erfpachtstelsel in te voeren. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen waardoor de canon een grote sprong maakt, maar waar de erfpachter vaak niet op heeft gerekend.

1.3 Het Overstapportaal

De afkoop, verlenging en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht moet worden aangevraagd via het Overstapportaal. Het Overstapportaal is een omgeving waar de erfpachter een digitale aanvraag kan indienen door in te loggen met zijn DigiD. Hermes is het hoofdsysteem waarin alle data wordt verzameld en in verbinding staat met het Overstapportaal. In Hermes wordt het dossier opgesteld. Verschillende systemen hebben een koppeling met Hermes waardoor Hermes gevoed wordt met informatie. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan Docwerker en Gogis. Het Overstapportaal staat daarnaast nog in verbinding met andere systemen van de gemeente, bijvoorbeeld voor de WOZ waarden.
Het Overstapportaal is te bereiken via de volgende link:
https://erfpacht.amsterdam.nl/portaal/login/. Binnen het netwerk van de gemeente is de website van het Overstapportaal niet te bereiken. Gebruik hiervoor een ander netwerk.

1.4. Voordelige voorwaarden tot 1-2-2020

Tot 2020 kunnen erfpachters overstappen op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2014 of
1 januari 2015, waarbij de laagste van deze twee WOZ-waarden zal worden toegepast. Ook rekent de gemeente tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39% (in een bandbreedte van 2,39% – 4,23%). Na 1-1-2020 gaat de gemeente rekenen met de WOZ-waarde van steeds 2 jaar eerder (in 2020 dus met de WOZ met peildatum 1-1-2018) en het dan geldende canonpercentage. De overstappremie van 25% blijft in principe ook ná 1-1-2020 van toepassing.[1] Tot 31-12-2019 geldt er tijdelijk een overstappremie van 35%.

1.5 Huurwoning

Erfpachters kunnen een woning hebben waarvan de erfpachtbestemming 'huurwoning' is. Dit komt vaker voor bij bedrijven die meerdere woningen hebben. Of er sprake is van een huurwoning ligt aan de bestemming van uw erfpachtrecht. Dit is de bestemming die de gemeente is(de vorige eigenaar van het erfpachtrecht) overeen is gekomen. Indien de bestemming van het erfpachtrecht 'huurwoning' is, wordt de buurtstraatquote (BSQ) met 5 procentpunt verlaagd. Dus: stel een adres een BSQ van 30% heeft, en de bestemming huurwoning staat opgenomen in de erfpachtakte, dan wordt voor de berekening van de grondwaarde een BSQ van 25% gebruikt.

De erfpachter kan dit aangeven in het Overstapportaal. De aanbieding kan dan wel automatisch worden opgesteld. Dit proces zal dan ook niet onder handmatige aanvragen vallen.

1.6 EPC

EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt. Heeft de woning een EnergiePrestatieCoefficient (EPC) lager dan 0,3. Dan krijgt de erfpachter voor elke één tiende punt dat de EPC norm van de woning lager is een afslag op de erfpachtgrondwaarde van € 5.12e- per m² gebruiksoppervlak. Op deze wijze rekent de gemeente de investering in een energiezuinige woning toe aan de opstal, niet aan de grond. Daarnaast moet de erfpachter geen subsidie hebben ontvangen voor de energiebesparende maatregel, want dan gaat deze korting op de erfpachtgrondwaarde niet op. Meer over EPC is opgenomen in bijlage 7.

1.7 De buurtstraatquote?

Met de buurtstraatquote wordt de grondwaarde van een woning berekend. De BSQ is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond. Een BSQ is minimaal 5% en maximaal 49%. In het nieuwe beleid voor de grondwaardebepaling wordt Amsterdam verdeeld in 5.000 buurtstraten. Elke buurtstraat heeft een eigen BSQ. Dit nieuwe beleid is preciezer dan het vorige beleid, dat gebaseerd was op 100 gebieden. De nauwkeurigheid van de BSQ doet recht aan de verschillen die er in een buurt zijn (ligt een huis aan het water, aan een park of aan een drukke straat?). Zie voor verdere uitleg over de BSQ het beleid grondprijsbepaling voor bestaande erfpachtrechten, deze kun je op de website onder bestuurlijke besluiten vinden[2].

---

[1] Artikel 11 lid 2 van de Overstapregeling
[2] https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/grondprijsbeleid/grondwaardebepaling/

1.8 Kan iedereen overstappen?

In de overstapregeling is opgenomen welke erfpachters en erfpachtrechten kunnen overstappen en wanneer dit niet kan.

Welke erfpachtrechten kunnen er wel overstappen:

- Erfpachtrechten met de bestemming wonen[3]
- Aanhorigheden behorende bij de woning. Aanhorigheden zijn:
    - Garage
    - Parkeerplaats
    - Tuin
    - Berging

  De aanhorigheden kunnen een apart dossiernummer hebben. Een dakopbouw of een tuinuitbreiding kan ook een apart dossiernummer hebben en dus als aanhorig worden bestempeld.

Welke erfpachtrechten kunnen niet overstappen:

- Commerciële rechten;
- Sociaal maatschappelijke rechten;
- Aanhorigheden die niet bij een woning horen, maar bij een commercieel erfpachtrecht;
- Aanhorigheden die bij een woning horen, maar waarbij de woning eerder al is overgestapt op eeuwigdurende erfpacht;
- Tijdelijke rechten (waaronder vicarie-erfpachtrechten), dit is namelijk converteren.
- Woonwerkwoning, zie voetnoot

Welke erfpachters zijn uitgesloten van de overstapregeling?

- Woningen in het bezit van Haven Amsterdam en hierdoor worden beheerd;
- Woningen met voortdurende erfpacht in het bezit van Woningcorporaties;

1.9 Overstap en appartementsrechten

Het is mogelijk om per appartementsrecht over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dit kan door middel van een overeenkomst tot overstap tussen de gemeente en de betreffende appartementsgerechtigde. In deze overeenkomst worden naast de inhoudelijke voorwaarden een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding opgenomen om de overstap naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht.

In de aanbieding wordt in geval van appartementsrechten op twee plaatsen een tekstblok opgenomen om dit vast te leggen. Let op: de obligatoire overeenkomst is alleen van toepassing op dossiers waarbij eerst uitgegeven is in erfpacht en daarna gesplitst in appartementsrechten. Zie de afbeelding hierna.

[3] Alleen de bestemming zuiver wonen. 2018-05-16 Notitie woonwerkwoningen en Overstap goedgekeurd in Implementatieoverleg VES, [redacted] (10)(2g)



n.b. dit is alleen van toepassing in splitsingen in appartementsrechten. Niet bij verticale splitsingen..

1.10 De rekentool

Erfpachters kunnen via de rekentool uitrekenen wat de eeuwigdurende canon/afkoop is als zij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De uitkomst uit de rekentool is indicatief. Als de erfpachter kiest om over te stappen kan de erfpachter via 'het Overstapportaal' een aanvraag tot overstap indienen.

1.11 Welke financiële mogelijkheden zijn er bij overstap?

Financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht die blijven gelden ***tot het einde*** *van het oorspronkelijke voortdurende tijdvak.*
Vanaf de ingangsdatum van de overstap (dat is de datum waarop de notariële akte met betrekking tot de overstap wordt getekend) zijn de Algemene Bepalingen 2016 op het erfpachtrecht van toepassing. De financiële voorwaarden verbonden aan het voortdurende erfpachtrecht blijven echter van toepassing tot op het moment dat het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd, met uitzondering van de vervaldata. De twee vervaldata zoals op het erfpachtrecht van toepassing waren, worden aangepast. In plaats van twee halfjaarlijkse vervaldata is de gehele canon verschuldigd op 1 januari van elk jaar. Dit houdt ook in dat een eventuele aanpassing van de canon ook plaatsvindt op 1 januari. Tussen de ingangsdatum van de overstap en de eerste

aanpassing van de canon zit altijd minimaal één jaar, zodat de erfpachter geen financieel nadeel van deze wijziging heeft.

*Financiële voorwaarden voor het eeuwigdurende erfpachtrecht die gelden **vanaf ingangsdatum** van de overstap.*

Als de erfpachter overstapt naar eeuwigdurende erfpacht stellen we een erfpachtgrondwaarde vast. De aanvangscanon berekenen we door de erfpachtgrondwaarde van het erfpachtrecht te vermenigvuldigen met het canonpercentage dat geldt in het jaar van de aanvraag van de overstap (tot 2020 met het laagst mogelijke canonpercentage van 2,39%). Daar trekken we een overstappremie van 25% van af (tot 31-12-2019 is deze 35%).

Voorbeeld

WOZ:	[redacted]
BSQ:	5%
Erfpachtkorting	10%
Canonpercentage:	2,39%
Overstappremie:	25%

€419.000 x 5% = [redacted]
X 10% = [redacted]
X 2,39% = [redacted]
X 35% = [redacted]

De eeuwigdurende canon wordt [redacted]

We stellen de canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht vast (prijspeil 2017) en passen deze vanaf 1 januari 2018 jaarlijks aan de inflatie aan, conform artikel 7 lid 4 en volgende van de Algemene Bepalingen 2016. Deze aan de inflatie aangepaste canon is pas verschuldigd vanaf de eerste dag na de einddatum van het tijdvak van het voortdurende erfpachtrecht. Na de overstap wordt de canon niet meer aangepast, tenzij er op verzoek van de erfpachter een wijziging van het erfpachtrecht plaatsvindt op grond van artikel 20 Algemene Bepalingen 2016, zoals een bestemmingswijziging.

Hierna wordt het voorgaande schematisch weergegeven.

Huidige betalingswijze	Keuze mogelijkheid eeuwigdurende tijdvak	
Als het huidige tijdvak is afgekocht	1. Eeuwigdurende canon	Tot het einde van het tijdvak is er geen canon verschuldigd omdat deze al is afgekocht. Na het einde van het huidige tijdvak gaat de erfpachter jaarlijks canon betalen
	2. Eeuwigdurende afkoopsom	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan, omdat het voortdurende deel al betaald is. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.
Als er nu jaarlijks canon wordt betaald	1. Eeuwigdurende canon	Voor het huidige tijdvak blijft de erfpachter de canon betalen zoals deze is afgesproken in de huidige financiële afspraken van het huidige tijdvak. Na het huidige tijdvak gaat de erfpachter de jaarlijkse eeuwigdurende canon betalen.
	2. Eeuwigdurende afkoopsom	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende tijdvak wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan. Tot het einde van het huidige tijdvak blijft de erfpachter de canon betalen zoals deze is afgesproken in de huidige financiële voorwaarden.
	3. Zowel eeuwigdurend afkopen en het huidige tijdvak afkopen	Zowel de afkoopsom voor het voortdurende tijdvak als de afkoopsom van het eeuwigdurende tijdvak worden berekend. De erfpachter betaalt deze in één keer bij de overstap. Er hoeft na de overstap geen canon meer betaald te worden.

Daarnaast hebben erfpachters natuurlijk ook de keuze om niet over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Zij behouden hun huidige financiële afspraken en aan het eind van het tijdvak komen zij dan in de Canon Herziening Einde Tijdvak procedure (CHET) en krijgen zij een nieuw 50 jarig tijdvak. Ook kunnen zij er op een later moment alsnog voor kiezen om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht, tussentijds of bij einde tijdvak.

2 Overstappen en een wijziging

Veel erfpachters zullen wellicht een overstap willen combineren met een andere wijziging van het erfpachtrecht, onder andere vanwege de notariskosten. Er zijn twee manieren waarop een erfpachter kan aangegeven dat hij een overstap in combinatie met een wijziging wilt, namelijk:

1. Er wordt een aanvraag gedaan op de reguliere wijze, op dit moment via erfpacht@amsterdam.nl, voor bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, splitsing, bebouwingswijziging of verlengd afkopen onder AB 1994. De aanvraag kan ook doorgestuurd worden naar dit e-mail adres. Zet dan 5.1.2e 5.1.2e in de CC.
2. De erfpachter logt met zijn DigiD in het Overstapportaal om de overstap te regelen en geeft daarbij, in het tekstveld waarin een bericht aan E&U verstuurd kan worden, dat de erfpachter de bebouwing wil wijzigen of wil splitsen.

Soms is het verstandiger/goedkoper om eerst over te stappen en dan te wijzigen en soms is het andersom juist beter. Het is aan E&U om de erfpachter hierop te wijzen. Het is wel belangrijk om hierbij wel uit te gaan van de regel "schoon over" zoals vastgelegd in artikel 7 lid 2 en lid 3 van de Overstapregeling.
De vraag of de wijziging en overstap in één akte zou kunnen zal een veel gestelde vraag zijn van erfpachters. Bij bepaalde wijzigingen kan dit niet, zoals bij een splitsing. In theorie kan een bestemmingswijziging en overstap in één akte, maar het is aan de erfpachter om dit met zijn notaris te regelen. Bij E&U zijn overstap en een wijziging twee handelingen (dus ook twee aanbiedingen), maar voor de erfpachter is de verwachting dat zij deze wijzigingen vanwege de kosten in één akte zouden willen. In theorie kan dit, maar niet bij alle wijzigingen.

2.1 Samenvoegen en overstap

In veel gevallen geldt dat hoe kleiner de woning is, hoe groter de vierkante meterprijs is. Daarom is eerst samenvoegen en dan overstappen in de regel goedkoper voor de erfpachter.

Aanhorigheden zoals een berging of parkeergarage zouden bij overstap wellicht gelijk samengevoegd kunnen worden. Dan zijn de aanhorigheden dus niet meer zelfstandig overdraagbaar. Het samenvoegen is echter niet verplicht wanneer de beide erfpachtrechten voortdurend zijn. Er zal in ieder geval gewezen moeten worden op het belang van sámen overstappen. Als alleen met het erfpachtrecht met bestemming wonen overgestapt wordt, zonder bijvoorbeeld de bijbehorende berging, blijft de berging in principe voor eeuwig in het voortdurende stelsel.

Het samenvoegen van een eeuwigdurend erfpachtrecht en een voortdurend erfpachtrecht is alleen mogelijk nádat het voortdurend erfpachtrecht is overgestapt. Daarbij geldt ook dat overstappen met de huidige Overstapregeling alleen mogelijk is voor erfpachtrechten met een woonbestemming.

Het MT is gevraagd een beslissing te nemen over het al dan niet privaatrechtelijk samenvoegen van twee woningen wanneer deze publiekrechtelijk één woning vormen, als voorwaarde voor de Overstap. Het gaat dan om woningen die in de erfpachtakten in afzonderlijke appartementsrechten zitten maar feitelijk zijn samengevoegd tot één woning. Om twee appartementsrechten te kunnen samenvoegen dient een bestemmingswijziging van de erfpacht en wijziging van de splitsing plaats te vinden. Momenteel gaat het om 19

appartementsrechteneigenaren die niet kunnen overstappen. Het MT volgt hierin het advies van Juridisch Beleid en besluit om vast te houden aan de Overstapregeling en overig erfpachtbeleid. Dit houdt in dat de feitelijke situatie moet overeenstemmen met de bestemming in de akte. Dit besluit zal over een half jaar geëvalueerd worden om na te gaan of het werkbaar is.

2.2 Splitsen en overstap

Ook hierbij geldt hoe kleiner de woning, hoe groter de vierkante meterprijs. Daarmee kan in veel gevallen het gunstiger zijn voor een erfpachter om eerst over te stappen en daarna te splitsen. Bij een recht met een vaste canon kan het handig zijn om eerst over te stappen. De vaste canon blijft dan doorlopen in het voortdurende stelstel en wordt niet geïndexeerd. Soms moet de erfpachter echter eerst splitsen, omdat er een commerciële functie in de plint zit.
De splitsing en overstap kan overigens niet in één akte. Pas bij akte is de splitsing in onze systemen verwerkt.

2.3 Bestemmingswijziging en overstap

Als de bestemming van het erfpachtrecht niet wonen betreft, zal eerst de bestemming gewijzigd moeten worden alvorens overgestapt kan worden. [4]Omdat er op basis van het besluit de bestemmingswijziging gemuteerd wordt, is het in theorie mogelijk om de bestemmingswijziging en overstap in één akte vast te leggen.

