Gemeente Amsterdam

Verslag simulatie horizontale splitsing

Datum 7 februari 2017

Vergadering 31 januari 2017 (10:00 – 14:00)

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

dat er nog een vergunning nodig kan zijn en deze zal er voor aktepassering moeten zijn. Naast de tekening, de eventuele splitsingsvergunning wordt het huisnummerbeschikking naast de aanvraag gelegd ter beoordeling;

- De beheerder beoordeelt in dit stadium op basis waarvan en dus ook door wie de canon en grondwaarde verdeeld wordt, dit is van belang voor het vervolgproces. Let wel, ook wanneer de notaris verdeelt, te allen tijde is het de gemeente die de verdeling vervolgens vaststelt;
    I. Betreft alleen woningen en verdeling kan niet op basis van WOZ-waarde: notaris verdeelt op basis van m². De beheerder vult dan te verdelen grondwaarde en canon in de splitsingssheet die samen met een handleiding en de aanbieding naar de notaris verstuurd wordt. ***In dit geval is geen grondprijsadvies en geen berekening nodig;***
    II. Betreft woningen en verdeling kan op basis van WOZ-waarde: verdeling door de gemeente. ***In dit geval geen grondprijsadvies maar wél een berekening nodig;***
    III. Betreft gemengde bestemming of commerciële bestemming: verdeling door de gemeente. ***In dit geval is zowel een grondprijsadvies als een berekening nodig.***

<u>Grondprijsadvies</u>

- Bij gemengde of commerciële bestemmingen is een grondprijsadvies nodig die de beheerder door middel van het 'formulier aanvraag Grondprijsadvies' aanvraagt bij Regie&Advies;
- Bij gemengde bestemmingen kun je denken aan een appartementencomplex met in de plint een bedrijfsruimte/winkel. Regie&Advies zal voor de woningen een "WOZ-achtige waarde" vaststellen;
- Bij de verdeling van de canon/grondwaarde bij gemende bestemmingen ontstaat een (onwenselijke) situatie waarbij voor woningen prijspeil van 2 jaar eerder gebruikt wordt (WOZ-waarde prijspeil 2 jaar eerder) en voor commerciële bestemmingen het actuele prijspeil. Dit is in feite verdelen op basis van twee maten. In een opgaande markt zal de commerciële bestemming hierdoor altijd meer toebedeeld krijgen.

<u>Berekening</u>

- Wanneer de privaatrechtelijke bestemming woningen betreft en de verdeling op basis van WOZ-waarde ("o.b.v. de onderlinge WOZ-waardeverhouding") kan (zie punt II.), maakt de beheerder zelf de berekening/verdeling door middel van een berekeningssheet in Excel, in de WOZ-waarde zit al inbegrepen dat het ene appartementsrecht bijvoorbeeld een balkon heeft en het andere niet. Hierna wordt de berekening gecontroleerd door een berekenaar. WOZ-waarden komen in een bestand die voor beheerders raadpleegbaar zijn, er zal nader bepaald worden hoe en waar precies. De wens is er dat de WOZ-waardes in Hermes komen te staan, maar wellicht is dit dubbel als er al een makkelijk raadpleegbaar bestand komt;
- Bij gemengde of commerciële bestemmingen (zie punt III.) stuurt de beheerder een

verzoek tot een berekening (bij TZB maakt de beheerder nog een eigen (concept)berekening) naar de berekenaars (na een vastgoedadvies van Regie&Advies). De berekening wordt vervolgens nog gecontroleerd en geparafeerd door een grondprijscontroleur .

