Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 5

Splitsing in erfpachtrechten (Verticale splitsing)

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

Versie 2013
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Geen splitsing zonder schriftelijke toestemming 3
1.3 Burgerlijk Wetboek 4
1.4 Gemeentelijk beleid 4
1.5 Vervolg 4
HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK 5
2.1 Inleiding 5
2.2 Procedure 5
HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE GEVALLEN: REKENVOORBEELD 14
3.1 Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij splitsing van een bedrijfsmatig erfpachtrecht 14
3.1.1. Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij splitsing van een bedrijfsmatig erfpachtrecht 14
3.2 Splitsing met een bestemmingswijziging 15
3.3 Splitsing met uitbreiding van de bebouwing 15

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Definitie: Onder splitsing in erfpachtrechten wordt verstaan het zodanig splitsen van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten (percelen) ontstaan. Op de afzonderlijke percelen die door de splitsing ontstaan, worden dezelfde algemene bepalingen van toepassing verklaard als op het oorspronkelijke perceel. Ook de bijzondere bepalingen die op het oorspronkelijke erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven op de nieuwe percelen van toepassing. Eventueel worden nieuwe bijzondere bepalingen toegevoegd, bijvoorbeeld indien de splitsing gepaard gaat met een bestemmings- en/of bebouwingswijziging.

1.2 Geen splitsing zonder schriftelijke toestemming

In alle algemene bepalingen is de bepaling opgenomen dat het de erfpachter niet is geoorloofd zijn erfpachtrecht te splitsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: “B&W”). Het voorgaande geldt voor de grootstedelijke gebieden. Voor de niet-grootstedelijke gebieden geldt dat het Dagelijks Bestuur (hierna te noemen: “DB”) van het betreffende stadsdeel, op grond van de Verordening op de Stadsdelen[1], bevoegd is de toestemming te verlenen. Uit onderstaand overzicht blijkt om welke artikelen in welke algemene bepalingen het gaat:

Algemene bepalingen	Artikel(en)
2000 voortdurend	Artikel 22
1994 voortdurend	Artikel 22
1966 voortdurend	Artikel 6 sub g
1956 tijdelijk/tuinbouw	Artikel 9 sub d
1955 voortdurend	Artikel 10 sub f
1955 tijdelijk/industrie	Artikel 9 sub c
1955 tijdelijk/andere doeleinden dan industrie	Artikel 8 sub f
1937 voortdurend	Artikel 10 sub f
1937 tijdelijk/industrie	Artikel 9 sub c
1937 tijdelijk/andere doeleinden dan industrie	Artikel 8 sub f
1934 voortdurend	Artikel 9 sub f
1915 voortdurend	Artikel 9 sub d
Voorwaarden 1896	Artikel 11

Aan deze schriftelijke toestemming kunnen door B&W of het DB voorwaarden worden verbonden. Hoewel dit niet in alle algemene bepalingen expliciet is opgenomen, kan B&W of het DB aan de splitsing de voorwaarde van canonverhoging verbinden. In de regel zal dat pas het geval zijn wanneer de splitsing gepaard gaat met een verandering in het gebruik van de grond of opstal (bestemmingswijziging, uitbreiding van het bebouwd terrein, intensievere bebouwing, etc.).

[1] Vastgesteld door de gemeenteraad bij zijn besluit van 26 januari 1994, nr. 34, in zijn geheel opnieuw vastgesteld bij zijn besluit van 11 januari 2006, afdeling 3A, nr. 7/4, en laatstelijk gewijzigd bij zijn besluit van 18 november 2009, afdeling 3A, nr. 271/768.

1.3 Burgerlijk Wetboek

Volgens artikel 5:91 lid 2 BW kan in de akte van vestiging van een erfpachtrecht worden opgenomen, dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

Conform lid 4 van hetzelfde artikel kan de toestemming op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de bevoegde rechter, als de eigenaar de vereiste toestemming weigert zonder redelijke gronden te noemen. Het bieden van deze mogelijkheid wordt gezien als een redelijke eis van de erfpachter. Het is dus van belang de afwijzing van het verzoek tot splitsing op redelijke gronden te doen en dit ook aan de erfpachter mee te delen indien een verzoek tot splitsing wordt afgewezen.

1.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid inzake verticale splitsing van erfpachtrechten is op 12 januari 2001 door B&W vastgesteld onder nummer ROIB 2000/13229, nr. 6. Met de vaststelling van dit beleid heeft de gemeente aangegeven met welke elementen bij de splitsing rekening moet worden gehouden.
Het beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten uitgegeven onder de algemene bepalingen, met uitzondering van de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties.