Wanneer de bestemmingswijziging is vastgelegd in een besluit, kan de beheerder van particulier beheer de stand van zaken in de Access van beheer aanpassen. Hierdoor zal de D102 code van het dossier verdwijnen. Het besluit wordt naar de BA gestuurd en zij passen de verkorte bestemming aan in Hermes, dan kan de erfpachter verder in het Overstapportaal. *er wordt nog besproken of BA ook de juridische bestemming aanpast, dit is eigenlijk de bestemming die uit de akte volgt, maar aangezien er nog geen akte is gepasseerd zal hierover nog een werkafspraak met BA gemaakt moeten worden.

2.4 Uitbreiding en overstap

Bij eerst een uitbreiding en dan overstap[5], wordt alleen de voortdurende canon verhoogd. Bij eerst overstap en dan uitbreiden wordt zowel de voortdurende als eeuwigdurende canon verhoogd. Bij overstap wordt immers tot 2020 de WOZ-waarde van 2014 of 2015 gebruikt, alle uitbreidingen hierna worden niet in de berekening van de eeuwigdurende canon meegenomen.

2.5 Vicarie

Vicarie-gronden zijn percelen die in de middeleeuwen in bezit waren van een kerkelijke stichting: de Vicarie. Halverwege de 20ste eeuw heeft de gemeente Amsterdam de eigendom van deze gronden (belast met de erfpachtrechten) verkregen. De percelen zijn uitgegeven in tijdelijke erfpacht tot 2053 en 2064. Deze rechten worden binnen de gemeente behandeld alsof ze zijn afgekocht. Deze erfpachters hoeven in ieder geval geen canon te betalen tot 2053 respectievelijk 2064. De panden op deze grond worden veelal als woning gebruikt.

De Vicarie-erfpachtrechten kennen een aantal afwijkingen ten opzichte van de gewone tijdelijke erfpachtrechten. Zo zijn er geen algemene bepalingen van toepassing en hebben de rechten een

[4] Let op artikel 7 lid 2 en lid 3 van de Overstapregeling
[5] Let op artikel 7 lid 2 en lid 3 van de Overstapregeling.

looptijd van 150 jaar. Na afloop van deze periode zullen de erfpachtrechten in beginsel eindigen. Dit kan leiden tot onzekerheid bij de erfpachters en daarmee tot moeilijkheden bij financiering en verkoop van een dergelijk erfpachtrecht. Om in deze situaties zekerheid te bieden, kunnen de erfpachters bij de gemeente een conversie naar eeuwigdurende erfpacht aanvragen.

Voor Vicarie-erfpachtrechten met uitsluitend een woonbestemming worden de canon en de overige financiële voorwaarden voor het naar de AB 2016 te converteren Vicarie-erfpachtrecht bepaald door wat op grond van de Overstapregeling geldt voor voortdurende erfpachtrechten waarvan de canon tot 2053 respectievelijk 2064 is vooruitbetaald. Dit betekent dat het weliswaar een conversie is, maar als een overstap behandeld wordt. Daarbij geldt dus ook de overstappremie 25% of 35%.

Het is voor tijdelijke erfpachtrechten en vicarie-erfpachtrechten niet mogelijk om over te stappen. Deze rechten kunnen alleen worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht.
Deze erfpachters kunnen een verzoek tot conversie niet via het Overstapportaal doen. Deze aanvragen worden handmatig afgehandeld door het handmatige team.

Voor Vicarie-erfpachtrechten is het erfpachtbeleid voor de conversie van tijdelijke Vicarie-erfpachtrechten naar eeuwigdurende erfpachtrechten per 1 januari 2018 van toepassing. Zie het raadsbesluit vastgesteld per 28 juni 2017. Hierna te noemen raadsbesluit conversie vicarie naar eeuwigdurende erfpacht

Aanvullende publiek toegankelijke informatie over de conversie is hier beschikbaar:
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/conversie-vicarie/

Aangezien het beleid tot conversie naar eeuwigdurend per 1 januari 2018 van toepassing is, kunnen aanvragen tot conversie van voor 1 januari 2018 ook een beroep doen tot conversie naar AB2000. Indien de aanvraag datum van voor 1 januari 2018 is wordt deze optie ook aangeboden.

2.5.1 Verzoek tot informatie

Als een vicarie-erfpachter heeft aangegeven een aanbieding te willen ontvangen zal deze erfpachter eerst mee moeten werken aan de voorbereiding van de conversie door meer informatie te over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht (conform art. 3 lid 2 sub d raadsbesluit conversie vicarie naar eeuwigdurende erfpacht.

Voor het verzoek tot opgave informatie wordt het door beleid goedgekeurde opgave formulier gebruikt. Deze is hier te vinden.
Status 1 januari 2019: wachten op beleid.

2.5.2 Toetsing publiekrechtelijke toestemming/gemeentelijk belang
Bij conversie van tijdelijk/vicarie erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht moet getoetst worden of zich hier een gemeentelijk belang tegen verzet.
Voor conversie is er een standaard brief in docwerker te vinden, deze kan gebruikt worden.

In Stadsdeel West is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er een gemeentebelang is dat zich verzet tegen omzetting naar eeuwigdurende erfpacht (of verkoop van kleine stukjes) van tijdelijke vicarie-erfpachtrechten.

Voor stadsdeel Zuid is er voorlopig afgesproken dat contactpersoon Dyon Voost. Na verloop van tijd zal duidelijk worden of deze toetsing niet meer nodig is als er geen risicogebieden zijn.

Een mailtje kan worden verstuurd met
- onderwerp:
Publiekrechtelijke toestemming inzake conversie erfpachtrecht @PLAATSELIJKE AANDUIDING@ te @Amsterdam@
- inhoud:
Beste collega,
Op @DATUM EINDE ERFPACHTRECHT@ eindigt het hieronder beschreven tijdelijke erfpachtrecht. De erfpachter heeft aangegeven van de mogelijkheid tot conversie naar een @KEUZE MAKEN @voortdurend @eeuwigdurend@ erfpachtrecht gebruik te willen maken.

Het betreft het hieronder genoemde erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	@
Kadastrale aanduiding:	gemeente @, sectie @, nummer @
Kavelgrootte:	@ m²
Huidige bestemming:	@
Dossiernummer:	E @/@
Algemene Bepalingen:	AB@ (betalingswijze @)
Datum einde tijdvak:	@

De privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht is: @bestemming letterlijk overnemen uit akte@. Blijkens opgave van de erfpachter is het pand in gebruik als: "@FEITELIJK GEBRUIK en m2 bvo/go"@.

Zou je mij willen laten weten of er op grond van publiekrechtelijke regelgeving en beleid bezwaren zijn tegen conversie naar eeuwigdurende erfpacht op grond van dit feitelijk gebruik?

Vriendelijk verzoek ik je mij hierover binnen 4 weken na dagtekening van deze @brief/mail te informeren.

In geval van vragen kun je contact opnemen met @NAAM BEHANDELAAR@. De contactgegevens tref je in de aanhef van de brief aan.

2.5.3 berekeningen maken.
Op basis van het door de vicarie-erfpachter ingevulde opgave formulier wordt bij TAG de WOZ en BSQ bepaalt.
Voor conversie naar AB2000 is er een standaard grondprijs formulier
Voor meer informatie zie het tekst blokje "berekening maken"

2.5.4 Aandachtspunten Conversie vicarie-erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht
Hou rekening ermee dat de standaard aanbieding speciaal voor conversie vicarie erfpachtrecht wordt gebruikt.
Onderdeel hiervan is in ieder geval dat:
- het erfpachtrecht geen onderdeel is van een lopende juridische procedure tussen de gemeente en de erfpachter, (art. 3 lid 2 sub c beleid)
- de erfpachter aan de voorbereiding van de conversie meewerkt door het verstrekken van informatie over onder meer het feitelijk gebruik en vloeroppervlaktes van het erfpachtrecht, art. 3 lid 2 sub d beleid)

- erfpachters bij conversie af zien van mogelijke claims op een inschrijving in het 3% Grootboek der Nationale Werkelijke Schuld, art. 3 lid 2 sub e beleid)

Er gelden afwijkende beleidsregels bij percelen die deels uit Vicarie-erfpacht, en deels uit overige gemeentelijke erfpacht dan wel vol eigendom bestaan (art. 5 beleid).
De gemeente kan overeenstemming bereiken over de overdracht van de bloot-eigendom van dat perceel aan de gemeente onder voorbehoud van een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht voor de verkoper waarop de AB 2016 van toepassing zijn.
"Nadat het Vicarie-erfpachtrecht is geconverteerd in een eeuwigdurend erfpachtrecht (sub b), wordt het samengevoegd met het onder artikel 5, lid 1, sub a beschreven erfpachtrecht. Hierdoor ontstaat één eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de AB 2016 Amsterdam van toepassing zijn. " (art. 5 lid 1 sub c Beleid).
Bij percelen die voor minder dan 25% uit Vicarie-erfpachtrecht en voor meer dan 75% uit vol eigendom bestaan , stelt de gemeente overdracht van de bloot-eigendom niet als voorwaarde voor de conversie. In dat geval is de gemeente bereid de bloot-eigendom van het Vicarie-erfpachtrecht (tegen ontvangst van de waarde ervan) over te dragen aan de erfpachter. Indien het door de gemeente Amsterdam te verkopen bloot eigendom in zijn geheel de bestemming 'tuin' heeft en tevens minder dan 10 m_2 omvat, wordt het bloot eigendom om niet overgedragen.

2.5.5. Vicarie erfpachtrecht en appartementsrechten
Nog wachten op beleid, er zijn dossiers waarbij privaatrechtelijke toestemming wel of niet is verleend.

2.6 Tijdelijke erfpachtrechten

Bij tijdelijke erfpacht is een erfpachtrecht gevestigd voor een bepaalde periode, waarna het erfpachtrecht eindigt. Een tijdelijk erfpachtrecht kan tot 1 januari 2018 worden omgezet naar een voortdurend erfpachtrecht en na 1 januari een eeuwigdurend erfpachtrecht. Hiervoor geldt het conversiebeleid. De Overstapregeling geldt niet voor deze rechten.

Het is voor tijdelijke erfpachtrechten en vicarie-erfpachtrechten niet mogelijk om over te stappen. Deze rechten kunnen alleen worden geconverteerd naar eeuwigdurende erfpacht.
Deze erfpachters kunnen een verzoek tot conversie niet via het Overstapportaal doen. Deze aanvragen worden handmatig afgehandeld door het handmatige-team.

Standaarddocumenten staan in het mapje 09 Conversie in standaarddocumenten in docwerker.

2.7 CHET

In het voortdurende erfpachtstelsel vindt iedere 50 jaar de procedure 'Canonherziening einde tijdvak' (CHET) plaats, waarbij voor het nieuwe tijdvak de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en de canon voor het volgende tijdvak worden vastgesteld. Bij einde tijdvak zullen dus niet automatisch de Algemene bepalingen 2016 van toepassing worden. De overstap zal altijd vrijwillig blijven, ook aan het einde van het tijdvak (uitzondering is de samenvoeging).
Wanneer de CHET-procedure is gestart (afhankelijk van de algemene bepalingen is dat 2 of 4 jaar voor einde tijdvak), zal het niet mogelijk zijn om via het Overstapportaal een aanbieding overstap aan te vragen. Er verschijnt in dat geval een melding bij de erfpachter om contact op te nemen met erfpachtbeheer. De erfpachter zal moeten kiezen tussen overstap en in het voortdurende stelsel blijven.

Dossiers waarin canonherziening einde tijdvak-procedure al is gestart

Het kan ook zo zijn dat bij een erfpachtrecht de CHET-procedure is gestart. Het is in deze gevallen niet mogelijk om via het Overstapportaal een aanvraag tot overstap in te dienen. Als de erfpachter dan toch een aanvraag tot overstap wil indienen moet hij contact met E&U opnemen. Het CHET-team beoordeelt vervolgens of de aanvraag in behandeling kan worden genomen.

2.8 Algemene Bepalingen 1994

Erfpachtrechten met de algemene bepalingen uit 1994 hebben een extra optie om het huidige tijdvak te verlengen. Dit heet verlengd afkopen. Verlengd afkopen kan met 1 tot 50 jaar. De erfpachter kan ervoor kiezen om eerst het huidige tijdvak te verlengen en daarna over te stappen van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht. Het verlengen van het tijdvak en/of overstappen naar eeuwigdurende erfpacht wordt eind 2018 door middel van een gecombineerde aanbieding mogelijk gemaakt. Online kan de erfpachter de keus maken tussen of alleen verlengd afkopen of verlengd afkopen en overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Voor deze werkwijze is een apart team opgericht die alle aanvragen behandeld. Meer informatie is te vinden in de werkinstructie AB1994.

Momenteel wordt onderzocht of aanhorigheden met AB1994 waarbij het woning dossier geen AB1994 heeft ook afgehandeld moeten worden binnen subteam Handmatig. Hierover moet nog een beslissing worden genomen.

3 AB94 werkinstructies

In dit hoofdstuk zijn de werkafspraken en de werkinstructies terug te vinden.

3.1 Werkafspraken

Het is belangrijk dat binnen het subteam dezelfde werkwijze wordt aangehouden. Het moet voor iedereen duidelijk zijn wat de status is van een dossier en of er bijzonderheden zijn, ook voor mensen buiten ons subteam. Als van begin af aan alles wordt bijgehouden, scheelt dat achteraf veel herstelwerk en voorkomt het fouten.

Access

- Noteer in het memoveld altijd bijzonderheden en vermeld hierbij de datum en je naam, bijvoorbeeld: **2018-12-14 NAAM:** wacht op accordering wijziging opp/wachten op koppeling TAG. Noteer ook zodra de terugkoppeling is gegeven.
- Noteer de 'Stand van zaken' van een dossier bovenin.
- Noteer je naam bij behandelaar.
- Noteer belangrijke punten, bijvoorbeeld indien de aanbieding geannuleerd moet worden omdat de aanhorigheid niet is gekoppeld of indien de aanvraag handmatig moet blijven omdat de erfpachter digibeet is. Vergeet wederom niet de datum en je naam!

Docwerker

- Elk document moet starten met de datum en eindigen met het dossiernummer, bijvoorbeeld: 2018-08-07 Aanbieding overstap E3653/169.
- DIV accepteert dossier bij de archivering alleen als 'de big 5' erin zitten: PiP, aanbieding, bericht van acceptatie, opdrachtbrief/volmacht met besluit en de akte.
- Achterliggende stukken dienen in een submap te zitten, voorbeeld : "2018 achterliggende stukken E3653/169". Correspondentie kan hier bijvoorbeeld in, of oude aanbiedingen.

3.2 Het proces vanaf de aanvraag

Het proces start wanneer een erfpachter het Overstapportaal ingaat en een aanvraag indient. Er zijn drie soorten processen mogelijk:

- Automatisch;
- Semi automatisch;
- Handmatig.

Hermes signaleert speciale situaties en geeft hieraan een overstapcode en een dossierstatuscode. De codes die aan een dossier zijn gegeven zie je terug op het tabblad Overstap. Deze codes hebben betrekking op in welk proces een dossier terecht komt. Zie ook het hoofdstuk Codes.

De ideale situatie is als een dossier geheel automatisch het proces kan doorlopen. Dit houdt in dat een erfpachter via het Overstapportaal de aanvraagprocedure kan doorlopen en het erfpachtdossier compleet is. De beheerder kan dan zonder veel handelingen te moeten verrichten de aanbieding versturen.

Bij semi automatische dossiers ontbreken er nog gegevens. De erfpachter komt in het Overstapportaal niet verder en vraagt hier een handmatige aanvraag aan. Op deze dossiers komt de dossierstatuscode D108. Na aanvulling van de ontbrekende gegevens in Hermes kan de erfpachter via het Overstapportaal zijn aanvraag voltooien.

In bepaalde situaties kan de erfpachter inloggen in het Overstapportaal, maar zal hij een handmatige aanvraag moeten doen omdat hij niet verder komt in het Overstapportaal. Dit kan verschillende redenen hebben. De erfpachter kan in het Overstapportaal op een knop klikken om een handmatige aanvraag in te dienen. Op deze aanvragen komt de dossierstatuscode D108. Daarnaast zijn er gevallen waarbij het niet mogelijk is om een aanvraag via het Overstapportaal te doen, bijvoorbeeld als de erfpachter geen DigiD heeft en deze niet kan aanvragen of als de erfpachter meer dan drie aanhorigheden heeft. In deze situaties kan de erfpachter een e-mail sturen naar afkooperfpacht@amsterdam.nl of per post als de erfpachter geen computer heeft. Er zijn daarmee twee manieren waarop een aanvraag bij het subteam kan binnen komen, maar het uitgangspunt is om zoveel mogelijk aanvragen via het Overstapportaal te laten gaan. Alleen uitzonderingen mogen een aanvraag indienen per post/email.

