Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr. 7

Perceeluitbreiding

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2016
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*

1.1 Inleiding 3

1.2 Wat is een perceeluitbreiding? 3

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging 3

HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL *6*

2.1 Totstandkoming van de financiële waarde 6

2.1 Voorbeeld 8

HOOFDSTUK 3 PROCES *9*

3.1 Aanvraag 9

3.2 Aanbieding 12

3.3 Acceptatie aanbieding 14

3.4 Besluit 16

3.5 Notariële akte 16

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt een perceeluitbreiding behandeld. De werkinstructie geldt niet voor erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan een woningcorporatie of andere toegelaten instelling onder de AB1985 of AB1998, omdat hiervoor aparte afspraken gelden.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie is een algemene toelichting op de wijziging. In hoofdstuk 2 worden de financiële aspecten van de wijziging uitgelegd. Hoofdstuk 3 beschrijft stapsgewijs het verloop van de procedure.

1.2 Wat is een perceeluitbreiding?

Een perceeluitbreiding is: *"de vergroting van het perceel waarop een erfpachtrecht betrekking heeft"*.

Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van een perceel met de bestemming 'tuin' (tuinuitbreiding). Voor een tuinuitbreiding bestaat een afzonderlijke werkinstructie, nr. @
Een perceeluitbreiding vindt plaats in de volgende stappen:
1. de uitgifte in erfpacht van het perceel waarmee een bestaand erfpachtrecht wordt uitgebreid (de uitbreiding);
2. de vereniging (samenvoeging) van die uitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

Een perceeluitbreiding moet derhalve gezien worden als een nieuwe uitgifte in erfpacht, gevolgd door samenvoeging met een bestaand erfpachtrecht.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

Achtergrond
De erfpachtbeheerder zal in de meeste gevallen pas met een perceeluitbreiding te maken krijgen naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning van de erfpachter. Zodra de omgevingsvergunning door de betreffende dienst/afdeling is verleend, kan er aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan. In de meest voorkomende situatie dient de erfpachter bij het verzoek om perceeluitbreiding ook de afgegeven bouwtoestemming (omgevingsvergunning) in. Indien dat niet het geval is, dient de erfpachtbeheerder bij de afdeling Vergunningen (of de Omgevingsdienst Noordzeekanaal) te informeren of er daadwerkelijk een vergunning is verleend.
Let op: geen publiekrechtelijke toestemming = geen aanbieding.

Voordat het terrein, dat de erfpachter voor een perceeluitbreiding wil gebruiken, ook daadwerkelijk in erfpacht wordt uitgegeven, moet er eerst het één en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter een verzoek dat hij zijn perceel wil uitbreiden indienen bij Erfpacht en Uitgifte. Dit gebeurt vaak dus tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning, maar dat hoeft niet. Naar aanleiding van dit verzoek dient de erfpachtbeheerder na te gaan of een uitgifte in erfpacht van het nieuwe terrein mogelijk is. Toestemming tot uitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de perceeluitbreiding verzet.

Als blijkt dat de aanvrager geen erfpachter is, maar eigenaar van zijn grond, dan kan de perceeluitbreiding niet in erfpacht worden uitgegeven. De twee percelen kunnen dan namelijk niet worden samengevoegd. De gemeente kan als grondeigenaresse in dit geval overwegen om de grond te verkopen, of de eigenaar van de grond kan overwegen om zijn perceel in eigendom aan de gemeente over te dragen onder voorbehoud van het recht van erfpacht. De verkoop door de gemeente van haar grond kan slechts in uitzonderlijke gevallen, in principe verkoopt de gemeente Amsterdam geen grond.

Een andere mogelijkheid is het verhuren van de grond voor perceeluitbreiding. Verhuur van grond loopt via de RVE Vastgoed. Verkoop en verhuur van gemeentegrond gaan buiten het erfpachtbeheer om. Verkoop én aankoop van grond zijn beiden een B&W bevoegdheid. De beheerder kan bij team Uitgifte en/of bij juridisch beleid terecht hiervoor.

In geval van een perceeluitbreiding van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan alléén worden bewerkstelligd als alle appartementsgerechtigden hun medewerking hieraan verlenen. Dit omdat de splitsingsakte dient te worden gewijzigd. Er kunnen echter problemen ontstaan indien er sprake is van een hele grote VvE. In dat geval kan de erfpachtbeheerder contact opnemen met juridisch beleid om te zien wat de mogelijkheden zijn.

Verhouding publiek-/privaatrecht
De wijziging mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. Voordat een erfpachtrecht gewijzigd kan worden, moet daarom eerst gekeken worden of de wijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.
Het bevoegd gezag moet de privaatrechtelijke wijziging toetsen aan het publiekrechtelijk kader (w.o. bestemmingsplan) en eventuele andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.
Wie dat bevoegd gezag is, is afhankelijk van de situatie. Denk hierbij aan de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel dan wel de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Is het erfpachtrecht in een andere gemeente gelegen, neem dat contact op met de afdeling Vergunningen van die gemeente.