1.5 Vervolg

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin de procesgang wordt behandeld. In hoofdstuk 3 volgen de bijzondere gevallen.

Hoofdstuk 2 Procesgang in de praktijk

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de procesgang in de praktijk en is een uitwerking van het procedurele kader dat is vastgelegd in het besluit van B&W inzake het beleid voor verticale splitsingen. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een splitsing te realiseren.

2.2 Procedure

stap 1: aanvang procedure
De procedure begint met een schriftelijk verzoek, onder opgave van de noodzakelijke gegevens én voorzien van een tekening, waarop duidelijk het te splitsen perceel staat aangegeven en hoe moet worden gesplitst.

Onder de noodzakelijke gegevens wordt begrepen:
- kadastrale aanduiding;
- plaatselijke aanduiding;
- het E- dossiernummer (indien mogelijk); en
- in geval van een bedrijfsterrein: het aantal m^2 bruto vloeroppervlak (hierna te noemen: “BVO”) en, voor zover de uitgifteakte onvoldoende informatie bevat, een bouwtekening waaruit dit blijkt;
- het aantal vierkante meter kavel of BVO dat per erfpachtrecht zal ontstaan;
- Splitsingstekening.

Indien de erfpachter geen duidelijke tekening kan verschaffen, dan bestaat de mogelijkheid om bij Vastgoedregistratie van Bureau Erfpacht een splitsingstekening aan te vragen. De erfpachter dient dan wel duidelijk aan te geven hoe de verticale splitsing moet geschieden. Let op dat er op de tekening X- en Y coördinaten zijn opgenomen.

stap 2: ontvangstbevestiging
Bij ontvangst van het schriftelijk verzoek van de erfpachter beantwoordt de beheerder dit verzoek door middel van het versturen van een ontvangstbevestiging.

Als er van de erfpachter nog informatie benodigd is, kan deze tegelijk met de ontvangstbevestiging worden gevraagd.

Bij de ontvangstbevestiging wordt desgewenst medegedeeld hoe het verloop van de procedure er voor de erfpachter uitziet, zodat de erfpachter weet wat hij kan verwachten.

stap 3: is de splitsing wenselijk?
Indien een splitsing leidt tot een bestemmingswijziging, kan het voorkomen dat ‘een dringend gemeentebelang’ zich tegen de splitsing verzet. Iets dergelijks doet zich bij een splitsing echter nauwelijks voor. In alle gevallen dient de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van een stadsdeel, dan wel de Dienst Ruimtelijke Ordening of de Omgevingsdienst (voorheen: Dienst Milieu & Bouwtoezicht), indien het een grootstedelijk recht betreft, geraadpleegd te worden. Bij een splitsing van een bedrijfsterrein kan het namelijk voorkomen dat het kantoor(deel) geheel op één van de te splitsen terreinen komt te liggen. Hierdoor kan het gebeuren dat het percentage toegestane bouwvolume wordt

overschreden zoals dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. Ter controle en/of voorkoming van een dergelijke situatie is het noodzakelijk om in voorkomende gevallen advies aan te vragen bij de bovengenoemde afdeling/diensten. Het afgegeven schriftelijke advies kan vervolgens als bewijs in het dossier worden gevoegd. Indien het advies negatief is, zal het verzoek van de erfpachter afgewezen moeten worden.

Het is ook mogelijk dat de gevraagde splitsing technisch niet of niet goed mogelijk is. Vraag daarom schriftelijk aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het betreffende stadsdeel dan wel de Omgevingsdienst/Dienst Ruimtelijke Ordening of er tegen deze splitsing bezwaar bestaat en verzoek om een schriftelijke reactie. Dit laatste als bewijs voor het dossier.

Wanneer er geen bezwaar bestaat tegen de splitsing kan de procedure worden voortgezet.

Als er wel bezwaar bestaat, zal dit aan de erfpachter moeten worden meegedeeld. Het is van belang de reden van dit bezwaar op correcte wijze te vermelden. Wel kan de erfpachter het geschil voorleggen aan het Dagelijks Bestuur (of voor de centrale stad aan B&W). Daarna kan de erfpachter het geschil aan de burgerlijke rechter voorleggen.

stap 4: inmeting door Kadaster
Als de gegevens compleet zijn en er een geschikte tekening is waarop is aangegeven hoe er moet worden gesplitst, én er verder geen bezwaar bestaat tegen de splitsing, kan de procedure worden vervolgd.