Een aanvraag moet in de volgende situaties handmatig worden afgehandeld. Deze dossiers hebben in Hermes een c-code (op de digibeten etc. na).

- CHET-procedure is al gestart (deze dossiers zijn voor subteam CHET);
- Als de CHET-akte recent gepasseerd is;
- Vicarie rechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Tijdelijke rechten (in verband met conversie naar AB2016);
- Erfpachters die niet willen/kunnen overstappen via het Overstapportaal (bijvoorbeeld digibeten of erfpachters zonder DigiD);
- Als er sprake is van meer dan drie erfpachters van één erfpachtrecht;
- Wanneer de woning op eigen grond staat en de aanhorigheid op erfpacht;
- Meer dan drie aanhorigheden voor 1 erfpachter;
- Er zit een fout in het systeem zit waardoor het niet mogelijk is om een automatische aanbieding via het Overstapportaal aan te vragen. Bijvoorbeeld een fout in het BAG-adres.

3.3 Aanhorigheden

Aanhorigheden zijn erfpachtrechten die bij een woning horen. Aanhorigheden kunnen een apart dossiernummer hebben. Aanhorigheden kunnen enkel tegelijk met een woning overstappen en niet zelfstandig. Ook indien de woning al is overgestapt, kan de aanhorigheid niet meer overstappen. Aanhorigheden zijn:

- Garage;
- Parkeerplaats;
- Tuin;
- Berging.

Een woning kan meerdere aanhorigheden hebben. Aanhorigheden moeten ook de bestemming "wonen-koopwoning-aanhorigheid" hebben in Hermes, anders komt dit recht niet naar voren in het Overstapportaal. Daarnaast moet de aanhorigheid aan een woning gekoppeld zijn, anders kan de erfpachter in het Overstapportaal geen aanbieding voor de aanhorigheid aanvragen (code C201). Doordat niet alle aanhorigheden aan een woning in Hermes zijn gekoppeld, komt het voor dat een erfpachter alleen een aanbieding aanvraagt voor zijn woning en niet voor de aanhorigheid. Er moet nagevraagd worden bij de erfpachter of hij met of zonder de aanhorigheid wilt overstappen. De koppeling van de aanhorigheid aan de woning kan alleen indien er geen overstapproces is. Als het overstapproces al is gestart, moet dit eerst geannuleerd worden. Het ligt aan het stadium waarin het overstapproces zich bevindt welke stappen er ondernomen moeten worden. In een vroeg stadium kan de erfpachter zelf in het Overstapportaal het proces annuleren. Indien de stukken al bij de notaris liggen, moet de aanbieding ontbonden worden en een intrekkingsbesluit worden gestuurd. Overleg eerst met een medior/senior.

Welke erfpachtrechten kunnen niet overstappen:

- Aanhorigheden die niet bij een woning horen, maar bij een commercieel erfpachtrecht;
- Aanhorigheden die bij een woning horen, maar waarbij de woning eerder al is overgestapt op eeuwigdurende erfpacht.

Er zijn gemeenschappelijke bergingen of mandelige aanhorigheden in Amsterdam. Dit betekent dat er veel erfpachters in het dossier van de aanhorigheid staan. Voor een gemeenschappelijke of mandelige aanhorigheid moet een aparte aanbieding worden gemaakt en die moet geaccepteerd worden door alle erfpachters. Zie hoofdstuk Code C108.

3.4 AB94 financiële opties in het Overstapportaal

Erfpachtrechten met AB94 hebben verschillende financiële opties. In het Overstapportaal heeft de erfpachter vijf mogelijkheden. Hieronder worden de opties beschreven. Uiteraard heeft de erfpachter ook de optie om niets te wijzigen. De huidige situatie blijft dan voortbestaan tot einde tijdvak. De kosten na het huidige tijdvak zijn nu nog niet bekend.

Bij automatische aanbiedingen ziet de erfpachter alle financiële opties in het Overstapportaal. De erfpachter kiest ook gelijk voor een van de opties. Alleen voor deze optie zal de erfpachter een aanbieding ontvangen.
Bij handmatige en semi automatische aanbiedingen heeft de erfpachter de financiële opties nog niet kunnen bekijken. In een handmatige aanbieding worden daarom alle opties opgenomen. In het acceptatieformulier geeft de erfpachter aan voor welke optie hij kiest.

Ook voor de aanhorigheid heeft de erfpachter financiële opties. Het ligt aan de algemene bepalingen die op de aanhorigheid van toepassing zijn, welke opties de erfpachter heeft.

Optie 1: Overstappen met jaarlijkse canonbetaling.
De erfpachter kiest bij deze optie om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht met een canon. De canon gaat in na het huidige tijdvak.

Optie 2: Overstappen met afkoop van alleen eeuwigdurende canon.
De erfpachter kiest bij deze optie om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en de canon voor de eeuwigdurende erfpacht af te kopen.

Optie 3: Overstappen met afkoop van eeuwigdurende canon (met recht op optimumkorting).
De erfpachter kiest bij deze optie om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht en verlengd af te kopen met gebruik van de optimumkorting. Het optimum is de combinatie van een X aantal jaren verlengen en de overstap. Dit optimale overstapmoment kan namelijk lager uitvallen. Er wordt dus berekend bij hoeveel jaar verlenging het voordeligst is om over te stappen.

Optie 4: Afkopen van huidige canon zonder overstappen.
De erfpachter kiest bij deze optie voor het afkopen van de huidige canon zonder over te stappen en zonder het tijdvak te verlengen.

Optie 5: Afkopen van verlengde canon zonder overstappen.
De erfpachter kiest bij deze optie om het huidige tijdvak te verlengen en de canon hiervoor af te kopen, zonder over te stappen. De erfpachter kan zelf aangeven voor hoeveel jaar er verlengd afgekocht wordt.

3.5 Werkinstructie klantvragen

3.5.1 Proces klantvragen

Stap 1
Klantvragen komen binnen in de e-mailbox afkooperfpacht@amsterdam.nl . Alle leden van het subteam AB94 zijn hiervoor geautoriseerd.

Stap 2
De klantvragen die zijn binnengekomen moeten worden ingeladen in het werkvoorraadsysteem. In het werkvoorraadsysteem zit een knop klantvragen inladen. Door op deze knop te drukken worden alle klantvragen vanuit de e-mailbox verplaatst naar het werkvoorraadsysteem. Dit gebeurt dagelijks in de ochtend. Daarnaast wordt er in een Excel sheet bijgehouden hoeveel klantvragen er dagelijks binnenkomen. (5.1.2e 5.1.2e is hier voor verantwoordelijk en bij zijn afwezigheid 5.1.2e 5.1.2e).

Stap 3
Je pakt een klantvraag op in Access door deze op jouw naam te zetten. Als er een bijlage bij de klantvraag zit, moet de email in de mailbox worden opgezocht. Deze is namelijk niet te zien in Access. Een klantvraag beantwoord je in Access. Zodra je de klantvraag hebt beantwoord, verander je de status in beantwoord.

Stap 4
De klantvraag en de beantwoording worden opgeslagen in docwerker.
Je maakt indien nodig een map aan onder het juiste nummer met de naam Overstap-Afkoop + Jaartal +(dossiernummer). Bijvoorbeeld: Overstap-Afkoop 2018 E3456/46. In deze map maak je een nieuwe map die je Onderliggende stukken noemt. Hierin sla je de correspondentie op.

3.5.2 Proces klachten

Stap 1
Klachten komen binnen in de Klachten.GO@amsterdam.nl mailbox.

Stap 2
5.1.2e is gemachtigd voor deze map en houdt de klachten in het zicht. Mocht er een klacht betrekking hebben op de AB94 verplaatst 5.1.2e deze klacht van de klachten mailbox naar het werkvoorraadsysteem van het AB94 Sub-team. Op dit moment is het werkvoorraadsysteem hier nog niet op gebouwd en verzendt 5.1.2e deze klacht naar het afkooperfpacht mailadres. Hierna zal de klacht op naam worden gezet en zo spoedig mogelijk worden afgehandeld. (5.1.2e 5.1.2e is hiervoor verantwoordelijk. Bij afwezigheid ligt de verantwoordelijk bij 5.1.2e 5.1.2e . Zij is mede klachten coördinator vanuit team overstap en is gemachtigd tot de mailbox. Zij zal in deze de klacht doorsturen naar de afkoop mailbox. Hierna kan de klacht worden verdeeld door 5.1.2e .)

Stap 3
Na overleg met 5.1.2e kan de klacht worden afgehandeld en bijgewerkt in docwerker. Deze kan worden opgeslagen onder de aan te maken map Klacht Overstap-Afkoop 2019 + Dossiernummer. Bijvoorbeeld: Klacht Overstap-Afkoop 2019 E 4567/34.

Stap 4
De klacht dient te worden ingevuld in een Excel sheet. Voor deze Excel sheet is alleen 5.1.2e gemachtigd. Stuur 5.1.2e een mailtje.

3.6 Werkinstructie automatisch

Hieronder wordt het automatische proces van het versturen van de aanbieding beschreven zoals deze anno december 2018 voor de overstap wordt gehanteerd. Het automatische proces voor AB94 bevindt zich nu nog in de beginfase. Het is dus waarschijnlijk dat extra controles nodig zijn op de aanbieding voordat deze verstuurd wordt.

Een dossier in het automatische proces komt in onze werkvoorraad binnen met de code C001[6] en D001. De dossiers zijn voordat deze in de werkvoorraad terechtkomen al bij team Data op Orde (hierna: DOO) geweest. Dit team voert de bestemming en de oppervlakte in. Ook Team Advisering Grondprijzen (TAG) heeft al naar het dossier gekeken.

Stappen

1. Open Access en ga naar de clean bak van AB94. Open een dossier.

2. Open Hermes op hetzelfde dossiernummer.

3. Check in Hermes in het tabblad Overstap of er een aanvraag is ingediend en of EPC en Verhuurclausule op nee staan.

4. Check in Access of:

- DOO SVZ op ingelezen in hermes staat;
- de opmerking TAG op 'goed' staat;
- er memo's staan met bijzonderheden;
- en of er nog andere bijzonderheden zijn.

5. Check in Hermes in het tabblad 'Juridisch' in 'één oogopslag' of de juridische bestemming erin staat, de bestemmingscategorie volledig is ingevuld en de oppervlakte is ingevuld.

a. Als de bestemming niet is ingevuld, moet het dossier nog langs Data op Orde.

b. Als alleen de oppervlakte niet is ingevuld, vul je deze in aan de hand van de zoektool. De oppervlakte was dan voor DoO niet terug te vinden in de akte. Voer de oppervlakte in via Start Process. Stuur een mail met een screenshot van de zoektool naar de medewerker met de BOB rol. Deze medewerker moet de wijziging accorderen.

6. Berekeningen controleren met de controle sheet van de berekenaars.

1. Bij optie 1 (Overstappen met jaarlijkse canonbetaling), 2 (Overstappen met afkoop van alleen eeuwigdurende canon) en 3 (Overstappen met afkoop van huidige en eeuwigdurende canon (met recht op optimumkorting)) controleren of de berekeningsdatum gelijk is aan aanvraagdatum + 3 maanden.
2. Bij Optie 4 (Afkopen van huidige canon zonder overstappen) en 5 (Afkopen van huidige en verlengde canon zonder overstappen) controleren of de berekeningsdatum gelijk is aan de eerstvolgende vervaldatum. Zie Hermes voor de eerstvolgende vervaldatum.
3. Controleren of de berekening van het Overstapportaal overeenkomt met de controle sheet van de berekenaars in Docwerker.
Vindplaats controle sheet= Centraal- Werkarchief - 02. Erfpacht en Uitgifte - BE - Financieel - Overstap- Controle

[6] Een dossier kan wel gestart zijn met C002. Dan zijn inmiddels de bestemming en/of de oppervlakte aangepast waardoor de code van het dossier is gegaan.

7. Indien alle bovenstaande stappen goed zijn, ga dan naar de inbox AB1994Auto in Hermes.[7] Zoek je dossier op door middel van Ctrl+F. Klik op 'accept' en ga naar het tabblad 'Overstap'. Klik hier op 'genereer aanbieding' en wacht even totdat je de pagina vernieuwd. Vervolgens moet de 'Datum laatste generatie' goed staan. Als je de aanbieding wilt bekijken, klik dan op 'Documenten'.

8. Zijn alle bovenstaande stappen goed doorlopen, dan kan de aanbieding verstuurd worden. Om de aanbieding te versturen, klik je op 'forward'. Vervolgens klik je door als de melding komt of je zeker weet dat je de aanbieding wilt versturen. De aanbieding wordt nu beschikbaar in het Overstapportaal voor de erfpachter en krijgt daarmee de status B (beschikbaar). Dit is terug te zien in Hermes in het tabblad 'Overstap'.

9. Zodra het Bericht van Acceptatie binnen komt, kan het besluit en de volmacht worden opgesteld.

Besluiten en volmachten versturen

1. Functioneel beheer draait iedere vrijdag een overstaprapportage uit Hermes uit. Hierin staat de status van een dossier. Deze lijst wordt gefilterd op geaccepteerde aanbiedingen.

2. Van elk dossier van de geaccepteerde aanbiedingen wordt gecontroleerd of alle erfpachters hebben geaccepteerd en of de notaris is gekozen.

3. Vervolgens wordt aan Functioneel Beheer doorgegeven om welke dossiers het gaat. Functioneel zal de besluiten genereren. Nu kan er nog gecontroleerd worden of de besluiten goed worden gegenereerd.

4. Vervolgens wordt er aan Functioneel Beheer doorgegeven dat de besluiten verstuurd kunnen worden. Dan worden alle stukken naar de notarissen verstuurd en kan er gepasseerd worden.

3.7 Werkinstructie semi automatisch

Een dossier dat semi automatisch is, komt in de werkvoorraad binnen omdat een erfpachter in het Overstapportaal niet verder komt en daar op de knop handmatige aanbieding aanvragen heeft geklikt. Het dossier heeft een C-code en een D108. Bij dossiers in het semi automatische proces kan het dossier aangevuld worden zodat het uiteindelijk wel automatisch kan.

1. Open Access en Hermes op het dossiernummer. Zet het dossier op je naam in Access.

2. Kijk in Hermes bij het tabblad Overstap welke codes op het dossier zitten. Zie het hoofdstuk Codes welke stappen ondernomen dienen te worden om de codes van het dossier af te krijgen. Noteer bij memos in Access wat er met het dossier aan de hand is. Vergeet niet je naam en de datum te vermelden.

3. Om de code D108 van een dossier af te halen, stuur je het dossiernummer door naar de medewerker met de BOB rol. Je hoeft het dossier niet te forwarden.

4. Stuur de erfpachter een mail waarin je de erfpachter verwijst naar het Overstapportaal om de aanvraag te voltooien. Het proces wordt nu automatisch. Zie voor de werkinstructie voor het automatische proces het betreffende hoofdstuk.

5. Indien de codes niet van het dossier kunnen, wordt het proces handmatig.

[7] Nog niet alle aanvragen komen in de juiste inbox terecht. Kijk als je het niet kan vinden ook in de andere inboxen.

3.8 Werkinstructie handmatig

De aanvraag kan via twee routes binnen komen, namelijk via het Overstapportaal of via post/email. Let op: stuur de erfpachter zoveel mogelijk via het Overstapportaal. Enkel de gevallen die het Overstapportaal niet in kunnen (bijvoorbeeld handmatige codes, digibeten etc.), kunnen via de post/email een aanvraag indienen. Andere erfpachters dienen verwezen te worden naar het Overstapportaal.

3.8.1 Soorten aanbiedingen

Er zijn drie standaarddocumenten voor handmatige aanbiedingen:

1. Handmatige aanbieding voor één erfpachtrecht.
2. Handmatige aanbieding voor meerdere erfpachtrechten (woning + aanhorigheden).
3. Handmatige aanbieding voor meerdere erfpachtrechten met aanpassingen m.b.t. geen waarde.