Zie bijlage 1: *Werkwijze aanvraag publiekrechtelijke toestemming*. Hierin wordt de werkwijze per stadsdeel uitgelegd en vind je de contactpersonen van de verschillende stadsdelen.

Als de perceeluitbreiding plaatsvindt naar aanleiding van een omgevingsvergunning, dan hoeft de bestuurscommissie/ Ruimte en Duurzaamheid niet meer om advies gevraagd te worden. De toestemming is er immers al in de vorm van de publiekrechtelijke vergunning. Bij een perceeluitbreiding ten behoeve van een vergunningsvrij bouwwerk, zoals bijvoorbeeld een serre of parkeerruimte, moet echter wel om advies gevraagd worden. Wanneer het een grootstedelijk erfpachtrecht betreft dient er tevens contact opgenomen te worden met de betreffende projectleider.

Afwijzing of aanbieding
Er zijn twee mogelijkheden:

1. Er is een afwijzingsgrond. In dat geval moet de erfpachter een brief van de erfpachtbeheerder ontvangen, waarin gemotiveerd moet worden aangegeven dat perceeluitbreiding niet mogelijk is.
2. De perceeluitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de erfpachtbeheerder aan de erfpachter een aanbieding doen om het terrein ten behoeve van perceeluitbreiding in erfpacht te krijgen.

Burgerlijk Wetboek
Erfpacht wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld in titel 7 van boek 5 BW (art. 5:85 e.v.). De bepalingen over erfpacht zijn voor een groot deel dwingend recht. Het betreft de volgende bepalingen: art. 5:88 lid 1, 5:91, 5:92, 5:94, 5:95, 5:97, 5:87 lid 2 en 3, 5:98 t/m 5:100. Afwijking hiervan is niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

Algemene en bijzondere bepalingen
In de erfpachtovereenkomst worden algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden per erfpachtrecht afzonderlijk bijzondere bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben zakelijke werking (de algemene en bijzondere bepalingen rusten op het erfpachtrecht

en zijn niet persoonsgebonden). Ze gaan bij overdracht van het erfpachtrecht over op de verkrijger en werken tegen derden.

Op de perceeluitbreiding zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing als op het reeds in erfpacht uitgegeven terrein. De bijzondere bepalingen die van toepassing worden verklaard kunnen per erfpachtrecht verschillen.

Gemeentelijk beleid
Het erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten is vastgesteld bij het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. @.....@2016, ..., nr. ...@@
Het beleid inzake tuinuitbreidingen uit 2005 en het beleid inzake perceelsuitbreidingen uit 2001 is in dit beleidsstuk samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.

Jurisprudentie
n.v.t

Hoofdstuk 2 Financieel

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de wijziging behandeld.

2.1 Totstandkoming van de financiële waarde

Wijze van berekenen van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon

De canon voor de uitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende erfpachtgrondwaarde en het op het moment van aanbieding geldende canonpercentage. De berekening wordt gemaakt in overeenstemming met het op moment geldende gemeentelijke grondprijsbeleid.

Voor de berekening van de canon voor de uitbreiding geldt het prijspeil en het canonpercentage dat geldt op het moment dat de aanvraag perceeluitbreiding schriftelijk is ontvangen.

Er zijn twee methoden om de canon voor een perceeluitbreiding te berekenen. Voor de berekeningsmethodiek(en) wordt verwezen naar de Handleiding Grondprijsbepaling, uitgegeven door Grond en Ontwikkeling.

In feite komt het erop neer dat bij het vaststellen van de erfpachtgrondwaarde altijd uitgegaan wordt van de grootste oppervlakte: hetzij het aantal m^2 kavel van het terrein van de perceelsuitbreiding, hetzij het aantal m^2 BVO/GBO waarmee het terrein wordt bebouwd (Floor/Space-index).
Als de erfpachtbeheerder een perceeluitbreiding in behandeling heeft met de bestemming 'parkeren', moet hij daarover contact op nemen met afdeling Regie en Advies van Grond en Ontwikkeling. Voor de bestemming 'parkeren' is altijd een grondprijsadvies nodig.

Om de afmeting van de perceeluitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden gemaakt van de uitbreiding. In deze tekening moeten de afmeting en oppervlakte van de perceeluitbreiding zijn aangegeven. Omdat de tekening niet alleen bij de aanbieding, maar ook bij het besluit en de akte wordt gevoegd, dient de tekening voorzien te zijn van een tekeningnummer.
De tekening dient ook X- en Y-coördinaten te bevatten van de hoekpunten (echter wordt nu ter vervanging een GML bestand gebruikt). Het Kadaster zal het perceel inmeten op basis van deze tekening.

Een behandelaar van een dossier (of een collega) zal bij de inmeting door het Kadaster aanwezig moeten zijn om na te gaan of de grenzen juist worden vastgelegd en om eventuele vragen omtrent de grenzen meteen te kunnen beantwoorden.