Aanbieding

- De aanbieding wordt opgesteld door de beheerder en maakt daarbij gebruik van de standaardaanbieding horizontale splitsing. De ingangsdatum van een horizontale splitsing van een AB2016-recht vindt altijd plaats op de 1e van de maand, drie tot vier maanden na de aanvraag, waarbij er altijd minstens twee maanden moeten zitten tussen de datum van de aanbieding en de ingangsdatum (voor meer informatie over de ingangsdatum, zie de notitie over de ingangsdatum opgesteld door o.a. [redacted]);
- Indien de notaris de verdeling maakt, wordt samen met de aanbieding ook een Excelsheet (en een bijbehorende handleiding) verstuurd, die vooraf (deels) ingevuld wordt door de beheerder;
- De aanbieding dient op een aantal punten te worden aangepast, zie hiervoor de actielijst onderaan.

Besluit

- De aanbieding wordt geaccepteerd door middel van het bericht van acceptatie (bva). Hierna wordt het besluit door de beheerder opgesteld. De aanbieding, het bva en het besluit worden naar de BA doorgestuurd. Het besluit m.b.t. een wijziging splitsing moet tevens naar Kwaliteit verstuurd worden via erfpachtadministatie@amsterdam.nl en wordt daarna samen met een opdrachtbrief en volmacht door de beheerder naar een notaris binnen de Ring Amsterdam gestuurd voor het opmaken van een (concept)akte;
- De BA vraagt bij ontvangst van het besluit van de beheerder subnummers aan (als de beheerder de dossiermodule niet heeft gebruikt). Hierdoor ontstaan er subnummers. Als de dossiermodule niet optimaal werkt, gaat dit proces via een Excelsheet die in Hermes ingeschoten kan worden waarna de subnummers automatisch in GOgis gemaakt worden. De dossiermodule wordt nu nog zelf ingevuld door de beheerder. Omdat de dossiermodule zal verdwijnen, zal voorlopig teruggevallen worden op de "oude manier", namelijk het gebruik van voornoemd Excelsheet.

(concept)Akte

- Alleen in het geval de notaris de verdeling maakt, wordt de conceptakte gecontroleerd door een beheerder, ook omdat de notaris gebruik kan maken van een afwijking van maximaal 10%. Deze afwijking moet wel met een reden zijn en ook achteraf nog uit te leggen zijn door een beheerder. Het is niet nodig om de conceptakte te controleren als de gemeente de verdeling maakt, aangezien de berekening al op verschillende momenten is gecontroleerd (tenzij de notaris erop

staat dat de conceptakte wordt beoordeeld);

- De notaris controleert of er een splitsingsvergunning vereist is en zo ja, of deze onherroepelijk is (dat is in de regel 6 weken en 2 dagen na de vergunningverlening). In de volmacht moet een voorbehoud worden gemaakt ((10)(2e): proces zal waarschijnlijk veranderen in die zin dat er eerst publiekrechtelijke toestemming moet zijn voor wij een aanbieding kunnen doen, vraagstuk ligt bij beleid);
- Ten slotte wordt een afschrift van de akte door de beheerder opgeslagen in het werkarchief en ten slotte ten slotte naar Informatiebeheer (informatiebeheer.geno@amsterdam.nl; voorheen DIV) doorgestuurd voor in het bedrijfsarchief. Het dossier is hiermee afgehandeld.

Nr	Actie	Wie	Opmerkingen
1.	Uitzoeken uitvoerbaarheid van omzetting lidmaatschapsrechten in appartementsrechten. De canon is al verdeeld, waardoor het een simpele omzetting zou zijn. Dit gebeurt in de praktijk niet.	(10)(2e)	Dit heeft geen prioriteit en staat los van het nieuwe aanvullende beleid. 2017-03-03: (10)(2e): Reactie juridisch beleid: (10)(2e) (10)(2e): Canonverdeling bij flatexploitatieverenigingen doen we niet. Daar is ook geen reden voor. De (coöperatieve flatexploitatie)vereniging is de erfpachter, die betaalt gewoon de gehele canon naar aanleiding van de factuur die we hem sturen, en wie de leden zijn en hoe de lidmaatschappen er inhoudelijk uit zien weten we niet. Het staat er in de AB's misschien een beetje ongelukkig.