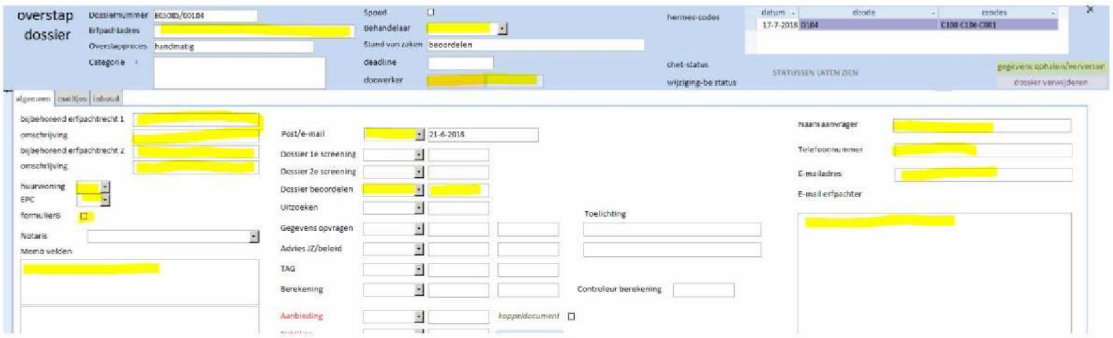
3.8.2 In situatie 1 gaat het om een erfpachtrecht met een woning, in situatie 2 gaat het om een woning met meerdere aanhorigheden welke allemaal een los edossier hebben. Deze erfpachtrechten hebben wel allemaal dezelfde erfpachter. In situatie 3 gaat het om een woning met meerdere aanhorigheden waarvan minstens 1 aanhorigheid geen waarde heeft. Indien de erfpachters verschillen, overleg dan met medior. De beheerder slaat de juiste aanbieding op in Docwerker. Voorafgaand aan het opstellen

Access en dossierbeheer

Zijn nog niet alle gegevens van het dossier compleet? Wordt er bijvoorbeeld nog een TAG advies aangevraagd? Vermeld dit dan in het memoveld en zet de stand van zaken op de juiste status.

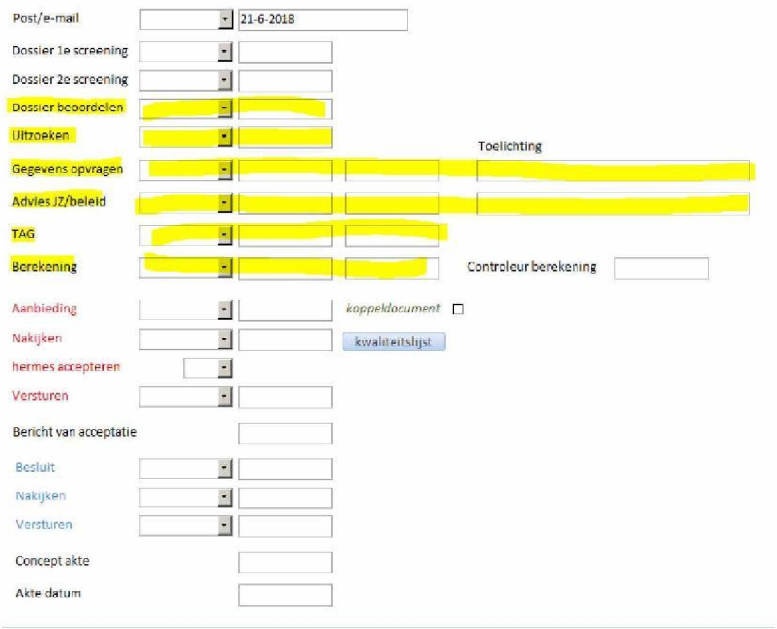
De beheerder dient voorafgaand de volgende stappen te ondernemen:

a. In access het dossier op eigennaam zetten
b. Gegevens in het dossier zoveel mogelijk aanvullen
a. Adres;
b. Map in docwerker aanmaken en een correspondentie map aanmaken;
c. Is er sprake van een verhuurclause of EPC (ja of nee invullen);
d. Er zijn twee velden voor opmerkingen aan de linkerkant van het scherm gemaakt. De beheerder vermeldt hierin de reden dat het dossier handmatig wordt opgepakt.
e. Al het geel gemarkeerde in onderstaand afbeelding invullen indien mogelijk.
c. In Hermes de overstap starten, zie de bijlage.



3.8.3 Verwerking in Access

In Access zal de beheerde de stand van zaken op 'beoordelen' houden totdat alle gegevens compleet zijn. Wacht de beheerder op gegevens van derde (of TAG of een collega), dan kan de beheerder de stand van zaken hierop aanpassen. De bedoeling is de stand van zaken zo accuraat mogelijk te houden. Per onderdeel zal de beheerder ook in access de data opnemen. Zie geel gemarkeerde onderdelen in de afbeelding.



Wanneer alle gegevens aanwezig en verwerkt zijn in Hermes, kan de beheerder de stand van zaken op 'aanbieding maken' zetten.

Belangrijke punten

Bij het maken van de aanbieding wordt er onder andere gelet op:

1. Kadaster: zijn de erfpachters juist? Om hoeveel erfpachters gaat het? Zijn het dezelfde erfpachters voor de woning en eventueel bijbehorende aanhorigheden? Is het kadastraal bericht opgeslagen? Hiervoor dien je Gogis en eventueel het Kadaster te raadplegen.
2. Kloppen de erfpachtgegevens (plaatselijke en kadastrale aanduiding) van de woning en eventuele bijbehorende aanhorigheden? Hiervoor dien je Gogis te raadplegen.
3. Akten: zijn de juridische gegevens goed en al in Hermes opgevoerd door Data op Orde ? Bestemming (woning en eventuele bijbehorende aanhorigheden), oppervlakte en obligatoire overeenkomst. Indien de bestemming bijvoorbeeld praktijkwoning is, is overstappen naar eeuwigdurende erfpacht niet mogelijk.
4. Is de canon van het huidige en/ of verlengde tijdvak al afgekocht? Door dit in de akte te controleren kan je ook zien welke keuzemogelijkheden de erfpachter nog heeft m.b.t. de woning en eventuele bijbehorende aanhorigheden.
5. Zijn de WOZ en BSQ bekend (dus opgeslagen) en kloppen deze met het TAG- advies (indien vereist)? Controleer of deze bekend zijn in Hermes (bij TAG gegevens in het tabblad Overstap). Zo niet dan dien je deze te controleren met de zoektool van TAG (te vinden via G- schijf:\OGA\TAG E&U zoektool). Indien de zoektool aangeeft dat deze gebruikt kan worden, dan dien je een printscreen te maken van de WOZ waarde/TAG uit Hermes en deze op te slaan in Docwerker bij het desbetreffende dossier.
   Om verschillende redenen kan het zijn dat de zoektool niet gebruikt kan worden voor het bepalen van de WOZ-waarde, metrages en BSQ. In de zoektool zijn hiervoor enkele controles opgenomen. Om de controle uit te voeren moet zowel het adres als het e-dossiernummer van de betreffende woning ingevoerd worden. Alleen wanneer de melding "Zoektool kan gebruikt worden" wordt weergegeven kan de zoektool worden gebruikt. Indien een TAG-advies noodzakelijk is, wordt een melding weergegeven: "Neem contact op met TAG". Indien de zoektool gebruikt kan worden dan zal TAG geen controle meer doen op de WOZ-waarde, metrages en BSQ.

   Verder dien je de BSQ te controleren in de lijst met maatwerk BSQ's, omdat de erfpachters (s) in bezwaar kunnen zijn gegaan tegen de BSQ. Indien het erfpachtrecht

waar je een aanbieding voor maakt op deze lijst staat, dan neem je de extra tekst op in de aanbieding in de financiële bijlage. Deze staat als een keuze vermeld.

Bij een woning met bijbehorende aanhorigheden dient door TAG onbezwaarde waarde aan de woning en de bijbehorende aanhorigheden te worden toegekend. Raadpleeg hiervoor de "*Procesafspraken tussen TAG, Team Overstap en Data op Orde*". Deze zijn te vinden via de G-schrijf :\OGA\ TAG E&U zoektool.

6. Korting huurwoning van toepassing? Hiervoor dien je de bestemming uit de meest recente akte, waarbij de gemeente Amsterdam partij is, te raadplegen.
   LET OP: de 5% korting op de BSQ geldt alleen voor de overstapberekening (ook voor de optimumberekening) en dus niet voor verlengd afkopen. Voor de berekening van de verlengde afkoopsommen op basis van nieuw beleid geldt de oorspronkelijk BSQ, zonder rekening te houden met de 5% korting. Bij de e-mail voor de controle van de berekening graag dit ook aan de nakijker meedelen.
7. Korting EPC van toepassing? Dit dient de erfpachter zelf te bewijzen middels een certificaat. Vooralsnog gaan wij in de handmatige aanbieding ervan uit dat hier geen sprake van is.
8. Zijn de juiste keuzes gemaakt in de aanbieding (LET OP! In de aanbieding dient de erfpachter gewaarschuwd te worden dat hij met de aanhorigheid alleen tegelijk met zijn woning kan overstappen).
9. Zijn de juiste gegevens overgenomen in de aanbieding?
10. Is de berekening opgeslagen en goed gedaan (is bij de keuzemogelijkheden tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht o.a. de 35 % overstappremie toegepast) en zijn de getallen in de aanbieding correct?
    - Let op dat erfpachters, die hun aanvraag vóór 1 maart 2018 hebben gedaan, recht hebben voor wat betreft het huidige tijdvak op zowel de berekening van de afkoopsom volgens oud als nieuw beleid.
    - Tot 8 januari 2020 geldt dat ze ook voor wat betreft de verlengde afkoopsom recht hebben op zowel de berekening van de afkoopsom volgens oud als nieuw beleid.
    - Voor wat betreft de wijze van het maken en controleren van de berekening geldt het volgende:

        1. Voor ons handmatige AB 1994- team geldt dat wij bij het maken van de berekeningen voor de opties 1, 2 en 3 erop moeten letten dat wij de aanvraagdatum + 3 maanden nemen.
        2. Voor de overige opties (4 en 5) moeten de berekeningen op de eerst volgende vervaldatum na de aanvraagdatum berekend worden.
        3. Bij het handmatige proces van AB 1994 is de afspraak (dit volgt uit "*Uitvoering Rekendatum Afkoop en Overstap*") gemaakt dat je het Persoonlijke Informatiepakket (afgekort tot PIP) dient te downloaden in de testversie van het portaal, indien mogelijk. Deze kan je verkrijgen via een medior. Hierin zijn o.a. de berekeningen opgenomen voor alle keuzemogelijkheden. Vervolgens dien je de rekensheet van 5.1.2e 5.1.2e in te vullen om te controleren of deze met elkaar overeenkomen. Mocht het downloaden van de PIP niet mogelijk zijn, dan dien je de rekensheet van 5.1.2e te gebruiken en op te slaan. Deze dien je ook te vergelijken met de rekensheet van 5.1.2e. Er is een maximale afwijking van 1% toegestaan en dan dien je voor wat betreft de bedragen uit te gaan van de rekensheet van 5.1.2e.
           Dit geldt ook indien de PIP wel te downloaden is en er toch een

verschil is tussen de PIP en de rekensheet van 5.1.2e. Dan houden we de bedragen uit de PIP aan voor de opties 1,2 en 3, indien de afwijking niet groter dan 1% is. Voor de opties 4 en 5 neemt de PIP helaas niet de eerst volgende vervaldatum na de aanvraagdatum over, zodat we de afkoopsommen uit de rekensheet van 5.1.2e dienen aan te houden, tenzij de eerst volgende vervaldatum in de toekomst ligt vanaf de datum dat je het dossier oppakt. Dan kun je voor de berekening uitgaan van de PIP.

Bij het maken van de berekening op basis van de rekensheet van 5.1.2e kan je de rekensheet met de titel "*Afkoopprogramma vanaf 1-8-2015*" gebruiken; deze is te raadplegen via de link:

5.1.2e

In bovenstaande rekensheet dien je een aantal gegeven uit Hermes op te voeren, zoals het dossiernummer, AB, grondwaarde (lees basisschaduwgrondwaarde), boekwaarde, canon bij begin tijdvak (uitgifte of CHET), huidige canon (neem de canon uit Hermes 6 maanden voor de vervaldatum die je gebruikt), canonsoort (index, vast of afkoop), begindatum tijdvak, einddatum tijdvak, datum ingang afkoop (lees eerst volgende vervaldatum na de aanvraagdatum), datum volledige aanvraag, WOZ- waarde dan wel onbezwaarde waarde (indien de WOZ door TAG is verdeelt i.v.m. bijbehorende aanhorigheden), BSQ, einddatum afkoop (bij AB 1994 tel je 50 jaar bij einddatum huidig tijdvak), lopende tijdvak afgekocht (ja of nee).

LET OP: het is mogelijk dat de afkoopsom voor het huidige tijdvak volgens het ene beleid (bijvoorbeeld oud) en dat de afkoopsom voor de verlenging volgens het andere beleid (bijvoorbeeld nieuw) goedkoper is voor de erfpachter.
In dat geval tel je de goedkoopste van de beide afkoopsommen bij elkaar op (dus kruislinks optellen)!

11. Alles wat onder opmaak van de aanbieding valt.

Als er sprake is van een opstalrecht dat wil overstappen is het niet nodig om hiervoor een standaarddocument op te stellen. Bij de opstalrechten die kunnen overstappen op eeuwigdurende erfpacht is er sprake van AB en betalingsregime. We kunnen voor opstalrechten gebruik maken van de reeds bestaande standaarddocumenten.

3.8.4 Stap 1 TAG

Je vult het dossier in de zoektool in (zowel dossiernummer als de straat!). Komt er een foutcode uit, dan zet je het dossier op de lijst Aanvragen WOZ, BSQ etc. Komt er geen foutcode, dan kun je de gegevens gebruiken voor de aanbieding.
Vergeet niet een print screen op te slaan van het advies van TAG in Docwerker.
Zie ook de bijlage voor de werkafspraken met TAG.

3.8.5 Stap 2 Aanbieding en PIP maken

Wanneer alle gegevens compleet en gecontroleerd zijn, kan er een aanbieding en het persoonlijk informatie pakket (hierna PIP) gemaakt worden. De beheerder zal eerst de volgende stappen ondernemen voordat de aanbieding en PIP daadwerkelijk gemaakt worden:

1. In Docwerker neemt de beheerder de standaard documenten op die nodig zijn voor het maken van de aanbieding. Er wordt dan uit Docwerker gewerkt, zodat iedereen het dossier kan overnemen. Dit zijn:
    a. De aanbieding (voor één of meerder erfpachtrechten);

2. De beheerder vult Access aan. Indien nodig zet de beheerder de stand van zaken op aanbieding maken.

3.8.6 Stap 3 Berekening maken

In de aanbieding worden alle betaalopties weergegeven die de erfpachter heeft. Al deze betaalopties moeten worden berekend. Deze berekening kan de opsteller van de aanbieding zelf maken door middel van de rekensheet van de financiële medewerker. Voor het invullen van de rekensheet is een kort doorloop document gemaakt, deze is opgenomen in de bijlage. Nadat de rekensheet is ingevuld, slaat de beheerder deze op in Docwerker. Zijn er meerdere dossiers betrokken bij de overstap, dan wordt er per dossier een berekening gemaakt. De berekening wordt aan de hand van het grondprijs advies (TAG advies) gemaakt. Het is daarom belangrijk dat ook deze gegevens opgeslagen worden in Docwerker. Dit kan de beheerder doen door middel van een print screen. Wanneer een edossier geen waarde (0,00) heeft meegekregen als TAG-advies en er is sprake van canon betaling in het huidige tijdvak, dan kan het huidige tijdvak nog wel afgekocht worden i.c.m. afkopen eeuwigdurende erfpacht.

3.8.7 Stap 4 Kadaster en overige gegevens

De beheerder controleert of de erfpachters in Hermes wel de daadwerkelijke erfpachters zijn aan de hand van het Kadaster. Aan de hand van de kadastrale aanduiding kan de beheerder een Kadastraal Bericht Object (KBO) opslaan in Docwerker.

Is een erfpachter een bedrijf, dan moet er een uittreksel van het KVK in Docwerker. Uit het uittreksel moet blijken welk natuurlijk persoon de bestuurder is. Je rechercheert dus terug tot je een persoon als bestuurder tegen komt.