De tekening kan worden gemaakt door een tekenaar van het betreffende (voormalige) stadsdeel of het team Vastgoedregistratie. In principe wordt de tekening vervaardigd door een medewerker van het betreffende stadsdeel. Mocht dit niet mogelijk zijn door omstandigheden, dan kan het team Vastgoedregistratie van Erfpacht en Uitgifte een tekening fabriceren.

Reductiefactor

Omdat een perceeluitbreiding in feite een nieuwe uitgifte is (gevolgd door samenvoeging met een bestaand erfpachtrecht), is de reductiefactor niet van toepassing.

Prijspeil

Voor de berekening geldt het prijspeil ten tijde van de aanvraag.

Ingangsdatum van de wijziging

De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:

- het perceel aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of;
- de erfpacht daarop wordt gevestigd (juridische verkrijging).

Afkoop
Aangezien het nieuwe terrein moet worden samengevoegd met het terrein dat al in erfpacht is uitgegeven, moet ook dezelfde betalingswijze worden gehanteerd. Als de canon is afgekocht, dan moet (normaliter) ook de canonverplichting voor de perceeluitbreiding worden afgekocht. Natuurlijk kan er altijd onderzocht worden op uitdrukkelijk verzoek van de erfpachter of twee verschillende betalingsregimes mogelijk zijn, zie de alinea hieronder. Zodra de aanbieding is geaccepteerd, stuurt de erfpachtbeheerder van het dossier het bericht van acceptatie door naar de bedrijfsadministrateur (BA). De BA stuurt een nota naar de erfpachter voor de aanvullende afkoopsom.

Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht
Speelt bij de volgende beleidstukken:

1. Bestemmings- en bebouwingswijziging (bij meerwaarde);
2. Samenvoegen (van een canonbetalend erfpachtrecht en een erfpachtrecht waarvoor de canonverplichting is vooruitbetaald) en
3. Perceel- en tuinuitbreiding (indien erfpachter een ander betalingsregime wenst voor de uitbreiding).

In voormeld beleid staat opgenomen dat de gemeente twee betalingsregimes kan toestaan op één erfpachtrecht of dat de gemeente twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet toestaat. De reden hiervan is dat twee verschillende betalingsregimes op één erfpachtrecht onduidelijk kan zijn voor derden.

Stel:

- Voor een erfpachtrecht is de canonverplichting bij uitgifte afgekocht voor € 800.000,-
- In jaar 10 van het eerste tijdvak vindt er een bestemmingswijziging met economische meerwaarde plaats
- Meerwaarde van de bestemmingswijziging: € 10.000,- canonverhoging per jaar.

Voor een koper die het erfpachtrecht wil verwerven, lijkt een canonverplichting van € 10.000,- heel laag, als wordt "vergeten" dat er reeds een afkoopsom is betaald van € 800.000

Waarom bieden we twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet actief aan?

- Er is een ingewikkelde technische aanpassing in Hermes nodig om op grote schaal twee betalingsregimes te kunnen aanbieden;
- Bij twee betalingsregimes op één erfpachtrecht kan er onduidelijkheid ontstaan over de erfpachtlasten en;
- Er zijn boekhoudkundige argumenten om restrictief om te gaan met twee betalingsregimes op één erfpachtrecht.

Het kan echter zo zijn dat de gemeente een belang heeft bij het doorgaan van een bepaalde wijziging (bijvoorbeeld een transformatie) en dat de erfpachter aangeeft de aanvullende afkoopsom van een bestemmingswijziging met economische meerwaarde niet te kunnen betalen.
Erfpacht en Uitgifte kan dan afwijken van de hoofdregel en twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toestaan.
Het verzoek tot twee betalingsregimes moet (in principe) komen van de erfpachter zelf en wordt zo min mogelijk actief aangeboden. De erfpachtbeheerder die een dergelijk verzoek ontvangt, bespreekt het verzoek met de financieel beleidsadviseur van Erfpacht en Uitgifte. Indien de financieel beleidsadviseur positief adviseert, dient de erfpachtbeheerder een memo te schrijven voor het management van Erfpacht en Uitgifte waarin duidelijk staat aangegeven waarom er in het voorliggende geval wordt afgeweken van de hoofdregel. Na akkoord van het management kan worden afgeweken van de hoofdregel dat twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet wenselijk is. De erfpachtbeheerder kan de aanbieding opstellen. Na acceptatie van de aanbieding, het opstellen en versturen van het besluit,

dient de erfpachtbeheerder de (concept)akte van de notaris te controleren. Er dient duidelijk in de akte te zijn opgenomen dat er sprake is van twee betalingsregimes.
Indien een erfpachter de aanbieding niet accepteert en het vermoeden bestaat dat dit ligt aan de hoogte van de aanvullende afkoopsom (i.v.m. verplichte afkoop), dan kan de erfpachtbeheerder de mogelijkheden onderzoeken om toch twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toe te staan.

2.2 Voorbeeld

Perceeluitbreiding: Het nieuw uit te geven erfpachtrecht betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie AH, nummer 4332 en is circa 25 m² kavel groot. Het nieuw uit te geven erfpachtrecht dient vervolgens te worden samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.