Om het erfpachtrecht te kunnen splitsen, moet bepaald worden hoe groot de ontstane percelen zijn. Hiervoor is het nodig dat die percelen worden ingemeten. Deze inmeting wordt verricht door het Kadaster. Daarbij is van belang dat komt vast te staan hoe groot de percelen zijn die door de splitsing ontstaan en hoe groot de bebouwing is op die afzonderlijke percelen.

Er zijn twee mogelijkheden om de opdracht tot inmeting te geven:
1. de beheerder verzoekt de erfpachter of diens zaakwaarnemer de opdracht te laten verstrekken aan het Kadaster, of:
2. de beheerder verstrekt de opdracht aan het Kadaster.

- Mogelijkheid 1

De erfpachter of diens gevolmachtigde (bijvoorbeeld de notaris) kan worden verzocht om een inmeting door het Kadaster te laten verrichten met het doel de nieuwe percelen in omvang te kennen, op basis waarvan de canons kunnen worden berekend.
Op deze wijze wordt de erfpachter of zijn gevolmachtigde ingeschakeld bij de inmeting en zal de rekening ook daar terechtkomen.
Indien gewenst verstrekken wij, als grondeigenaresse, een volmacht voor de inmeting.

- Mogelijkheid 2

Het is ook mogelijk dat de beheerder de inmeting laat verrichten. Hierdoor wordt hij/zij wel opdrachtgever en zal de rekening ook naar hem/haar worden gestuurd. De kosten zullen dan nog verrekend moeten worden. In de regel kunnen de kosten via de notaris worden verhaald. Als de nota echter te laat komt, zal de beheerder de kosten op de erfpachter moeten verhalen. Dit kan wel eens met problemen gepaard gaan. Om deze reden verdient het de voorkeur dat de erfpachter of diens gevolmachtigde de opdracht tot inmeting geeft.

stap 5: ontvangst inmeting van Kadaster
Na ontvangst van de inmeting kunnen de noodzakelijke gegevens voor de aanbiedingsbrief worden verzameld. Voor zover de beheerder de opdracht tot inmeting heeft gegeven, zal de nota inzake de kosten die daaraan verbonden zijn, worden doorgestuurd aan de erfpachter of diens zaakwaarnemer. Zorg ervoor dat de nota wordt betaald, of door de notaris wordt meegenomen, voordat het bestuurlijke besluit tot splitsing wordt genomen. Anders kunnen er verhaalsproblemen ontstaan.

Ter voorkoming van vertraging in de afhandeling kan het verzoek om inmeting tegelijkertijd met een adviesaanvraag aan Vastgoedadvisering worden verstuurd. Het is raadzaam om bij moeilijke gevallen altijd advies te vragen bij eerdergenoemde afdeling. Zie voor een beknopte uiteenzetting van moeilijke gevallen hoofdstuk 3 van deze werkinstructie.

Latere inmeting
Het is mogelijk dat de inmeting plaatsvindt na de aktepassering. In het besluit en de akte wordt uitgegaan van gedeeltelijke kadastrale percelen. In de notariële akte moet wel vermeld zijn dat het verschil tussen de werkelijke - door de landmeter van het kadaster vast te stellen - grootte en de voorlopig opgegeven geschatte maat aan géén der partijen enig recht verschaft. Dit wordt aangeduid als de **'bovenmaat/ondermaat clausule'**. Deze luidt als volgt:

'Indien de opgegeven maat of grootte van het terrein of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, zal geen van de partijen daaraan enig recht kunnen ontlenen.'

Bij de inmeting door de landmeter van het kadaster zal uitsluitend de aanwijzing ter plaatse bindend zijn, waarbij de bij het besluit gevoegde tekening bindend zal zijn.

Nogmaals, het verdient de voorkeur om vooraf in te meten.

stap 6: Bepaling van de canons van de nieuw ontstane rechten

Basis voor de canonberekening
Volgens artikel 22 lid 2 van de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2000 kunnen B&W aan het verlenen van toestemming tot splitsing van de erfpacht voorwaarden verbinden. In de andere algemene bepalingen staan soortgelijke bepalingen. Aan het verlenen van toestemming tot splitsing van de erfpacht kan de voorwaarde tot herziening van de canon worden verbonden.