3.8.8 Stap 5 Aanbieding aanvullen/invullen en Persoonlijk Informatie Pakket

De beheerder kiest de juiste aanbieding. De aanbieding is een standaarddocument welke compleet gemaakt kan worden voor elk erfpachtrecht door de juiste keuzes te maken in het document. De beheerder verwijdert de keuze blokken die niet van toepassing zijn op het over te stappen erfpachtrecht. Nadat alle keuzes zijn gemaakt, is er een juridisch correcte aanbieding tot stand gekomen.

We noteren de volledige juridische bestemming in de aanbieding. Bij de omschrijving van de erfpachtrechten of het erfpachtrecht wordt de volledige bestemming opgenomen. De verkorte bestemming mag alleen in de zwarte balkjes/kopjes staan (van bijvoorbeeld de financiële voorwaarden). In de bijzondere bepalingen en de omschrijving van het erfpachtrecht moet de volledige juridische bestemming staan.

3.8.9 Stap 6 Stand van zaken aanpassen in "aanbieding nakijken" en overzicht van te nemen stappen

Wanneer de aanbieding gemaakt is, verandert de beheerder de stand van zaken in aanbieding nakijken. Doordat de stand van zaken van het dossier is gewijzigd in 'aanbieding nakijken', gaat dit dossier naar een andere werkvoorraadbak en kunnen andere beheerders het dossier verder oppakken. Nadat het dossier verplaatst is naar de werkvoorraadbak 'aanbieding nakijken' pakt een andere beheerder het dossier uit deze werkvoorraadbak (vier-ogenprincipe). Naast de aanbieding

krijgt de erfpachter ook een Persoonlijk Informatie Pakket. Aangezien in de aanbieding al alle bedragen staan, is dit pakket (in tegenstelling bij het automatische proces) meer algemeen van aard. De opsteller van de aanbieding maakt ook het persoonlijk informatie pakket. De aanbieding en het persoonlijk informatie pakket krijgen allebei een apart briefnummer en een paraaf.

Bij het nakijken van de handmatige aanbieding onderneemt de beheerder de volgende stappen:
Bij het maken van de aanbieding wordt er onder andere gelet op:

1. Kadaster: zijn de erfpachters juist? Om hoeveel erfpachters gaat het? Zijn het dezelfde erfpachters voor de woning en eventueel bijbehorende aanhorigheden? Is het kadastraal bericht opgeslagen? Hiervoor dien je Gogis en eventueel het Kadaster te raadplegen.
2. Kloppen de erfpachtgegevens (plaatselijke en kadastrale aanduiding) van de woning en eventuele bijbehorende aanhorigheden? Hiervoor dien je Gogis te raadplegen.
3. Akten: zijn de juridische gegevens goed en al in Hermes opgevoerd door Data op Orde ? Bestemming (woning en eventuele bijbehorende aanhorigheden), oppervlakte en obligatoire overeenkomst. Indien de bestemming bijvoorbeeld praktijkwoning is, is overstappen naar eeuwigdurende erfpacht niet mogelijk.
4. Is de canon van het huidige en/ of verlengde tijdvak al afgekocht? Door dit in de akte te controleren kan je ook zien welke keuzemogelijkheden de erfpachter nog heeft m.b.t. de woning en eventuele bijbehorende aanhorigheden.
5. Zijn de WOZ en BSQ bekend (dus opgeslagen) en kloppen deze met het TAG- advies (indien vereist)? Controleer of deze bekend zijn in Hermes (bij TAG gegevens in het tabblad Overstap). Zo niet dan dien je deze te controleren met de zoektool van TAG (te vinden via G- schijf:\OGA\TAG E&U zoektool). Indien de zoektool aangeeft dat deze gebruikt kan worden, dan dien je een printscreen te maken van de WOZ waarde/TAG uit Hermes en deze op te slaan in Docwerker bij het desbetreffende dossier. Om verschillende redenen kan het zijn dat de zoektool niet gebruikt kan worden voor het bepalen van de WOZ-waarde, metrages en BSQ. In de zoektool zijn hiervoor enkele controles opgenomen. Om de controle uit te voeren moet zowel het adres als het e-dossiernummer van de betreffende woning ingevoerd worden. Alleen wanneer de melding "Zoektool kan gebruikt worden" wordt weergegeven kan de zoektool worden gebruikt. Indien een TAG-advies noodzakelijk is, wordt een melding weergegeven: "Neem contact op met TAG". Indien de zoektool gebruikt kan worden dan zal TAG geen controle meer doen op de WOZ-waarde, metrages en BSQ.

   Verder dien je de BSQ te controleren in de lijst met maatwerk BSQ's, omdat de erfpachters (s) in bezwaar kunnen zijn gegaan tegen de BSQ. Indien het erfpachtrecht waar je een aanbieding voor maakt op deze lijst staat, dan neem je de extra tekst op in de aanbieding in de financiële bijlage. Deze staat als een keuze vermeld.

   Bij een woning met bijbehorende aanhorigheden dient door TAG onbezwaarde waarde aan de woning en de bijbehorende aanhorigheden te worden toegekend. Raadpleeg hiervoor de "Procesafspraken tussen TAG, Team Overstap en Data op Orde". Deze zijn te vinden via de G-schrijf :\OGA\ TAG E&U zoektool.
6. Korting huurwoning van toepassing? Hiervoor dien je de bestemming uit de meest recente akte, waarbij de gemeente Amsterdam partij is, te raadplegen.
   LET OP: de 5% korting op de BSQ geldt alleen voor de overstapberekening (ook voor de optimumberekening) en dus niet voor verlengd afkopen. Voor de berekening van de verlengde afkoopsommen op basis van nieuw beleid geldt de oorspronkelijk BSQ, zonder rekening te houden met de 5% korting. Bij de e-mail voor de controle van de berekening graag dit ook aan de nakijker meedelen.

7. Korting EPC van toepassing? Dit dient de erfpachter zelf te bewijzen middels een certificaat. Vooralsnog gaan wij in de handmatige aanbieding ervan uit dat hier geen sprake van is.
8. Zijn de juiste keuzes gemaakt in de aanbieding (LET OP! In de aanbieding dient de erfpachter gewaarschuwd te worden dat hij met de aanhorigheid alleen tegelijk met zijn woning kan overstappen).
9. Zijn de juiste gegevens overgenomen in de aanbieding?
10. Is de berekening opgeslagen en goed gedaan (is bij de keuzemogelijkheden tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht o.a. de 35 % overstappremie toegepast) en zijn de getallen in de aanbieding correct?
    - Let op dat erfpachters, die hun aanvraag vóór 1 maart 2018 hebben gedaan, recht hebben voor wat betreft het huidige tijdvak op zowel de berekening van de afkoopsom volgens oud als nieuw beleid.
    - Tot 8 januari 2020 geldt dat ze ook voor wat betreft de verlengde afkoopsom recht hebben op zowel de berekening van de afkoopsom volgens oud als nieuw beleid.
    - Voor wat betreft de wijze van het maken en controleren van de berekening geldt het volgende:

        1. Voor ons handmatige AB 1994- team geldt dat wij bij het maken van de berekeningen voor de opties 1, 2 en 3 erop moeten letten dat wij de aanvraagdatum + 3 maanden nemen.
        2. Voor de overige opties (4 en 5) moeten de berekeningen op de eerst volgende vervaldatum na de aanvraagdatum berekend worden.
        3. Bij het handmatige proces van AB 1994 is de afspraak (dit volgt uit "*Uitvoering Rekendatum Afkoop en Overstap*") gemaakt dat je het Persoonlijke Informatiepakket (afgekort tot PIP) dient te downloaden in de testversie van het portaal. Deze kan je verkrijgen via een medior. Hierin zijn o.a. de berekeningen opgenomen voor alle keuzemogelijkheden. Vervolgens dien je de rekensheet van 5.1.2e 5.1.2e in te vullen om te controleren of deze met elkaar overeenkomen. Indien de bedragen met elkaar overeenkomen dan neem je de bedragen uit de PIP over in je aanbieding.
           Mocht het downloaden van de PIP niet mogelijk zijn, dan dien je de rekensheet van 5.1.2e te gebruiken en op te slaan. Deze dien je ook te vergelijken met de rekensheet van 5.1.2e. Er is een maximale afwijking van 1% toegestaan en dan dien je voor wat betreft de bedragen uit te gaan van de rekensheet van 5.1.2e.
           Dit geldt ook indien de PIP wel te downloaden is en er toch een verschil is tussen de PIP en de rekensheet van 5.1.2e. Dan houden we de bedragen uit de PIP aan voor de opties 1, 2 en 3, indien de afwijking niet groter dan 1% is. Voor de opties 4 en 5 neemt de PIP helaas niet de eerst volgende vervaldatum na de aanvraagdatum over, zodat we de afkoopsommen uit de rekensheet van 5.1.2e dienen aan te houden, tenzij de eerst volgende vervaldatum in de toekomst ligt vanaf de datum dat je het dossier oppakt. Dan kun je voor de berekening uitgaan van de PIP.

           Bij het maken van de berekening op basis van de rekensheet van 5.1.2e kan je de rekensheet met de titel "*Afkoopprogramma vanaf 1-8-2015*" gebruiken; deze is te raadplegen via de link: *https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/llisapi.dll?func=ll&objId=4002204&objAction=browse*.

In bovenstaande rekensheet dien je een aantal gegeven uit Hermes op te voeren, zoals het dossiernummer, AB, grondwaarde (lees basisschaduwgrondwaarde), boekwaarde, canon bij begin tijdvak (uitgifte of CHET), huidige canon (neem de canon uit Hermes 6 maanden voor de vervaldatum die je gebruikt), canonsoort (index, vast of afkoop), begindatum tijdvak, einddatum tijdvak, datum ingang afkoop (lees eerst volgende vervaldatum na de aanvraagdatum), datum volledige aanvraag, WOZ- waarde dan wel onbezwaarde waarde (indien de WOZ door TAG is verdeelt i.v.m. bijbehorende aanhorigheden), BSQ, einddatum afkoop (bij AB 1994 tel je 50 jaar bij einddatum huidig tijdvak), lopende tijdvak afgekocht (ja of nee).

LET OP: het is mogelijk dat de afkoopsom voor het huidige tijdvak volgens het ene beleid (bijvoorbeeld oud) en dat de afkoopsom voor de verlenging volgens het andere beleid (bijvoorbeeld nieuw) goedkoper is voor de erfpachter. In dat geval tel je de goedkoopste van de beide afkoopsommen bij elkaar op (dus kruislinks optellen)!

11. Alles wat onder opmaak van de aanbieding valt.

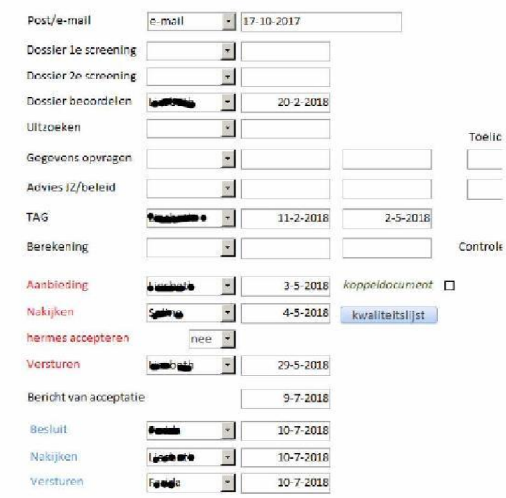
Ontdekt de beheerder bij het nakijken afwijkingen, dan kan dit besproken worden met de opsteller van de aanbieding of met een andere collega. Denk hierbij voornamelijk aan de berekening. Binnen elk team zijn er werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding en de berekening mag nakijken. Na controle en na verwerking van eventuele aanpassingen, dient de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) te worden geparafeerd. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd.

Is de aanbieding nagekeken, dan zet de nakijker zijn naam en datum van nakijken in Access. De stand van zaken zal naar 'aanbieding versturen' springen.

3.8.10 Stap 8 Aanbieding en PIP versturen

Wanneer de aanbieding nagekeken is en alle feedback is verwerkt, zetten de beheerders die aan de aanbieding en PiP gewerkt hebben hun paraaf onder de documenten. Dit gaat digitaal.





De aanbieding en de PiP worden als PDF opgeslagen in Docwerker en ook in PDF verstuurd naar de erfpachter. Door de aanbieding en PIP te printen via PDF creator wordt een PDF bestand aangemaakt. Beide documenten worden als volgt opgeslagen in Docwerker:

Jjjj-mm-dd Aanbieding eeuwigdurende erfpacht E...../...
Jjjj-mm-dd Persoonlijk Informatie Pakket E...../.....

Per e-mail worden de documenten verstuurd naar de erfpachter. Wanneer de erfpachter een digibeet is, wordt de aanbieding per post verstuurd. Er hoeft geen begeleidende brief bij. Wanneer de aanbieding en PIP per mail worden verstuurd, zorgt de beheerder ervoor dat het mailtje opgeslagen wordt in docwerker. Denk ook om aanvullende stukken die nodig zijn bij acceptatie (bijvoorbeeld een verklaring van erfrecht).

3.8.11 Stap 9 Hermes overstapproces starten

Daarna zal de beheerder in Hermes het overstapproces wijzigingen naar aanbieding verstuurd in Hermes. In de bijlage staat hoe een beheerder de overstap handmatig start in Hermes.
Wanneer de aanbieding verstuurd is, zet de beheerder dit ook in Access. Bijvoorbeeld zoals de afbeelding hiernaast. Nu is de erfpachter aan zet en kan de beheerder wachten op een bericht van acceptatie (hierna BVA).

Optie: De beheerder vult bij deadline de datum 6 weken voordat de erfpachter moet accepteren (vervaldatum aanbieding). Zo ontstaat er een overzicht in de werkvoorraadbak 'wachten op acceptatie', van de aanbiedingen die vervallen zijn of nog gerappelleerd moeten worden.

Is de aanbieding verstuurd, dan zet de beheerder zijn naam en datum van verzending in Access. De stand van zaken zal naar 'wachten op acceptatie' springen.

3.8.12 Stap 10 Bericht van Acceptatie (BVA) ontvangen

De erfpachter heeft 3 maanden de tijd om de aanbieding te accepteren en een notaris te kiezen. De acceptatie is pas compleet als de erfpachter een keuze heeft gemaakt tussen de betaalopties én een notaris heeft gekozen.

Heeft de erfpachter 6 weken voor het verstrijken van de acceptatietermijn van de aanbieding (nog) niet gereageerd, dan rappelleert de beheerder van de mailbox de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch. Accepteert de erfpachter dan de aanbieding nog niet, dan vervalt de aanbieding en zal de erfpachter opnieuw een aanbieding aan moeten vragen.

Het accepteren van de aanbieding gaat door middel van het acceptatieformulier. Dit formulier wordt meegestuurd met de aanbieding. De erfpachter maakt een keuze op dit formulier tussen de verschillende betalingsopties en geeft hierop ook aan bij welke notaris de overstapakte gepasseerd kan worden. De erfpachter ondertekent daarna het formulier. Indien er meerdere erfpachters zijn, moeten zij allemaal het acceptatieformulier ondertekenen. De erfpachter moet een kopie van een geldig legitimatiebewijs meesturen.

Het bericht van acceptatie omvat het volledig ingevuld en ondertekende acceptatieformulier, de identiteitsbewijzen van alle erfpachters en indien opgevraagd, de aanvullende stukken.

De beheerder controleert bij ontvangst van het BVA eerst:

1. **Is er tijdig geaccepteerd?**
   Voor de vervaldatum van de aanbieding.
2. **Is er bevoegd ondertekend?**
   Het is erg belangrijk dat de beheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Indien de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier. Neem dan contact op met je medior/senior. Erfpacht en Uitgifte dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening van de acceptant(en) plaats.
3. **Is het acceptatieformulier volledig ingevuld?**

Namen, keuze voor betaaloptie, keuze notaris en handtekeningen.

4. **Wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd?**
   Erfpachter geeft geen reden op voor onder voorbehoud tekenen, dan wordt de acceptatie namelijk niet geaccepteerd.