(Financiële) gegevens
Huidig erfpachtrecht:
Canon: €4.005,00
erfpachtgrondwaarde: € 89.595,00

Gegevens perceeluitbreiding:
Oppervlakte: 25 m² kavel
Grondprijs: €212 per m² kavel
Reductiefactor: geen (1)
Canonpercentage: 2,29%

Berekening perceeluitbreiding:
aantal m² uitbreiding **x** grondprijs **x** reductiefactor **x** canonpercentage = canonverhoging

Voorbeeld: 25 m² kavel x €212 x 1 x 2,29% =
Canon: €122,00
erfpachtgrondwaarde: € 5.300,00

Samenvoeging van huidig erfpachtrecht + uitbreiding:
Canon vóór perceelsuitbreiding: €4.005,00 per jaar
Canon na perceelsuitbreiding : €4.127,00 per jaar (€4.005 + €122)
Aantal m² uitbreiding: 25 m²

Hoofdstuk 3 Proces

3 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via erfpacht@amsterdam.nl binnenkomt. Indien de aanvraag direct bij een erfpachtbeheerder binnenkomt, dient de erfpachtbeheerder de aanvrager te verwijzen naar voormelde mailbox. De mailboxbeheerder voert het dossier op in het werkvoorraadsysteem en Docwerker (bijlagen bij de aanvraag dienen afzonderlijk te worden opgeslagen) en stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging.

Juiste schrijfwijze Docwerker
Maak altijd als eerste een submap aan voor de wijziging die je behandelt.
De naam van de **submap** begint met het jaartal gevolgd door soort wijziging en het dossiernummer of bij bijv. wijziging splitsing alle dossiernummers. Normaliter maakt de beheerder van de algemene erfpacht mailbox deze map aan.
Als het dossier meerdere erfpachtrechten bevat, maak dan gelijk de verwijzing/snelkoppeling aan.
Maak in iedere submap ook een e-mailmap aan; zet ook in de naam van de e-mailmap het jaartal, soort wijziging en dossiernummer.

De documenten die in de submap worden geplaatst, moeten als volgt worden opgeslagen:
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanvraag @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanbieding @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); besluit @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); goedgekeurde berekening @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); akte @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); brief @aan/van@ + kort het onderwerp E dossier nr

Bij soort gaat het om: afkoop, bestemmingswijziging (= best wijz), bebouwingswijziging (= bouw wijz), splitsing verticaal (= vert splt), splitsing in appartementsrechten (=splits app), conversie, etc.

Indien bij één aanvraag meerdere dossiers betrokken zijn (bijv. samenvoeging, wijziging splitsing), plaats dan je submap in één E-dossier en plaats verwijzingen (snelkoppelingen) van die submap naar de andere dossiers.
Een dossiernaam kan alleen bestaan uit E of EW, het nummer en het subnummer; bijv. E1234/1, EW91/6. Dus geen voorloopnullen, spaties, toevoegingen, etc.

Als je een submap uit het werkarchief aanbiedt aan DIV voor plaatsing in het bedrijfsarchief is het van belang dat alle dossiernummers in de naam van de submap voorkomen. DIV maakt dan ook in het bedrijfsarchief de snelkoppelingen weer aan.

Beoordelen aanvraag
De aanvraag wordt beoordeeld door een erfpachtbeheerder. De aanvraag wordt getoetst op de volgende punten:
- wie is de aanvrager? (De aanvraag moet worden gedaan door de erfpachter of namens de erfpachter, met diens toestemming. De toestemming kan blijken uit een schriftelijke maar verder vormvrije volmacht. Als de aanvraag van een advocaat of notaris komt namens zijn cliënt dan kan je er vanuit gaat dat deze zijn cliënt vertegenwoordigt. Je hoeft in dit laatste geval niet naar een volmacht te vragen)
- Kloppen de gegevens in Hermes (NAW gegevens, financiële gegevens etc.), zo niet dan moeten die worden aangepast door de collega's van de erfpachtadministratie;
- Is de aanvraag volledig? (afhankelijk van soort wijziging, bijvoorbeeld omgevingsvergunning, splitsingstekening etc.)

[1] Zie art. 3 van het Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding

- Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten[1] kan een verzoek tot uitbreiding worden afgewezen wegens (dringend) gemeentelijk belang.

Gemeentelijk belang
De privaatrechtelijke toestemming tot uitbreiding wordt geweigerd als er sprake is van een (dringend) gemeentelijk belang dat zich tegen de uitbreiding verzet. Wanneer er precies sprake is van een (dringend) gemeentelijk belang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een (dringend) gemeentelijk belang. Een voorbeeld van (dringend) gemeentelijk belang is een uitbreiding die in strijd is met een planologisch plan (bestemmingsplan), voor zover dit voldoende concreet is. Enkel een financieel belang vormt geen (dringend) gemeentelijk belang. Ook een privaatrechtelijk belang kan aanleiding geven om de toestemming tot perceeluitbreiding niet te verlenen. Overleg dit altijd met juridisch beleid.