De canon wordt in de regel verdeeld naar de verhouding van de oppervlakten ten opzichte van het totaal. De som van de gesplitste canons moet in dat geval gelijk zijn aan de oorspronkelijke canon vóór de splitsing (zie onderstaand voorbeeld).

Berekening van de nieuwe canons bij splitsing van niet-woningen

Het door B&W vastgestelde beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht[2] vermeldt in artikel 7 dat voor de verdeling van de canon bij rechten niet omvattende woningen, de op het moment van de splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachten wordt verdeeld conform de methodiek bij uitgifte. Als algemene regel is te hanteren dat de canon wordt gesplitst naar evenredigheid van de nieuwe perceelsoppervlakten en/of de nieuwe bruto vloeroppervlakten, al naar gelang de wijze waarop de bestaande canon tot stand gekomen is. Een dergelijke verdeling van de oude canon over de nieuwe rechten kan heel eenvoudig zijn. In dat geval is het goed te doen zelf de splitsing van de canon te bepalen. Een voorbeeld kan dit verduidelijken.

Voorbeeld van een eenvoudige splitsing in twee bedrijfsterreinen.
Oorspronkelijke terrein is groot 482 m²; de jaarcanon bedraagt € 14.446,-.
Het terrein wordt verdeeld in twee gelijke stukken. Dit leidt tot de volgende canons:
terrein A, groot ongeveer 241 m² => jaarcanon = € 14.446,- x (241/482) = € 7.223,-.
terrein B, groot ongeveer 241 m² => jaarcanon = € 14.446,- x (241/482) = € 7.223,-.

Er doen zich ook moeilijke gevallen voor. Daarvoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Berekening van de nieuwe canons bij splitsing van woningen

Bij woningen wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van het beleid, voor de verdeling van de canon een evenredige verdeling over de oppervlakten aangehouden overeenkomstig de verdelingsmethodiek bij splitsing in appartementsrechten.

Voorbeeld splitsing bij winkel en woningen.
Het erfpachtrecht betreft een perceel met een winkel met erf en daarnaast twee woningen. Het prijspeil bij uitgifte was 1995. Het canonpercentage was 7,9. De huidige canon bedraagt € 9.682,-.
De splitsing vindt plaats in 2010 waardoor de grondprijzen van 2010 als uitgangspunt voor de berekening worden genomen. Daarbij is het de bedoeling dat de som van de afzonderlijke canons gelijk is aan de canon voor splitsing. Hiertoe worden eerst de actuele grondwaarden berekend. De verdeling van de oude canon vindt plaats naar verhouding van de actuele grondwaarden.

1. winkel	85 m² BVO	à € 715,-		= € 60.775,-
erf	33 m² grond à € 715,- x 0,2[3]		= € 5.899,-	
totaal				€ 66.674,-
2. woning 1e	44 m² go	à € 1.168,-		= € 51.392,-
3. woning 2e	44 m² go	à € 1.168,-		= € 51.392,-
Totale actuele grondwaarde				= € 169.458,-

De afzonderlijke canons kunnen nu worden bepaald:

1. winkel en erf	(66.674 / 169.458) x € 9.682,-	= € 3.809,-
2. woning 1e	(51.392 / 169.458) x € 9.682,-	= € 2.936,-
3. woning 2e	(51.392 / 169.458) x € 9.682,-	= € 2.936,-
Controle: som der canons = oude canon		€ 9.682,-

[2] 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr 6
[3] Factor 0,2 voor onbebouwd terrein.

N.B.: Door de verschillende bestemmingen is de oppervlakte alleen niet voldoende om evenredig te splitsen. De verschillende bestemmingen vertegenwoordigen een verschillende waarde. Deze waarden worden afgemeten aan de actuele grondprijzen.

Wat te doen bij een afgekochte canon?
Er kunnen zich hier twee gevallen voordoen. Bij de splitsing is geen sprake van canonverhoging (a) of wel (b).

a) Geen canonverhoging

De actuele canon wordt gewoon gesplitst alsof er geen afkoop heeft plaatsgevonden. De afkoopsom wordt daarna gesplitst naar verhouding van de gesplitste canons. Voor de nieuw te vormen erfpachtrechten behoeft gedurende de looptijd van de periode waarvoor afgekocht is geen canon te worden betaald. Deze is immers al afgekocht.

b) Wel canonverhoging

Er is bij de splitsing wél sprake van canonverhoging.
Dit zal in de regel gebeuren, wanneer een deel van het recht een uitbreiding of een bestemmingswijziging ondergaat. Zie hiervoor hoofdstuk 3. Van belang hierbij is dat de stijging in de grondwaarde wordt omgezet in een canon (met het actuele canon- en afkooppercentage) en een 'aanvullende' afkoopsom. De erfpachter is verplicht de 'aanvullende' canon af te kopen, omdat het oorspronkelijke recht afgekocht is (zie B&W-besluit d.d. 5 oktober 2004, ROIB 2004/10685, afd. 3B, nr. 62 *"Instructie voor de vooruitbetaling van de canon"*).