Is dit allemaal in orde dan vult de beheerder in Access de datum van acceptatie aan. De beheerder slaat het BVA op in docwerker, zónder de legitimatiebewijzen. De beheerder controleert de identiteitsbewijzen op geldigheid en de handtekeningen. De beheerder slaat deze documenten niet op in docwerker, i.v.m. de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De beheerder maakt na controle een tekstbericht aan in docwerker dat de bewijzen zijn gecontroleerd. Ook in Access vermeldt de beheerder dat de legitimatiebewijzen zijn gecontroleerd.
In Access zet de beheerder de stand van zaken op "besluit maken".

3.8.13 Stap 11 Besluit en opdrachtbrief maken

Indien het acceptatieformulier juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:

1. Besluit met hierachter de aanbieding;
2. Opdrachtbrief met volmacht;

LET OP! Nadat je hebt geconstateerd dat het acceptatieformulier juist en volledig is, dien je te controleren welke keuze de erfpachter heeft gemaakt. De erfpachter heeft de keuze om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht of (verlengd) afkopen. Aan de hand van bovenstaande constatering gebruik je de van toepassing zijnde documenten (besluit, opdrachtbrief en volmacht). In de aanbieding staat een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring, door het nemen van het besluit vervalt dit voorbehoud.
Uit de werkvoorraadbak 'besluit maken' in Access kan elke beheerder een dossier oppakken. De beheerder zal in docwerker het standaarddocument 'besluit en opdrachtbrief voor handmatige overstap' opslaan. Beide documenten krijgen een apart briefnummer. Nadat het besluit en de opdrachtbrief klaar zijn, zet de beheerder zijn paraaf onder beide documenten. Zowel het besluit als de opdrachtbrief worden nagekeken door een andere beheerder (vierogen principe). Is het besluit afgemaakt, dan zet de opsteller zijn naam en datum in Access. De stand van zaken zal naar 'besluit versturen' springen.

3.8.14 Stap 12 Controle besluit en opdrachtbrief

Zodra het besluit, de volmacht en de opdrachtbrief voor de notaris gemaakt zijn, moeten deze worden gecontroleerd door een andere beheerder (vier ogen principe). Als de stukken volledig zijn kunnen deze naar de notaris worden gestuurd. Als er nog iets niet klopt moet dat worden aangepast. De beheerder die nakijkt, zet zijn paraaf na goedkeuring op de stukken.
Is het besluit en de opdrachtbrief nagekeken, dan zet de nakijker zijn naam en datum van nakijken in Access. De stand van zaken zal naar 'besluit versturen' springen.

3.8.15 Stap 13 Besluit en Opdrachtbrief versturen

Zowel de opdrachtbrief als het besluit worden naar de notaris van keuze gestuurd. Dit is terug te vinden op de het acceptatieformulier. De stukken worden per email opgestuurd. Hiervoor gebruiken we een standaard mail:

Onderwerp: Verzoek tot opmaken Notariële akte Overstap eeuwigdurende erfpacht voor @adres@ @dossiernummer@

Geachte Notaris,

De erfpachter van de erfpachtrechten aan @adres@ te Amsterdam heeft aangegeven de notariële akte betreffende overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht bij uw kantoor te willen laten passeren.

Hierbij stuur ik u de volgende stukken:

- *De opdrachtbrief en volmacht*
- *Het besluit en de aanbieding*
- *Het getekende bericht van acceptatie*

Indien u voor het eerst gebruik maakt van de modelakte dan ontvangen wij graag de conceptakte ter controle.

Indien u vragen heeft hoor ik dat graag.

In de opdrachtbrief kan onder het post adres ook het email adres met "per e-mail:" worden opgenomen.
Er worden drie PDF bestanden naar de notaris gestuurd:

1. Besluit met aanbiedingen.
2. Opdrachtbrief met volmacht.
3. Bericht van acceptatie.

Het besluit, de volmacht (met daarachter de aanbieding), het acceptatiebericht en de opdrachtbrief moeten naar de door de erfpachter gekozen notaris worden gestuurd met de bedrijfsadministratie (overstapba@amsterdam.nl) in de cc. Daarnaast moet er ook een bericht (per e-mail) naar de erfpachter worden verstuurd dat de hierboven genoemde stukken naar de notaris zijn verstuurd.

3.8.16 Stap 14 Stukken versturen in PDF

Wanneer het besluit klaar is kan deze worden geprint in PDF, in plaats van opslaan kan er gekozen worden voor samenvoegen.
Daarna de aanbiedingen printen via PDF Creator en dan samenvoegen naar 1 bestand.
Dit bestand kan worden opgeslagen als: jjjj-mm-dd Besluit en aanbieding [straatnaam] en [dossiernummer].
De opdrachtbrief en volmacht zijn al 1 pakket in word. Het hoeft daarom alleen opgeslagen te worden als PDF, door middel van PDF Creator.
Dit pakket kan opgeslagen worden als: jjjj-mm-dd Opdrachtbrief en volmacht [straatnaam] en [dossiernummer].

Het bericht van acceptatie is, als het goed is, ook al een PDF bestand.
Al deze documenten worden als bijlage bijgevoegd in de e-mail naar de notaris van keuze.
Deze documenten worden ook in Docwerker bewaard, eveneens het mailtje naar de notaris.

In Access wordt de stand van zaken gewijzigd in: "wachten op akte: naar BA".

De beheerder moet nu het dossier op orde maken. Alle documenten behalve de PIP, aanbieding, BVA, besluit en opdrachtbief, kunnen in een onderliggende map komen in het dossier in docwerker. Wanneer het dossier gearchiveerd wordt, hoeft dit niet meer te gebeuren.

Zijn de stukken verstuurd naar de notaris, dan zet de beheerder zijn naam en datum van verzending in Access. De stand van zaken zal naar 'wachten op akte' springen.

In Hermes zal de beheerder de acceptatie verwerken. Zie de bijlage voor de stappen die de beheerder moet doorlopen. Het dossier zal hierna verdwijnen uit de werkvoorraad in Hermes, en gaat naar de werkvoorraad van de Bedrijfsadministratie.

3.8.17 Stap 15 Notaris passeert akte

Het kan zijn dat de notaris nog gegevens mist en deze bij de beheerder opvraagt. Als dit het geval is zal de beheerder deze gegevens aan de notaris verstrekken. Naar aanleiding van het door ons verstuurde acceptatieformulier en eventuele andere documenten zal de betreffende notaris de akte conform de modelakte overstap en instructie notariaat, en (in geval van afkoop) de nota van afrekening maken.

Als het dossier van de notaris compleet is (volmacht, besluit met aanbieding, opdrachtbrief, acceptatieformulier), kan de notaris de overstapakte dan wel de (akte m.b.t. (verlengd) afkopen van de canon passeren. De wijziging van het erfpachtrecht moet binnen zes maanden na het besluit van de gemeente zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Als de erfpachter niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte kan de gemeente de overeenkomst tot overstap ontbinden. De mailboxbeheerder stuurt 30 dagen voor het verstrijken van de termijn een herinnering naar de notaris. Mocht de erfpachter/notaris na het verstrijken van de termijn toch nog willen passeren, dan moet er eerst contact opgenomen worden met Team Overstap. De gemeente moet aangeven of de akte alsnog kan passeren of dat de overeenkomst wordt ontbonden.

De gemeente kan beslissen dat de akte nog wel kan passeren als:

- De gemeente nalatig is geweest en de missende (hierboven genoemde) stukken niet naar de notaris heeft gestuurd;
- Er te veel erfpachters tegelijk willen overstappen naar eeuwigdurende erfpacht en de notarissen de hoeveelheid aanvragen niet aan kunnen.
- Als de 10% extra korting wordt vastgesteld en de erfpachters nog niet de akte hebben gepasseerd.

De notaris moet na het passeren van de akte de afkoopsom overmaken, dit gaat via de RVE financiën. In de opdrachtbrief voor de notaris staat beschreven naar welk rekeningnummer dit moet. Als de akte is gepasseerd, stuurt de notaris een afschrift naar de erfpachter en naar de bedrijfsadministratie via overstapba@amsterdam.nl.

3.8.18 Stap 16 Archiveren

In het geval van een handmatig proces geeft de bedrijfsadministratie een seintje als de akte gepasseerd is en alle financiële gegevens zijn verwerkt. Daarna wordt het dossier door de beheerder gearchiveerd, zowel in Docwerker als in de werkvoorraadlijst.

In Docwerker
Geef de map als volgt een naam: 'jaartal – Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht'. Loopt het dossier meerdere jaren? Dan geef de map als volgt een naam: 2015-2014 Overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

In de map dienen de volgende PDF-documenten minimaal aanwezig te zijn: goedgekeurde berekening(en), (indien van toepassing) grondprijsadvies, aanbieding, acceptatie, besluit, akte. Als deze niet aanwezig zijn, voeg dan een tekstdocument in het dossier toe met uitleg waarom het document niet aanwezig is. Wanneer je dit niet doet, zal DIV het dossier niet archiveren. Het document dient te staan in het werkarchief.

De documenten dienen de volgende naam te hebben: 'datum (JJJJ-MM-DD) documentsoort', dus bv. 2015-04-21 aanbieding Overstap.
De map mag ook andere mappen bevatten (bv. van de BA en een e-mailmap).

Stuur de link van bovengenoemde map naar DIV; zij verplaatsen de gehele map uit het werkarchief naar het bedrijfsarchief. Dit gaat als volgt: je gaat met je muis achter de map staan, klikt op het pijltje en kiest dan de mogelijkheid 'Mail naar DIV'.

4 Codes

Dossiers hebben allemaal een dossierstatuscode (een D-code) en een overstapcode (een C-code). Deze codes zijn zichtbaar in het tabblad Overstap in Hermes. Uit deze codes kan een beheerder opmaken wat er met een dossier aan de hand is. In dit hoofdstuk zijn voornamelijk de codes uitgewerkt die handmatig opgepakt moeten worden. Er zijn ook twee nieuwe codes die betrekking hebben op de niet verlengd afgekochte AB94 rechten. Zie voor de overige codes de lijst 'Overstapcodes met uitleg' in Docwerker in de map Werkinstructies Team Overstap (https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/llisapi.dll?func=ll&objId=21641600&objAction=viewheader).

Een dossier dat het Overstapportaal soepel kan doorlopen heeft de code C001 en D001, of C002 en D001. C002 houdt in dat het dossier eerst nog naar DoO op orde moet om de bestemming en oppervlakte in te voeren, maar de aanvraag wel gewoon ingediend kan worden. DoO controleert namelijk de bestemming en oppervlakte nadat de aanvraag is ingediend.
Er kunnen meerdere C-codes op een dossier zitten. Vaak komt een dossier bij ons binnen in combinatie met een D-code, met name D108.

4.11 Code C100

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het dossier met een C1XX is opgenomen in de overstapsignalering.

Deze code heeft drie onderliggende codes waarvan de aanvraag handmatig zal moeten worden opgepakt.

- C153 Dossier is in CHET en al in de fase van de 3e deskundige.
- C157 Dossier is voormalig particuliere erfpacht en heeft afwijkende Algemene Bepalingen.
- C159 dossier is bij rechtszaak betrokken en krijgt een hertaxatie

Bij C153 is er een CHET procedure gaande en hierdoor kan er nog niet overgestapt worden naar eeuwigdurende erfpacht. Het dossier is al te ver in het proces van de CHET. De CHET moet eerst afgerond worden.

De Codes C157 en C159 worden op een dossier gezet wanneer een beheerder dit aanvraagt bij functioneel beheer. Dit kan alleen na overleg met een medior of een senior.

4.12 Code C101

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het aantal actuele erfpachters in het dossier >= 4 (getal via de configuratie instelbaar.)

Het overstapportaal kan aanvragen verwerken waarbij maximaal 3 erfpachters betrokken zijn. Zijn er meer erfpachters, dan valt het dossier uit met de overstapcode C101. In dit geval moet de aanbieding handmatig worden opgepakt.

4.13 Code C102

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat van een (of meer) erfpachter(s) de BSN of KVK niet bekend is.

Als er geen BSN of KVK bekend is in Hermes kan deze aangevuld worden door. Meestal kan de erfpachter daarna weer verder in het Overstapportaal. Wanneer echter de erfpachter in het buitenland woont of wanneer de erfpachter niet in Amsterdam woont, worden de gegevens uitgevraagd bij de erfpachter en verstuurd naar Djiet die dan de gegevens toevoegt in Hermes. Woont de erfpachter in het buitenland en heeft hij geen BSN, dan moet de aanbieding handmatig worden opgesteld.

Bij een aanvraag via het portaal met deze code wordt er een D109 aangemaakt, status A. Datum aanvraag wordt zo behouden. Na beoordeling van de erfpachtbeheerder en als de C102 code is opgelost door een aanpassing door relatie beheer. Als de C102 code is opgelost gaat er een mail uit naar de erfpachter dat deze verder in het portaal kan. Erfpachter kiest zijn betaaloptie, bevestigd en vraagt de aanbieding aan. Dossier code wijzigt van D109 naar D101 en i.p.v. C102 komt er een C140 op. Aanbieding kan verstuurd worden door een erfpachtbeheerder. Zie ook de algemene uitleg over de dynamische codes op pagina 8.

4.14 Code C104

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat er sprake is van zowel canonbetaling als afkoop van het huidige voortdurende tijdvak.

In deze gevallen moet de aanvraag handmatig worden afgehandeld. Een voorbeeld: de erfpacht van de woning is afgekocht, maar de tuin is canon betalend. Deze dossiers komen in beeld als de erfpachter aan de bel trekt of als er via het Overstapportaal een handmatige aanvraag wordt ingediend (het dossier krijgt de dossiercode D108).
De beheerder doet onderzoek naar het dossier om vast te stellen dat er daadwerkelijk een verschil is tussen de betalingsregimes en pakt het dossier verder handmatig op.

4.15 Code C105

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat de canon in de toekomst is volledig afgekocht t/m einde tijdvak (vooruitbetaalde afkoopsom).

De erfpachter heeft het toekomstige tijdvak al afgekocht en dit is al verwerkt door de BA. De BA heeft een datum in Hermes gezet vanaf wanneer de afkoopsom ingaat. Pas na deze datum kan de

erfpachter via het Overstapportaal een aanvraag indienen. Wanneer een erfpachter dan de Overstap aanvraagt, kan het portaal nog geen berekening maken. Want er loopt nog een huidig tijdvak met canon betaling, en daarna afkoop. Als de erfpachter op een handmatige aanvraag doet, komt het dossier in onze werkvoorraad. Check dan de datum waarop de afkoopsom ingaat, als dat niet meer te lang duurt kan de erfpachter verzocht worden om na die datum weer in te loggen. Indien dit wel nog langer duurt, moet de aanvraag handmatig worden opgepakt.

Uitleg: Een betaalde afkoopsom geldt pas vanaf een bepaalde datum. Nu is er bijvoorbeeld een jaarlijkse canon, pas na een bepaalde datum is de canon afgekocht en dan pas kan er via het portaal een aanvraag ingediend worden. Zolang deze code erop staat moet de aanvraag handmatig worden opgepakt. Dit is bijvoorbeeld het geval als een besluit al door de bedrijfsadministratie is verwerkt, en hierdoor in hermes al in de toekomst staat dat een tijdvak wordt/is afgekocht, terwijl dit tijdvak nog niet is bereikt.

4.16 Code C108

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat de erfpachters niet overeenkomen met het hoofd- of nevenrecht.

Een dossier met deze overstapcode is vaak een woning met een aanhorigheid in een los erfpachtrecht. Deze dossiers zijn aan elkaar gekoppeld maar de erfpachters verschillen in Hermes waardoor deze code op het dossier komt te staan. De beheerder controleert of de erfpachters in Hermes overeenkomen met de erfpachters in het Kadaster/GoGis.

Indien de erfpachters **niet** overeenkomen met het Kadaster/GoGis, dan zijn de dossiers verkeerd aan elkaar gekoppeld. De dossiers (en andere dossiers die gekoppeld zijn aan deze dossiers) moeten ontkoppeld worden. Hiervoor moeten ze op de ontkoppellijst voor TAG gezet moeten worden.

Indien de erfpachters **wel** overeenkomen met het Kadaster/GoGis zijn er twee mogelijke situaties:

1. Er is een gemeenschappelijke of mandelige aanhorigheid.
2. Er is geen gemeenschappelijke of mandelige aanhorigheid.

Situatie 1
In Amsterdam zijn er aanhorigheden die door meerdere erfpachters worden gepacht. Dit kunnen parkeerplaatsen, bergingen, binnentuinen of plaatsen zijn. Voor het maken van een aanbieding maakt het in feite niet uit of een aanhorigheid mandelig (5:60 BW) of gezamenlijk (3:170 BW) is. In beide gevallen moeten alle erfpachter de aanbieding voor de aanhorigheid accepteren (tekenen). En kan de aanhorigheid alleen met één woning overstappen.