Betalingsachterstand.
Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. eventuele rente of boete) te laat heeft voldaan, kan er geen perceeluitbreiding plaatsvinden totdat aan de financiële verplichtingen is voldaan. In geval van een samenloop van een uitbreiding en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook eerst de kosten van het taxatierapport hebben voldaan.
De erfpachtbeheerder kan via 'raadplegen erfpachtgegevens (relight)' nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien er een betalingsachterstand is vraag het dan nog even na bij de bedrijfsadministrateur.

Compleet maken dossier
- is de aanvraag gewenst? (afhankelijk van wijziging, bijvoorbeeld akkoord projectleider, kantorenstrategie, Bibob-screening)
- is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan? (is de wijziging toegestaan volgens het bestemmingsplan of is er een omgevingsvergunning, evt. splitsingsvergunning)
- indien er een omgevingsvergunning is, dient de aanvraag te worden getoetst aan deze omgevingsvergunning(saanvraag)
- is er een tekening nodig? Zo ja, dan dient deze te worden aangevraagd bij de tekenaars (bijvoorbeeld bij verticale splitsing, perceeluitbreiding)
- is er een grondprijs nodig? Zo ja, opzoeken in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een grondprijsadvies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Vastgoedadvisering)
- indien de grondprijzen bekend zijn, dient een berekening te worden aangevraagd bij de grondprijsberekenaars. Bij Team Zakelijk Beheer (Unit Bedrijven) wordt de berekening door de erfpachtbeheerder zelf opgesteld
- elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

BIBOB- screening
Op 1 juni 2003 is de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB) in werking getreden. De Wet BIBOB geeft de gemeente Amsterdam de mogelijkheid onderzoek te doen naar de achtergrond van een huurder of koper van grond of gebouw en haar zakelijke relaties. Het doel van dit onderzoek is om zaken als witwassen van geld, fraude, mensenhandel of andere vormen van criminaliteit geen kans te geven. Daarom dient voor de gemeente duidelijk te zijn hoe de bedrijfsstructuur in elkaar zit, wie de uiteindelijk belanghebbende (Ultimate Beneficial Owner) is en hoe de vastgoedtransactie gefinancierd wordt.

Het gaat hierbij om:
• Koop of verkoop onroerend goed (pand of grond);
• Huur of verhuur onroerend goed (pand of grond) ook indeplaatsstelling;

[1] Zie art. 3 van het Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding

• Uitgifte in erfpacht en vestiging andere zakelijke rechten;
• Wijziging van een zakelijk recht (transformatie), denk hierbij aan wijziging van de bestemming in het erfpachtcontract van bijv. kantoor naar hotel.

Voor de erfpachtbeheerder zijn vooral deze laatste twee van belang. Het kan dus zo zijn dat een Bibob-screening nodig is voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. De screening hoeft niet te worden uitgevoerd voor iedere bestemmings- en/of bebouwingswijziging. De volgende afspraken zijn gemaakt over wanneer en door wie een Bibob-screening plaats dient te vinden.

1. Altijd BIBOB-screening
- bij perceeluitbreiding (niet zijnde een tuinuitbreiding);
- bij een bestemmingswijziging groter dan 2.500 m² BVO of kavel;
- bij een bebouwingswijziging groter dan 2.500 m² BVO of kavel.
(dus niet bij afkoop, CHET, conversie, etc.)

Bij een dergelijke wijziging dient de projectleider/-manager de screening te verzorgen. Als er geen projectleider/- manager bij betrokken is, dan graag afstemmen met medior of senior voordat je zelf gaat screenen.

2. Eventueel BIBOB-screening
- bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kleiner dan 2.500 m² BVO of kavel.

Voer een basale toets uit en vul de daarbij behorende checklist in. De checklist kan je vinden in de map van de standaarddocumenten van de betreffende wijziging. Als je vindt dat er een screening moet plaatsvinden (bijvoorbeeld omdat je twijfels hebt over de integriteit van de erfpachter/verzoeker), dan geldt hetzelfde als hiervoor: de projectleider dient de screening te verzorgen. Levert dat een probleem op of is er geen projectleider, stem dan eerst af met je medior of senior.

3. Indicatie vs aanbieding
Bij indicaties is een BIBOB-screening niet verplicht, maar wel aan te raden. We doen pas een erfpachtaanbieding als – naast de publiekrechtelijke toestemming – een benodigde BIBOB-screening met goed gevolg is afgerond.

Adviesteam Selectie Marktpartijen
Iedere perceeluitbreiding (dus niet zijnde een tuinuitbreiding) moet aan het Adviesteam Selectie Marktpartijen worden gemeld via het e-mailadres: ASM@amsterdam.nl. Dit adviesteam zal beoordelen of de beoogde ontwikkeling middels een perceeluitbreiding kan worden gerealiseerd, of dat de betreffende kavel middels een tender in de markt moet worden gezet.