Wanneer de canons zijn bepaald, kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld.

Let op: het besluit kan pas naar de notaris worden gestuurd, indien de aanvullende afkoopsom ontvangen is.

stap 7: aanbiedingsbrief splitsing
In het beleid voor splitsing is voorgeschreven welke gegevens de aanbiedingsbrief in ieder geval dient te bevatten. Deze zijn:

a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en de plaatselijke aanduiding;
b de termijn gedurende welke de aanbieding geldt (i.c. twee maanden);
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel (of: de percelen) na splitsing;
d de maximale toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven verbouwing;
e de grondwaarde, schaduwgrondwaarde en het bedrag van de canon voor de percelen na splitsing;
f de ingangsdatum van de splitsing;
g de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.

Bij deze gegevens wordt de volgende toelichting gegeven.

a De hieronder vermelde gegevens zijn noodzakelijk ter nauwkeurige bepaling van het stuk grond waarom het gaat. Dit geldt voor de twee soorten aanduidingen (kadastrale en plaatselijke), maar ook voor de oppervlakte van het terrein.
b De aanbieding kan niet onbeperkt geldig blijven. Een termijn van twee maanden moet voldoende worden geacht om het aanbod al dan niet te accepteren. Er kunnen echter omstandigheden zijn

die het wenselijk maken de termijn te verlengen. Standaard dient echter uit te worden gegaan van twee maanden.

c In geval van splitsing dienen de bestemming van het perceel en het toegestane gebruik in principe te worden voortgezet bij de nieuw ontstane percelen. Het kan echter zijn dat tegelijkertijd met het splitsingsverzoek een (gedeeltelijke) wijziging van de bestemming wordt gevraagd. Hierbij dienen dan de voorschriften over de wijziging van de bestemming in acht te worden genomen.

d De bebouwingsomvang dient zo exact mogelijk te zijn vastgelegd i.v.m. eventuele handhaving.

e De canons moeten worden opgenomen in de splitsingsakte. Op deze wijze is bij verkoop van een van de rechten tegelijk de bijbehorende canon bekend.

f De ingangsdatum van de splitsing is nodig om het moment te creëren waarop de splitsing juridisch een feit wordt. Tevens is daarmee het moment bepaald waarop de nieuwe canons gaan gelden. Als ingangsdatum is aan te houden de eerstvolgende vervaldatum van de canon, waarop de splitsing een feit is.

g De toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen zoals die golden voor het bestaande erfpachtrecht blijven in principe ook voor de nieuw ontstane rechten gelden.

N.B. Is er een betalingsachterstand?

Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. boete) te laat heeft voldaan, kan er uitsluitend gesplitst worden indien vóór het moment van aktepassering alle openstaande posten voldaan zijn. Dit dient in de aanbieding en de ondertekende volmacht vermeld te worden. De beheerder kan in HERMES nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien HERMES geen duidelijkheid verschaft over mogelijke betalingsachterstanden, dient de beheerder **altijd** contact op te nemen met een bedrijfsadministrateur van het OGA.

<u>Opmaken en versturen aanbieding</u>

Wanneer alle gegevens, die in de aanbiedingsbrief moeten worden opgenomen, bekend zijn kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld. In de aanbiedingsbrief moet worden aangegeven dat de aanbieding gebeurt onder het uitdrukkelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Slechts het bevoegde bestuur (het DB van het stadsdeel of B&W in mandaat) kan het besluit nemen tot splitsing van het erfpachtrecht.