			Volgens mij worden er geen of weinig nieuwe flatexploitatieverenigingen opgericht op dit moment. Of daar in het verleden altijd netjes toestemming voor werd gevraagd weet ik eigenlijk niet. Heb ik even nagevraagd bij beheer.
2.	Uitzoeken wanneer de overeenkomst tot stand komt: bij acceptatie van de aanbieding of bij het besluit. Indien het eerste, wat is de meerwaarde van het besluit en kan deze achterwege gelaten worden? Komt de overeenkomst tot stand indien een vergunning nog niet onherroepelijk is geworden?	(10)(2e)	Met cc (10)(2e), (10)(2e) en (10)(2e). Let op, dit speelt in alle simulaties aanvullend beleid en ook bij de overstap, bij dit laatste is (10)(2e) nu betrokken. Is ook door (10)(2e) ingebracht bij het JZ/EU-overleg. Opmerking (10)(2e): *In aanvullend beleid art. 3 is tekst toegevoegd door VES-team in overleg met Nauta over totstandkoming overeenkomst. De standaarddocumenten moeten daarop aangepast worden. Wel moet aan VES team gevraagd worden of het nu inderdaad om een*

			opschortende voorwaarde gaat zoals de tekst doet vermoeden. De tekst van het voorbehoud in de huidige standaarddocument en bevat een totstandkomingsver eiste, dit strookt niet met hetgeen in het toekomstige aanvullend beleid staat. 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e) en (10)(2e)
3.	Uitzoeken wat ter vervanging komt van de dossiermodule. Op de oude werkwijze met een excelsheet zoals de BA dat nu ook al doet wanneer de dossiermodule niet optimaal werkt?	(10)(2e)	Met (10)(2e) 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
4	*Uitzoeken* hoe artikel 6 van het beleid geïnterpreteerd moet worden en indien nodig (laten) aanpassen. Op de manier waarop artikel 6 is opgesteld lijkt het alsof de grondwaarde opnieuw wordt bepaald. Interpretatie van artikel 6 uitzoeken.	(10)(2e) en (10)(2e)	Tekstvoorstel van (10)(2e): "Bij wonen zal deze verdeling plaatsvinden op basis van de WOZ-waarde. Bij commerciële bestemmingen, dan wel gemengde bestemmingen zal de verdeling van de canon plaatsvinden op basis van het op het moment geldende gemeentelijk beleid grondwaardebepali ng en het aantal m²". *Opmerking* (10)(2e): *Tijdens*

			de simulatie zag ik niet echt wat er aan art. 6 schort. (10)(2e) *heeft een duidelijk oordeel over art. 6. M.i. is de logische stap dat hij gemotiveerd uit de doeken doet wat er zijns inziens anders moet. O.g.v. zijn betoog kunnen we bepalen of art. 6 daadwerkelijk aanpassing behoeft en evt. richting VES projectteam om indien nodig art. 6 aan te laten passen. Zonder duidelijkheid over wat er schort aan art. 6. kan ik geen bijdrage leveren op dit punt.* 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e).
5	Aanpassen in de aanbieding: - Bij AB2016 altijd een jaarfactuur, met de optie om het in termijnen te betalen (p. 4) - Zinsnede toevoegen bij administratieve ingangsdatum: er moet altijd minstens 2 maanden tussen zitten (check notitie (10)(2e)) - Toevoegen keuze afgekocht recht bij eeuwigdurend onder 4B (p. 4) - Extra voorwaarde toevoegen: eerst de gehele jaarcanon betalen (ook wanneer in termijnen betaald wordt), dan pas splitsen. - Gebruiksoppervlakte bij woningen in plaats van bvo (p.6 onder voorwaarde 8) en in financiële bijlage (p. 9), zie ook artikel 9 onder c van het beleid (ook in WI en	Roma	2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)