Geef bij nieuwe dossiers in de melding kort en bondig aan:
- Aantal m² kavel (huidige recht en perceeluitbreiding);
- Aantal m² bvo/gbo bebouwing (huidige recht en perceeluitbreiding);
- Bestemming (huidige recht en perceeluitbreiding);
- De betrokken projectleider (indien van toepassing).

Bodemonderzoek:
Er dient een bodemonderzoek verricht te worden volgens normblad NEN-5740. De resultaten van het bodemonderzoek moeten besproken worden met een collega van bodem en zij moeten vaststellen of de bodem geschikt is voor de bestemming. Het bodemonderzoek dient gehecht te worden aan de

aanbieding en akte. Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:
a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.

Klicmelding:

Er dient een klicmelding opgevraagd te worden via het kadaster. De beheerder moet hieruit opmaken of er kabels en leidingen liggen in het perceel. Het is niet gewenst om een perceel uit te geven waar kabels en leidingen liggen. Als er een leiding van Waternet loopt, kunnen wij met de contactpersoon in overleg treden.

Procedure aanvraag tekening

Wat is de te volgen procedure voor erfpachtbeheer voor het verkrijgen van de benodigde tekening? Een beknopte uitwerking ten behoeve van erfpachtbeheer.

1. Ontvangst van een verzoek tot perceeluitbreiding:
2. Indien geen tekening ontvangen een verzoek richten aan de betreffende Stadsdeel tot het opmaken van de benodigde tekening, dit kan tegelijk met het vragen van publiekrechtelijke toestemming. Als het stadsdeel geen tekenaar heeft, dan kan je je verzoek richten aan het team vastgoedregistratie (tekenaars). Voor dossiers gelegen in grootstedelijke gebieden (dossier met beheercode Y) kan je het verzoek rechtstreeks richten aan het team vastgoedregistratie (tekenaars).
3. Verzoek tot vastleggen in GOGIS van betreffende uitbreiding met als bijlage de van het stadsdeel ontvangen tekeningen (zie 2). Dit verzoek kan worden gezonden aan erfpachtvastgoedreg@amsterdam.nl.
4. Aanbieding kan worden opgemaakt. Met de tekening met extensie .dgn is onder 3 de uitbreiding vastgelegd in GOGIS. De tekening met extensie .pdf dient als bijlage te worden gebruikt voor de uitbreiding.

Van genoemde procedure kan incidenteel worden afgeweken, maar hiervoor a.u.b. eerst overleg met de bij Grond en Ontwikkeling aanwezige tekenaars.

3.2 Aanbieding

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.
Indien de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk beheerteam zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de voor de wijziging op te stellen aanbieding kan nakijken. Na controle zal de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) moeten worden geparafeerd. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd. Een aanbieding is in principe twee maanden geldig. De erfpachtbeheerder die de aanbieding verstuurt, is verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker. De bedrijfsadministratie moet een kopie van de aanbieding ontvangen.

Eerder is aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan rappelleert de mailboxbeheerder de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch.
Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het nieuw uit te geven perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
- de bestemming, het toegestane gebruik van het perceel en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- de jaarlijkse canon, het canontype en afkoopsom (als dat van toepassing is);
- de ingangsdatum van de uitbreiding;
- de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon (als die van toepassing is);
- de erfpachtgrondwaarde;
- de aanvaarding van het perceel;

- de datum waarop, of de termijnen waarbinnen, de eventuele bebouwing voltooid dient te zijn (als dat van toepassing is);
- de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten (voor zover dat van toepassing is);
- de samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht en de perceeluitbreiding;
- het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
- een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden en/of reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbieding is opgenomen;
- eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot uitbreiding van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
- het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring;
- de termijn waarbinnen de uitbreiding in erfpacht uitgegeven en samengevoegd moet zijn met het bestaande erfpachtrecht of het perceel van uitbreiding aan de erfpachter moet zijn geleverd (economische verkrijging). Bij overschrijding van deze termijn is de gemeente bevoegd om:
    - de (financiële) voorwaarden te veranderen, of;
    - de overeenkomst tot uitbreiding te ontbinden.

Bij de aanbieding tot uitbreiding moet de gemeente een tekening bijvoegen. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Kadastrale aanduiding perceeluitbreiding
Als de perceeluitbreiding wordt uitgegeven als een gedeelte van een groter kadastraal perceel (een gedeelte van de openbare ruimte), is het belangrijk om duidelijk in de aanbieding (en uiteindelijk het besluit en de notariële akte) te vermelden dat het om een gedeelte van het perceel gaat.

Samenvoeging
Het recht dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een perceeluitbreiding wordt verenigd met het recht dat de erfpachter al in erfpacht heeft. Ga uit van de situatie dat terrein A het terrein is dat de erfpachter al in erfpacht heeft en terrein B het terrein is dat nieuw aan de erfpachter in erfpacht wordt uitgegeven.
Wanneer deze twee terreinen worden samengevoegd betekent dat, dat de terreinen A en B niet meer bestaan, maar samen C zijn geworden. Beide terreinen houden meestal wel 2 afzonderlijke kadastrale nummers (in verband met het recht van hypotheek). Het is dus niet noodzakelijk om de terreinen te vernummeren.