Er worden dus twee aanbiedingen verstuurd; één voor de woning en één voor de aanhorigheid. In de aanbieding voor de aanhorigheid wordt een opschortende voorwaarde opgenomen. Zie hiervoor onderstaande tekstdelen.

In de inleiding van de aanbieding aanhorigheid:

" *U bent erfpachter van zowel een woning als een garage. De garage noemen wij ook wel een aanhorigheid. U kunt alleen met de aanhorigheid overstappen naar eeuwigdurende erfpacht als u tegelijkertijd met de woning overstapt naar eeuwigdurende erfpacht. Het is niet mogelijk om alléén met de aanhorigheid over te stappen. Daarom doen wij u deze aanbieding onder de opschortende*

voorwaarde dat u de aanbieding met kenmerk 2018-9497 voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht van uw woning accepteert. Deze voorwaarde vindt u verderop in deze aanbieding."

In de bijzondere bepalingen (het gele stuk in het standaard document) wordt het volgende opgenomen:

"***4. Opschortende voorwaarde acceptatie aanbieding met kenmerk @kenmerk aanbieding woning@***
Overstappen naar eeuwigdurende erfpacht met de aanhorigheid aan @erfpacht adres aanhorigheid @ te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente@, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @ is alleen mogelijk indien tegelijkertijd de aanbieding met kenmerk @ tot overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht met de woning aan de @erfpachtadres woning@ te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @ wordt geaccepteerd. Deze aanbieding wordt daarom gedaan onder de opschortende voorwaarde dat u door het invullen van het acceptatieformulier akkoord gaat met de aanbieding tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder de daarin opgenomen voorwaarden van @datum aanbieding woning@ met kenmerk @, inclusief de (financiële) bijlagen."

In de inleiding van de aanbieding woning:

@ erfpachters van woning @. zijn gezamenlijk erfpachters van het erfpachtrecht @adres woning@ te Amsterdam, kadastrale aanduiding ***@ keuze 1: indien appartementsrecht*** *gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @.****Einde keuze 1@ @keuze 2: indien erfpachtrecht*** *gemeente @, sectie@, nummer @* ***einde keuze 2 @***

@erfpachters woning@ is/zijn daarnaast ook erfpachter(s) van @erfpacht adres@ te Amsterdam, kadastrale aanduiding
@ keuze 1: indien appartementsrecht *gemeente @, sectie @, complexaanduiding @-A, indexnummer @****Einde keuze 1@***
@ keuze 2: indien erfpachtrecht *gemeente @, sectie@, nummer @* ***einde keuze 2 @***
(dossiernummer @).

@ alle erfpachters aanhorigheid@ ontvangen een aparte aanbieding, met kenmerk @ waarin de voorwaarden voor overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht van dit erfpachtrecht zijn opgenomen.

Situatie 2
Is er geen sprake van een gemeenschappelijke of mandelige berging, dan kan het zijn dat de woning op naam van bijvoorbeeld partner 1 staat en de aanhorigheid op naam van partner 1 én partner 2. In dat geval kan er één aanbieding worden gemaakt en verstuurd worden naar de erfpachters. Let op: wonen de erfpachters niet bij elkaar, dan moeten ze allebei een aparte aanbieding krijgen.

Uitleg
Bij een aanvraag via het portaal met deze code wordt er een D109 aangemaakt, status A. Datum aanvraag wordt zo behouden. Na beoordeling van de erfpachtbeheerder en als de C108 code is opgelost door een aanpassing door relatie beheer of een correctie middels TAG advies/koppeling hoofd- en nevenrechten Als de C108 code is opgelost gaat er een mail uit naar de erfpachter dat deze verder in het portaal kan. Erfpachter kiest zijn betaaloptie, bevestigd en vraagt de aanbieding aan. Dossier code wijzigt van D109 naar D101 en i.p.v. C108 komt er een C140 op. Aanbieding kan

verstuurd worden door een erfpachtbeheerder. Zie ook de algemene uitleg over de dynamische codes op pagina 8.

Handvatten bij de beoordeling van een aanvraag met een C108
Deze code komt bijvoorbeeld op dossiers met een mandelige aanhorigheid. Bij de code is het van belang om de tenaamstelling van eventueel gekoppelde erfpachtrechten te controleren. Ter beoordeling kan je je (in ieder geval) de volgende vragen stellen:
- Klopt de tenaamstelling van de erfpachtrechten in hermes wel met wat is vastgelegd in het kadaster?
- Zijn de correcte erfpachtrechten wel aan elkaar gekoppeld? (soms is een onjuiste berging aan een woning gekoppeld).
- Is het misschien een mandelige berging? Beoordeel meteen de deelgerechtigde erfpachters, zit er een woningbouwcorporatie tussen?
Als C108 onterecht is kan TAG ook de koppeling hoofd-neven recht corrigeren. Relaties in hermes kan je laten aanpassen door een mailtje te sturen naar Erfpachtadministratie@amsterdam.nl

4.17 Code C110

Overstappen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het erfpachtrecht een nieuw tijdvak heeft, dat ligt na de huidige datum. (ongeacht of er een canon en/of een afkoopsom is.)

Dit dossier heeft al een canon herziening einde tijdvak (CHET) gehad, en heeft een nieuw toekomstig tijdvak. De erfpachter kan een handmatig verzoek indienen of wachten met zijn aanvraag tot dit nieuwe tijdvak is ingegaan.

4.18 Code C137

Aanbieding aanvragen is alleen mogelijk via erfpachtbeheer, omdat het huidige tijdvak valt onder AB1994 en het administratief niet in orde is.

Huidige tijdvak valt onder AB1994 en is administratief niet in orde.

Uitleg
De juridische gegevens moeten nog worden gecontroleerd/aangevuld.

De dossiers met code C137 gaan ook via de D109 route. Deze code kan niet verwijderd worden, de C137 code kan vervallen na correcties in hermes door de BA.

Bij een aanvraag via het portaal met deze code wordt er een D109 aangemaakt, dossier krijgt status A. Datum aanvraag blijft behouden. Na beoordeling van de basisschaduwgrondwaarde en als de C137 door een correctie van de BA is opgelost gaat er een mail uit naar de erfpachter dat deze verder in het portaal kan. Erfpachter kiest zijn betaaloptie, bevestigd en vraagt de aanbieding aan. Dossier code wijzigt van D109 naar D101 en ipv C137 komt er een C140 op. Aanbieding kan verstuurd worden door een erfpachtbeheerder.

De beheerder moet de gegevens aanpassen in Hermes via Start Process – Corrigeren Koppelingen Bestemmingen. Vervolgens wijzigt de beheerder de gegevens en moet het dossier geforward worden. De medewerker met de BOB rol accordeert de wijzigingen en verwijdert de code C137 en de code D108 (tenzij het proces handmatig moet blijven). In dit proces moet goed opgelet worden

of alle gegevens bij het verwijderen van code C137 juist en compleet zijn. Er kunnen meerdere gegevens ontbreken/onjuist zijn.
De erfpachter krijgt niet automatisch een mail zodra de C137 van het dossier af is. De beheerder stuurt de erfpachter een mail dat hij zijn aanvraag kan voltooien via het Overstapportaal.

Aanvullende technische informatie van 5.1.2e 5.1.2e
Geen C137 als:

1. Bestemming is wonen, aanhorigheid of onbekend
2. Verlengde afkoop is (waarschijnlijk) nog mogelijk
3. Betalingsregime is afkoop
4. Begindatum tijdvak is na 1 *januari *1994
5. Lopend tijdvak is groter dan 49 jaar en kleiner dan 51 jaar of groter dan 74 jaar en kleiner dan 76 jaar Waarschijnlijk wordt het zo: groter dan 49,0 jaar en kleiner dan 51,0 jaar of groter dan 74,0 jaar en kleiner dan 76,0 jaar
6. Basisschaduwgrondwaarde, afkoopsom en afkoopcanon zijn geen 0,00
7. Begindatum tijdvak, begindatum afkoopsom, begindatum boekwaarde en begindatum basisschaduwgrondwaarde zijn gelijk
8. Boekwaarde is gelijk aan basisschaduwgrondwaarde
9. Afkoopsom is groter of gelijk aan basisschaduwgrondwaarde
10. Canonpercentage is groter dan 3 en kleiner dan 10. Canonpercentage is berekend door de afkoopcanon te delen door de basisschaduwgrondwaarde (x100)
11. Canonpercentage x afkoopfactor is groter dan 90 en kleiner dan 110. De afkoopfactor is berekend door de afkoopsom te delen door de afkoopcanon
12. Wijzigingen: geen wijzigingen in het erfpachtrecht ("Hermes bevat 1 regel per e-dossier". Uitzondering hierop zijn correctieregels. Als bij basisschaduwgrondwaarde, boekwaarde, afkoopsom en/of afkoopcanon de begindatum van de correctie gelijk is aan de begindatum tijdvak heb ik de waarden opgesteld en de regels niet aangemerkt als wijziging.

En geen C137 als:

1. OF er is een afkoopsom met de reden aanpassing: Afkoop AB 1994 via portaal
2. OF er is een oorspronkelijke einddatum tijdvak (die ouder is dan einddatum tijdvak)

4.19 OF het tijdvak is 77 jaar of langerCode C138

Aanbieding kan niet via Overstapportaal worden aangevraagd, doordat de basisschaduwgrondwaardetabel een onbekende/onduidelijke opbouw heeft.

De basisschaduwgrondwaardetabel heeft een onbekende/onduidelijke opbouw.

Uitleg
De dossiers met code C138 gaan ook via de D109 route. Deze code kan niet verwijderd worden, de C138 code kan vervallen na correcties in hermes door de BA.

Bij een aanvraag via het portaal met deze code wordt er een D109 aangemaakt, dossier krijgt status A. Datum aanvraag blijft behouden. Na beoordeling van de basisschaduwgrondwaarde en als de C138 door een correctie van de BA is opgelost gaat er een mail uit naar de erfpachter dat deze verder in het portaal kan. Erfpachter kiest zijn betaaloptie, bevestigd en vraagt de aanbieding

aan. Dossier code wijzigt van D109 naar D101 en ipv C138 komt er een C140 op. Aanbieding kan verstuurd worden door een erfpachtbeheerder. Zie ook de algemene uitleg over de dynamische codes.

De basisschaduwgrondwaardetabel vormt de basis voor de berekening van afkoopsommen van AB1994-dossiers en AB2000 dossiers met 10/25 jaar vast.

Het betreffen rechten met AB94 en AB2000 10/25 jaar vaste canon.
Van een aantal is er iets aan de hand in de basisschaduwgrondwaarde, waardoor de schaduwgrondwaarde moeilijk te berekenen is (en waardoor de berekening ook nog niet gemaakt is). De nieuwe C138 stopcode moet worden gegeven als een AB2000 recht betreft met 10/25 jaar vast OF een AB1994 recht en 1 of meer van die criteria falen:

1. er is 1 basisschaduwgrondwaardemutatie, namelijk op begindatum tijdvak.*
2. (het gaat hier trouwens om een mutatiegroep, intern in Hermes gezien.) (uitleg van 5.1.2e 5.1.2e)

4.20 * anders gezegd: als er AB94 is en meer dan 1 basisschaduwgrondwaardemutaties zijn. Code D108

Overstappen is TIJDELIJK NIET mogelijk, omdat de erfpachter een aanvraag voor een handmatige overstap heeft ingediend via het overstapportaal.

Deze code wordt op een dossier gezet zodra een erfpachter in het Overstapportaal op handmatige aanbieding aanvragen heeft geklikt. Deze code kan door een beheerder met een BOB-rol worden verwijderd. Als de code eraf gehaald wordt, wordt er niet automatisch een mail gestuurd naar de erfpachter. De beheerder dient de erfpachter een mail te sturen met verwijzing naar het Overstapportaal om de aanvraag te voltooien.

1. Statische code.
2. Deze code had t/m VES 2.3 de volgende functie: Aanbieding aanvragen is TIJDELIJK NIET mogelijk, omdat de erfpachter een aanvraag voor een handmatige overstap heeft ingediend via het overstapportaal.
3. Vanaf VES 2.4 heeft het de volgende functie: Voor een dossier met D108 start Hermes een handmatige aanvraag in status A. Hermes verwijdert de D108 en het dossier krijgt dynamisch D109.

PIP downloaden NIET mogelijk.

5 Bijlagen

5.1 Bijlage 1 Het handmatige overstapproces in Hermes

Bij een handmatig proces moet het overstapproces handmatig worden gestart in Hermes. De volgende stappen moeten dan ondernomen worden:

- Ga naar 'Start Process'
- Klik op 'Opvoeren Overstap 2016'
- Voer het dossiernummer in en klik op 'selecteer'
- Ga naar tabje 'Overstap' in het dossier
- Datum aanvraag invullen, deze datum moet hetzelfde zijn als de aanvraag datum in Access en de datumaanvraag in de aanbieding
- Klik op 'forward'.

Wanneer de beheerder de aanbieding heeft gemaakt en verstuurd heeft naar de erfpachter, moet de beheerder dit ook verwerken in Hermes door:

- Ga naar 'inbox'
- Rechtsboven in kan je de dossiers in de inbox per proces bekijken. Klik op 'View' en 'Group By Process Step
- Ga naar het proces 'Overstapaanbiedingenversturen'.
- Klik links bovenin op 'Accept'
- Ga naar het tabje 'Overstap'
- Klik op 'verstuur aanbieding'
- Klik onderaan op 'forward'.

Wanneer de beheerder het besluit naar de notaris gaat sturen, zal dit ook in Hermes verwerkt moeten worden. Dit doet de beheerder als volgt:

- Ga naar 'inbox'
- Rechtsboven in kan je de dossiers in de inbox per proces bekijken. Klik op 'View' en 'Group By Process Step
- Ga naar het proces 'OverstapAcceptatieOntvangen'.
- Ga naar 'tabje Overstap'
- Vul in:
    - Keuze betalingsregime
    - Erfpachtgrondwaarde
    - Canon invullen:
        - Aanvraagdatum 2017 :
            - keuze eeuwigdurende canon: canon zonder indexatie
            - Keuze eeuwigdurend afkoopsom: canon zonder indexatie
        - Aanvraagdatum 2018:
            - Keuze eeuwigdurende canon: **met** indexatie 2018
            - Keuze eeuwigdurende afkoopsom: zonder indexatie
        - Aanvraagdatum 2019:
            - Keuze eeuwigdurende canon: **met** indexatie 2018 en 2019
            - Keuze eeuwigdurende afkoopsom: zonder indexatie

- Afkoopsom
- Datum van afkoopsom **niet** invullen. Dit gaat de BA voor ons doen als zij de akte terug hebben ontvangen.
- WOZ of onbezwaarde waarde
- BSQ

- Klikt op 'acceptatie verwerken', Hermes vult alle gegevens in, je kunt onder kopje financieel bekijken wat Hermes verwerkt
- Klik op 'forward'.

5.2 Bijlage 2 Werkafspraken en versturen van gegevens naar TAG

Team Grondprijs Advisering (TAG) is erg belangrijk voor Team Overstap. Zonder een juiste grondprijs kan een erfpachtrecht niet overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Er zijn daarom werkafspraken en een procesbeschrijving gemaakt voor de communicatie tussen TAG en Team Overstap. Het kan voorkomen dat een beheerder bij Team Overstap gegevens nodig heeft van TAG. Deze gegevens kan de beheerder dan handmatig aanvragen volgens onderstaande afspraken. Er is eerst een tekstuele uitleg, daarna is een stroomdiagram opgenomen om het een en ander te verduidelijken.

BELANGRIJKE PUNTEN BIJ HET OPVRAGEN VAN GEGEVENS:

1. **Bestemming correct in Hermes**
   Wanneer je gegevens bij TAG wilt opvragen is het **noodzakelijk** dat de bestemming van het erfpachtrecht correct is opgenomen in Hermes. Zonder bestemming kan TAG **geen** werk verrichten en krijgen wij het dossier weer terug.
2. **Aanhorigheden correcte bestemming in Hermes**
   Aanhorigheden moeten ook de bestemming "wonen-koopwoning-aanhorigheid" hebben, anders komt dit recht niet naar voren in het Overstapportaal.