	handleiding notariaat aanpassen) - Keuze parkeerplaats of garage (p. 8) herformuleren, andere plek of schrappen - Notariskeuze: binnen Ring Amsterdam. -Let op als een overstap wordt aangeboden in de aanbieding splitsen dan moeten er twee canonbedragen worden opgenomen in de aanbieding. - extra kopje voor incasso m.b.t. voldoen van restant verschuldigde canon bij canonbetaling in termijnen. - Volmacht altijd onder voorbehoud van onherroepelijk worden van de splitsingsvergunning.		
6	Indexeringsdatum (p. 4) zou in oktober zijn, check voor de zekerheid bij (10)(2e). Indien nodig, deze datum ook aangeven in de aanbieding.	(10)(2e)	2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
7	Er moet een kopje bij (pagina 4?) met betaalopties in combinatie met overstap, waarbij er een schaduwcanon is.	(10)(2e) en (10)(2e)	Samen met Implementatiewerk groep Overstap.
8	Uitzoeken wat de status van de discussie is over voorwaarde 6 (vervreemding bergingen/parkeerplaatsen). Welke grondwaarde hangen we aan de berging?	(10)(2e) /Juridisch beleid	2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
9	Uitzoeken hoe canon verdeeld wordt in het geval is uitgebreid. (gratis want AB2016) Verdeling op basis van de feitelijke situatie, waardoor de buren dan ook zullen betalen voor de uitbreiding? Voorbeeld: Stel woning van 100 m² bvo. Deze breidt uit met 100 m² bvo (gratis). De bebouwingswijziging wordt niet vastgelegd in een akte. Vervolgens komt er een bestemmingswijziging naar hotel. De erfpachter moet dan afrekenen voor 200 m² bvo, immers er is niets opgenomen in een akte, je gaat uit van wat er is uitgegeven. Stel dat na de eerste uitbreiding(dus totaal 200 m² bvo) wordt gesplitst, welke m² ga je	(10)(2e)	Samen met (10)(2e) en (10)(2e) (of (10)(2e)). 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e).

	verdelen? Als je 100 m² bvo opneemt dan klopt de splitsing niet. Neem je 200 m² bvo op, dan heb je een probleem bij een toekomstige bestemmingswijziging.		
10	Uitzoeken wat exact te doen als de akte niet binnen 6 maanden wordt gepasseerd. Mailboxbeheerder moet eerder rappelleren.	(10)(2e)	Wordt al opgepakt n.a.v. vorige simulatie. 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
11	Uitzoeken hoe de achterstanden via het incassobureau (DBGA) sneller/beter achterhaald kunnen worden.	(10)(2e)	Met (10)(2e). 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
12	Nagaan of rappel door mailboxbeheerder 2 weken voor eind acceptatietermijn mogelijk is, indien dat het geval is, aanpassen in werkinstructie.	(10)(2e)	2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
13.	Handleiding die naar de notaris samen met de verdelingssheet verstuurd wordt kritisch bekijken en aanpassen waar nodig.	(10)(2e) / standaarddocumententeam	2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
14	Excelsheet die de beheerder gebruikt voor de verdeling o.b.v. WOZ aanpassen/"vergrendelen" zodat de formule niet aangepast kan worden.	(10)(2e)	Samen met (10)(2e) 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)
15	Uitzoeken bezwaar verdeling bij gemengde bestemmingen met verschillende prijspeilen. Is het bij gemengde bestemmingen mogelijk om voor woningen af te wijken en geen WOZ-waarde te gebruiken maar actuele prijspeil zoals in het huidige beleid? Bij woningen ga je bl. Uit van de WOZ van twee jaar geleden, bij niet wonen ga je uit van actueel prijspeil.	(10)(2e)	Met (10)(2e) en (10)(2e) (of (10)(2e)). 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e).
16	Uitzoeken hoe lang (en tot hoever terug dus) WOZ-waardes bij ons in een bestand raadpleegbaar blijven.	(10)(2e)	Navraag bij (10)(2e)(10)(2e) (10)(2e). 2017-03-03: (10)(2e); uitgezet bij (10)(2e)