De uitbreiding (terrein B) wordt na uitgifte samengevoegd met een bestaand erfpachtrecht (terrein A). Dit betekent dat het terrein B op een bepaalde manier wordt uitgegeven namelijk:

1. terrein B wordt onder dezelfde algemene en bijzondere bepalingen in erfpacht uitgegeven als het recht waarmee het verenigd wordt;
2. terrein B is voor dezelfde periode in erfpacht uitgegeven als terrein A;
3. het erfpachttijdvak van erfpachtrecht B loopt op dezelfde datum af als het erfpachttijdvak van erfpachtrecht A;
4. de canon van erfpachtrecht B wordt opgeteld bij de canon van erfpachtrecht A;
5. voor terrein B geldt in principe dezelfde betalingswijze als voor terrein A.

Overige aandachtspunten

Voordat de aanbieding wordt verstuurd, moet de publiekrechtelijke toestemming door het bevoegd gezag zijn verleend. Het is niet verstandig de erfpachter een aanbieding te doen als daarna blijkt dat hij op publiekrechtelijke gronden geen toestemming krijgt.

3.3 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie zal de erfpachtbeheerder een aantal zaken moeten beoordelen:
- is er tijdig geaccepteerd?
- is er bevoegd ondertekend?
- is het bericht van acceptatie volledig ingevuld?
- wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd (acceptaties onder voorbehoud worden niet geaccepteerd)?

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, slaat de erfpachtbeheerder deze op in Docwerker en verstuurt altijd een kopie naar de behandelend bedrijfsadministrateur. De bedrijfsadministrateur zorgt voor de financiële verwerking van de erfpachtwijziging.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

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 worden door de erfpachtbeheerder met elkaar vergeleken. Deze handtekeningen moeten met elkaar overeenkomen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats van de acceptant(en).

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Als 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.

Hoe controleer je of de juiste persoon getekend heeft?

1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:
   Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
   N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
   In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij B.V.'s) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.
   Hiernaast is het belangrijk om op het uittreksel te kijken achter bevoegdheid. Hier staat namelijk aangegeven of er beperkingen zijn voor de tekeningsbevoegdheid van een bepaalde bestuurder. Als er staat ' Alleen/zelfstandig bevoegd' dan is de betreffende bestuurder tekeningsbevoegd, zonder beperkingen. Bij meerdere bestuurders kan iedere bestuurder afzonderlijk waar dit achter de bevoegdheid staat de overeenkomst aangaan.

Staat er ´ Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)´ dan moeten alle bestuurders tekenen of dienen de statuten opgevraagd te worden en dient de erfpachtbeheerder in de statuten de zoeken naar de bevoegdheden of beperkingen van de betreffende bestuurders. Dit geldt ook voor andere beperkingen die hier niet zijn opgenomen.

Volmacht
Het kan zijn dat een erfpachter een volmacht heeft verleend aan een persoon of onderneming om hem/haar te vertegenwoordigen. De gevolmachtigde mag bepaalde rechtshandelingen aangaan, zoals het aangaan van een overeenkomst (accepteren van de aanbieding), namens de volmachtgever.
Er zijn verschillende redenen te bedenken om welke reden een volmacht wordt verleend. Zo kan de volmachtgever in het buitenland zitten, zijn/haar persoonlijke toestand het niet (meer) toelaten overeenkomsten aan te gaan of is de volmacht verleend voor de continuïteit van de onderneming.
Grofweg zijn de volmachten te verdelen in twee soorten, namelijk de algemene volmacht en de bijzondere volmacht. De bijzondere volmacht wordt verleend voor een bepaald doel of bepaalde doelen. Zoals voor het splitsen van gebouw x en alles wat daarbij komt kijken. Bij een algemene volmacht is niet een specifiek doel geformuleerd.
Hiernaast kan de volmacht onderhands zijn of kan de volmacht zijn vastgelegd in een notariële akte. De algemene volmacht wordt vaak vastgelegd in een notariële akte. Als een volmacht notarieel wordt vastgelegd dan onderzoekt de notaris , naast de tekeningsbevoegdheid, of de volmachtgever wilsbekwaam is. Een onderhandse volmacht kan in principe vormvrij worden verleend, dus ook mondeling.
De wetgeving omtrent volmachten is te vinden in titel 3 van boek 3:BW.

Wat betekent bovenstaande voor een erfpachtbeheerder?
Zoals beschreven is het belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Volmachten komen in de dagelijkse praktijk voor en daarom is het belangrijk dat een erfpachtbeheerder weet waar hij/zij op moet letten. Omdat volmachten in principe vormvrij verleend kunnen worden is dit soms lastig. De gemeente wil namelijk wel zeker weten dat de gevolmachtigde tekeningsbevoegd is.
Nagenoeg alle wijzigingen worden vastgelegd in een erfpachtakte en een notaris gaat niet akkoord met een mondelinge volmacht. De notaris zal (uitvoerig) onderzoeken of de ondertekenaar van de erfpachtakte tekeningsbevoegd is.
Vraag als erfpachtbeheerder altijd om de schriftelijke, ondertekende volmacht en het legitimatie bewijs van de volmachtgever. Controleer vervolgens of het doel van de volmacht ook de betreffende wijziging omvat. Als dit klopt dan dient de erfpachtbeheerder een summiere controle te doen voor de echtheid van de handtekening. Hoe dit moet staat hierboven beschreven onder het kopje ´ *Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding*´. Deze laatste stap is niet nodig als de volmacht is vastgelegd in een notariële akte. De tekeningsbevoegdheid is dan al gecontroleerd door de notaris.