Hoe de aanlevering gaat staat onderaan

Drie lijsten:

- Aanvragen WOZ BSQ M2
- Koppelen/ontkoppelen
- Spoedlijst

Deze lijsten kan je hier terugvinden:
G-Schijf -> OGA -> Overstaplijsten -> Team overstap handmatig en TAG aanvragen -> TAG aanvragen

Aanvragen
Je vult de lijst aan wanneer:

1. BSQ en/of WOZ mist (moet het dossier ook gekoppeld/ ontkoppeld worden dan zet je de dossiers op de koppelen/ontkoppelen lijst).
2. M2 staan niet in de akte en komen niet voor in de WOZ zoektool (ander tabblad in Excel bestand).
3. Er is sprake van een verlopen TAG advies (C116)
4. Er is sprake van verschillende WOZ waarden (c109)
5. Er is sprake van code C103

Je vult alle kolommen in.

Koppelen
Op de koppellijst zet je de dossiers die je wilt koppelen aan elkaar. Bijvoorbeeld één woning en één berging. Je noemt het woningdossiers als eerste op de lijst en daarna pas de aanhorigheden.

Ontkoppelen

Zijn er dossiers aan elkaar gekoppeld die niet gekoppeld moeten worden, dan kun je deze op de ontkoppellijst zetten. Dit zijn voornamelijk de dossiers waarbij twee woningen aan elkaar gekoppeld zijn.

MIX ontkoppelen en koppelen
Kom je gekoppelde dossiers tegen die ontkoppeld moeten worden en daarna weer gekoppeld aan andere dossiers OF andersom? Dan is het de bedoeling dat je deze dossiers op de koppellijst zet. Ze in dit geval de dossiers die wél aan elkaar gekoppeld moeten worden op de lijst. En zet daarbij ook waar de ontkoppelde dossiers bij gekoppeld moeten worden. **LET OP:** van alle dossiers moet de bestemming in orde zijn!

Voorbeeld:
Er zijn twee woningen en vijf bergingen aan elkaar gekoppeld voor het gemak Woning A Woning B en Bering A-E.

Je kijkt dan naar wie de erfpachters zijn (in hermes maar ook in het kadaster) en zorgt ervoor dat alles juist aan elkaar gekoppeld moet worden, maar er moet ook ontkoppeld worden.
Er wordt van al deze dossiers eerst een grote case gemaakt bij TAG en daarna worden ze weer gesplitst.

Woning A Berging A, B Blijken bij elkaar te horen
Woning B Berging C, D Blijken bij elkaar te horen
Berging E hoort bij Woning C

Je zet dus op de koppellijst:
Woning A met berging A en B
Woning B met berging C en D
Woning C met berging E.

Zo kan TAG de dossiers goed beoordelen.

Spoedlijst
Vul het dossiernummer in als je BSQ en WOZ nodig hebt met spoed en zet het dossier zelf ook op de desbetreffende lijst. Beide lijsten gaan naar TAG en het dossier zal met spoed behandeld worden.

EXTRA: Aanhorigheden en koppelen
Kan je zien in Hermes of woning en aanhorigheid gekoppeld zijn (zie tab Overstap en onderstaand voorbeeld).



Bovenstaande dossier zijn gekoppeld.

Dossiers kunnen niet 2x op dezelfde lijst voorkomen. Hierboven is uitgelegd op welke lijst dossier moeten komen te staan als er meerdere gegevens opgevraagd moeten worden bij TAG.

Aanvragen WOZ BSQ, TAG advies verlopen (C116) en verschillende WOZS (109)
Op deze lijst vul je in:

- Edossier
- Je kiest voor ja of nee bij WOZ en BSQ bij de overige twee kolommen.

Bijhouden van de lijsten
Wekelijks worden de lijsten verstuurd naar TAG. Dit gebeurt momenteel op de vrijdag.
De verstuurde lijsten worden opgeslagen op de G schijf. Als de lijst verstuurd is, worden de dossiers van de betreffende week opgeslagen in het tabblad "verstuurd". Hierdoor kan iedereen inzien wat er in totaal is verstuurd.



In elke lijst in een soortgelijk tabblad aangemaakt. Het handigst is, als de lijsten verstuurd zijn naar TAG om dan de dossiers te verplaatsen naar dit tabblad en de lijsten in de TAG map te overschrijven.

De week erop wordt er op de verstuurde lijst een terugkoppeling gegeven door 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e. Aan de hand van deze terugkoppeling kunnen er acties ontstaan die uitgezet moeten worden het team, maar dat verschild per keer.

Let op controleer of er spoeddossiers op de lijst staan, want dan moet je dit even aangeven naar TAG.

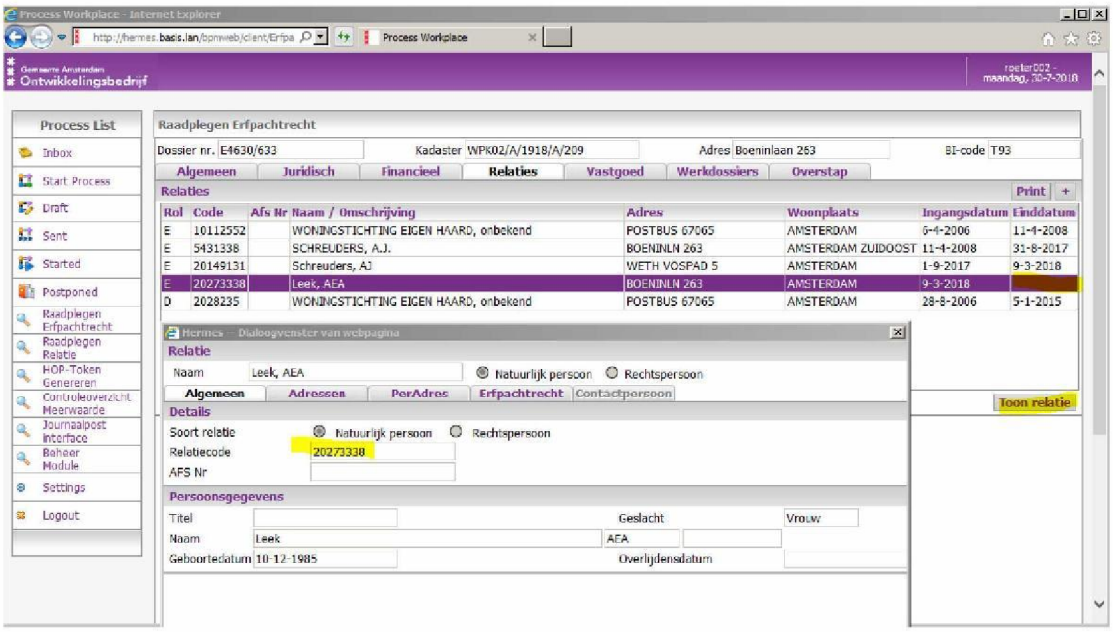
5.3 Bijlage 3 Rekensheet 1-3-2018 invullen

Wat	Hoe in te vullen
1.a. Datum afkoop	Bij canon betalende rechten huidige tijdvak vul je de aanvraagdatum + 3 maanden in. Bij afgekochte rechten kan je de datum laten staan want dan rekent de sheet met "rekendatum eeuwigdurend".
1.b Rekendatum eeuwigdurende	Altijd 1 oktober 2017 gebruiken (tot 1-1-2020)
2. Datum Gronduitgifte	De datum van eerste uitgifte. Let op: Deze datum kan anders zijn dan de ingangsdatum van het huidige tijdvak
3. Datum ingang tijdvak	De begindatum van het laatste en huidige tijdvak.
4. CHET	Altijd eerst volgende Chet datum invullen (= de dag ná het einde van huidige tijdvak)
5. Canon straks per	Voor als er eeuwigdurende canon wordt betaald (recht is al overgestapt op eeuwigdurende erfpacht), en de erfpachter wil het toch nog afkopen. Dan einddatum invullen van het vorige tijdvak.
6. Afkoop tot	Invullen bij verlengd afkopen
7. Projectontwikkelaars regeling	Niet invullen bij overstap, is alleen nodig bij ab2016 rechten.
8. Canon nu	De huidige canon invullen van moment van vervaldatum aanbieding Toevoeging: De canon in te vullen van de eerst volgende vervaldatum. Dit is voor de gevallen waarbij het lopende tijdvak niet is afgekocht en het een index canon betreft. Hiermee voorkomen we te rekenen met een lagere canon
9. Boekwaarde	Erfpachtgrondwaarde bij uitgifte
10. AB (rechtsboven aan)	Juiste AB invullen
11. Canonsoort	Keuze uit index vast of afkoop
12. Betaling per	Is over het algemeen altijd halfjaar
13. Berekening	Voor de berekening moet je nog de WOZ en de BSQ invullen, de rest berekent de sheet zelf

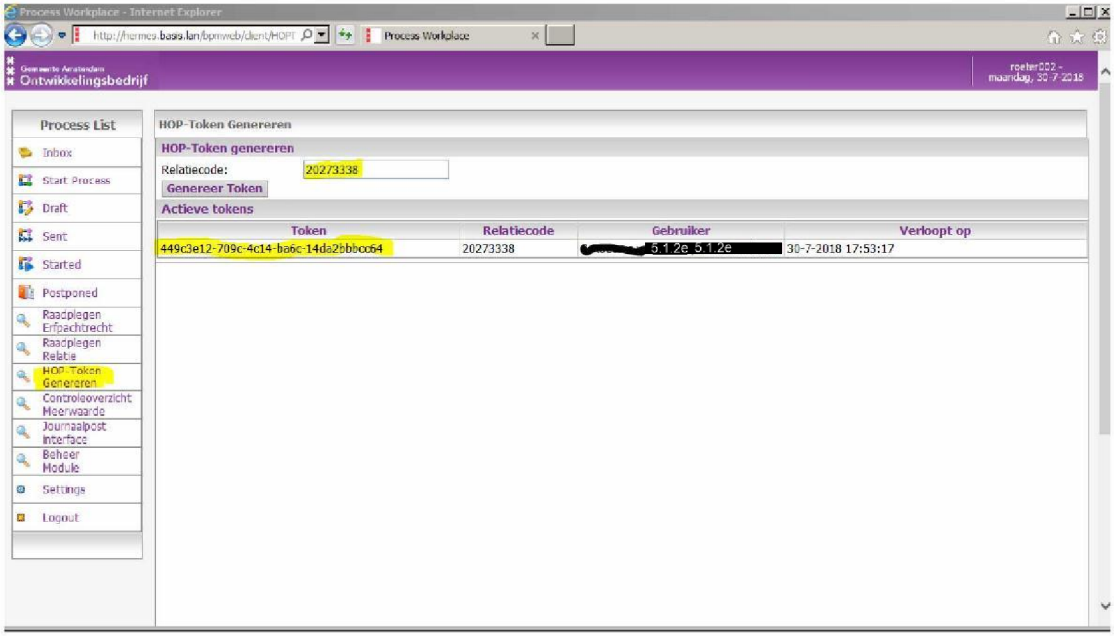
5.4 Bijlage 4 Hop-token

Als de beheerder wil meekijken met de erfpachter om precies te zien wat de erfpachter zoekt, kan de erfpachtbeheerder de volgende stappen volgen. Ook kan de beheerder de HOP token gebruiken wanneer hij wil controleren of de erfpachter door het Overstapportaal kan.

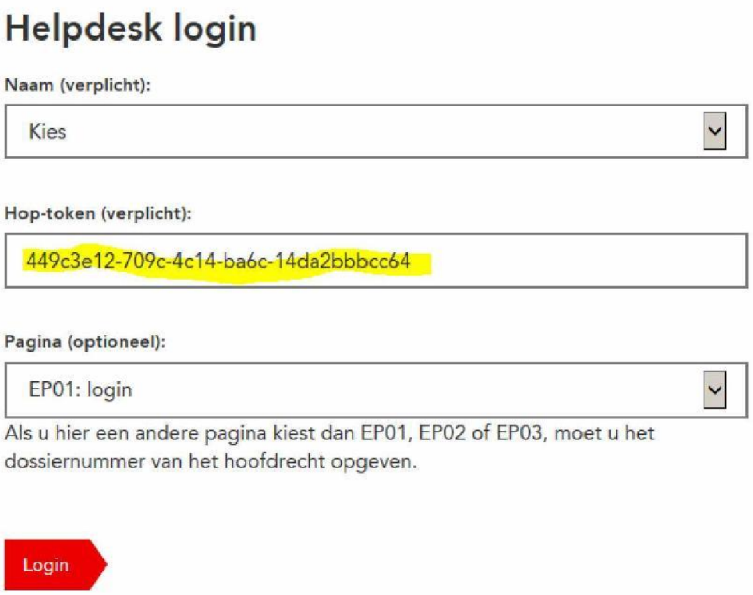
- Voer het E-nummer in Hermes in.
- Ga naar het tabblad 'Relaties'en klik op de actieve relatie.
- Klik op toon relatie en kopieer de Relatiecode.



- Klik vervolgens op 'HOP-Token Genereren' links in het scherm.
- Plak de relatiecode in het daarvoor bestemde vak en druk op enter
- Kopieer daarna het token die verschijnt.



- Ga daarna naar https://overstapportaal.amsterdam.nl/hop/helpdesk/
- Voer je naam in, kopieer het token en klik op Login.



- Klik verder op 'ga verder' totdat je bij de gegevens bent gekomen waarover de erfpachter een wijzigingsverzoek heeft ingediend.
- TIP: je kan de erfpachter vragen op welke pagina hij of zij is in het Overstapportaal. De code van de pagina staat helemaal rechtsonder op de pagina in het Overstapportaal.

5.5 Bijlage 5 Werkafspraken

In deze bijlage worden de werkafspraken opgenomen die niet in de werkinstructie hoeven. Dit kunnen bijvoorbeeld tijdelijke afspraken zijn, of afspraken over situaties die tussentijds ontstaan.

Spoedgevallen
Spoedgevallen moeten eerst met een senior besproken worden. Spoedgevallen zijn zeer uitzonderlijk en de criteria zijn strikt. Elk geval zal apart bekeken worden. Enkele voorbeelden zijn terminaal zieke mensen, een koopovereenkomst die al getekend is waarbij de overdracht binnenkort plaatsvindt.

Aanhorigheden met een €0,- waarde
Aanhorigheden waaraan TAG een €0,- waarde heeft toegekend, worden voorlopig niet verstuurd.

Afspraak met subteam Handmatig aanhorigheden
Zijn op een hoofdrecht de AB94 van toepassing en op de aanhorigheid andere algemene bepalingen, dan wordt het dossier door subteam AB94 opgepakt.
Zijn op een hoofdrecht andere algemene bepalingen van toepassing en op de aanhorigheid AB94, dan wordt het dossier door subteam Handmatig opgepakt.

Berekenaars
Dossiers die ter controle nog naar de berekenaars moeten, stuur je zelf direct naar 5.1.2e 5.1.2e.

Bevroren dossiers met 25%
Er wordt nog uitgezocht hoeveel dossiers dit zijn en hoe dit opgelost gaat worden. 5.1.2e gaat dit na bij Functioneel Beheer. De erfpachters moeten in ieder geval niet zelf annuleren want dan vervalt de oorspronkelijke aanvraagdatum.

Dossiers met stopcodes oude werkvoorraad
Erfpachters met stopcodes die nog niet via het Overstapportaal zijn geweest: stuur deze mensen toch naar het Overstapportaal om daar een handmatige aanvraag in te dienen. Zo komt het dossier in onze nieuwe werkvoorraad terecht.

Functioneel Beheer
Richt verzoeken aan het algemene mailadres van Functioneel Beheer (IVStadsdelen@amsterdam.nl) en zet 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e in de CC.

Checklist automatische aanbiedingen
Voor de automatische aanbiedingen wordt momenteel voor het versturen van de aanbieding eerst een checklist ingevuld omdat het proces nog nieuw is. Deze checklist staat in Docwerker.

TAG nieuwe afspraak
Voortaan hoeven dossiers niet meer op de controlelijst. Het invullen van de zoektool is voldoende. Komt er een foutcode uit de zoektool, dan zet je het dossier op de Aanvragenlijst voor TAG. Zie bijlage 2.