Bij twijfel altijd een medior, senior of beleidsmedewerker van Erfpacht en Uitgifte raadplegen!

Overdrachtsbelasting/BTW
De erfpachter dient ofwel overdrachtsbelasting of BTW te betalen voor de perceeluitbreiding. In grote lijnen is het zo dat er BTW moet worden betaald over een stuk grond dat door de gemeente bouwrijp is gemaakt en er dus sprake is van nieuw vervaardigde grond, er moet sprake zijn van een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Over de niet nieuw vervaardigde grond wordt overdrachtsbelasting betaald. Over nieuw vervaardige grond waarop gebouwd wordt of de erfpachter de intentie heeft om er op te bouwen, dan dient er BTW betaald te worden. **In geval van twijfel over wat van toepassing is, vraag het aan een senior beheerder of bij de BA.** Indien er sprake is van BTW, dient de erfpachtbeheerder ervoor zorg te dragen dat de BTW geïnd wordt. Hiervoor kan hij de financieel administrateur van de desbetreffende bestuurscommissie, dan wel de betreffende bedrijfsadministrateur benaderen. Er dient een melding gemaakt te worden (via het meldingsformulier) bij de belastingdient door de beheerder.

3.4 Besluit

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:
- besluit;
- volmacht;
- opdrachtbrief notaris;
- kennisgeving aan erfpachter (bij voorkeur per e-mail).

In de aanbieding staat een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring, door het nemen van het besluit vervalt dit voorbehoud.

Voormelde documenten worden gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder. Deze documenten worden na controle door de opsteller en controleur geparafeerd. De opsteller van de documenten is verantwoordelijk voor de verzending van de documenten en de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem alsmede in Docwerker. De bedrijfsadministratie dient een kopie van het besluit te ontvangen.

3.5 Notariële akte

Indien een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, dan wel de notaris verzoekt de conceptakte te beoordelen, wordt de conceptakte door een erfpachtbeheerder gecontroleerd. De erfpachtbeheerder controleert of de bepalingen met betrekking tot de erfpacht correct zijn opgenomen.

In de akte moet in ieder geval worden vermeld ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
c. de jaarlijkse canon en canontype;
d. de afkoopsom (als dat van toepassing is);
e. de vervaldata (als dat van toepassing is;
f. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
g. opbouw van de erfpachtgrondwaarde.

Daarnaast staat in ieder geval in de akte:
1. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat;
2. de ingangsdatum van de uitbreiding.

Het is raadzaam om ook de volgende gegevens in de akte te laten vermelden:
- het aantal m² GBO/BVO van de uitbreiding,
- het aantal maximaal toegestane m² GBO/BVO.

De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar erfpacht@amsterdam.nl. De mailboxbeheerder rappelleert de notaris indien er geen akte is ontvangen. Na ontvangst van de akte is een erfpachtbeheerder verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

De akte kan alleen gepasseerd worden als er geen canonachterstanden aanwezig zijn en, indien van toepassing, de afkoopsom is ontvangen (direct door ons of op derdengeldenrekening van de notaris).

Aktekosten
De kosten voor de akte, de inschrijving in het Kadaster en overige kosten komen op grond van het geldende beleid geheel voor rekening van de erfpachter.

Kadastrale inmeting
Het terrein wordt na het passeren van de akte door het Kadaster ingemeten. Het is wel vereist dat iemand van de afdeling Erfpacht en Uitgifte bij de aanwijzing van de grens aanwezig is. De inmeting door het kadaster moet de erfpachter zelf (via de notaris) regelen. Na de inmeting krijgt de erfpachtbeheerder een kennisgeving van de afmeting waarop de perceelsuitbreiding is ingemeten. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt indien de gegevens niet zouden kloppen. Controleer dus wel even of de gegevens overeenkomen met hetgeen tijdens de inmeting is afgesproken.
Afhankelijk van de uitkomst moet de canon worden aangepast: binnen een marge van 5% hoeft er geen canonaanpassing plaats te vinden (let op, dit moet wel in de aanbieding staan). Bij inmeting na het passeren van de akte worden de inmetingskosten door de notaris op de erfpachter verhaald. De nota van het Kadaster gaat dan naar de notaris.

De gemeente kan de overeenkomst tot uitbreiding ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Het dossier wordt nu afgesloten en alle relevante documenten uit het werkarchief in Docwerker worden ter archivering aangeboden.

Processchema