De volgende bijlagen worden bijgevoegd:

- Bericht van acceptatie. Hiermee kan de erfpachter schriftelijk te kennen geven in te willen gaan op de aanbieding. In het bericht van acceptatie wordt de erfpachter gevraagd aan te geven door welke notaris de akte zal worden opgemaakt. Een ondertekend bericht van acceptatie met opmerkingen, voorwaarden of “onder voorbehoud” kan niet geaccepteerd worden. Het is noodzakelijk dit zo spoedig mogelijk aan de erfpachter mede te delen. Tevens kan er nooit een zogenaamd “protest” opgenomen worden in een akte. Met andere woorden: het dient te allen tijde te gaan om een onvoorwaardelijke acceptatie.
- In stap 7 onder G, is te lezen dat de algemene bepaling in principe ook voor de nieuw ontstane rechten gelden. Als in een uitzonderlijk geval wel nieuwe algemene bepalingen van toepassing zijn, is het belangrijk dat deze worden meegezonden.

N.B.: Vóórdat de aanbieding wordt getekend en verstuurd, dient de aanbieding voorzien te worden van een tweede paraaf.

stap 8: herinneringsbrief bij uitblijven acceptatie
In de week vóór het verstrijken van de termijn van twee maanden waarin de aanbieding geldt, is het gewenst contact op te nemen met de erfpachter en te vragen of hij/zij nog wenst gebruik te maken van de aanbieding. Dit maakt duidelijk hoe verder gegaan kan worden. De oorspronkelijke termijn kan worden verlengd als omstandigheden daartoe aanleiding geven. De behandelend beheerder zal per geval moeten bekijken of verlenging van de termijn mogelijk en wenselijk is.

Wanneer het nodig is de aanbieding te verlengen, dan is het mogelijk de geldigheid van de aanbieding met een redelijke termijn schriftelijk te verlengen (bijv. twee weken of één maand).

stap 9: verstrijken termijn aanbieding
Wanneer ook (stel: een week) na het verstrijken van de termijn, al dan niet verlengd, nog geen acceptatie van de aanbieding is ontvangen, deelt de juridisch beheerder de erfpachter mee dat door het verstrijken van de termijn de geldigheid van de aanbieding is verlopen en de splitsing geen doorgang vindt. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen. Indien de erfpachter daarna alsnog wil splitsen, zal een nieuwe aanbieding opgesteld worden.

stap 10: ontvangst van het bericht van acceptatie
Wanneer de erfpachter op de aanbieding ingaat, dient hij het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend aan het stadsdeel of het OGA terug te sturen. Op het bericht van acceptatie dient de erfpachter aan te geven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (indien de erfpachter een rechtspersoon is dient de bevoegd vertegenwoordiger het bericht van acceptatie te ondertekenen. Het is van belang dat de beheerder uitzoekt of diegene die het bericht van acceptatie tekent, hier ook daadwerkelijk toe bevoegd is. Tevens kan op het bericht van acceptatie aangegeven worden door welke notaris de akte opgemaakt zal worden. Na ontvangst van de acceptatie kan de juridisch beheerder een besluit voorbereiden voor het DB van het stadsdeel of B&W in mandaat. Voor alle erfpachtrechten geldt dat de erfpachter tot splitsing slechts bevoegd is na voorafgaande schriftelijke toestemming van B&W. Voor stadsdelen betekent dit dat het DB van het stadsdeel een besluit tot toestemming om te splitsen neemt. Het DB is ten principale bevoegd om een dergelijk besluit te nemen.

stap 11: besluit tot verticaal splitsen
Nadat het stadsdeel of het OGA het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. In het besluit dienen de gegevens van de aanbieding te worden opgenomen. Zie daarvoor stap 7. Het besluit zal ook de basis vormen voor de notariële akte.

Let op! In het beleid (artikel 9) is uitdrukkelijk bepaald dat het besluit tot splitsing niet mag worden genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard. Een acceptatie onder voorwaarden geldt niet als rechtsgeldige acceptatie. Het dient uitdrukkelijk te gaan om een onvoorwaardelijke acceptatie.

Wanneer het besluit door het DB van het stadsdeel is genomen dan wel door B&W in mandaat, dient aansluitend het volgende te gebeuren:
- versturen aan de bedrijfsadministrateur bij het OGA: een kopie van het besluit.

- gegevens invoeren in de verschillende systemen.

stap 12: verzoek notaris opmaken en passeren akte
Nadat het DB van het stadsdeel of B&W in mandaat het besluit heeft genomen, wordt aan de notaris gevraagd de akte op te maken. De notaris kan deze akte vervolgens met behulp van de eveneens meegezonden (getekende) volmacht passeren. In het bericht van acceptatie heeft de erfpachter aangegeven bij welke notaris de akte moet worden gepasseerd.
Tevens worden de volgende stukken meegezonden aan de aangewezen notaris:
- een **kopie** van het besluit;
- een aktetekening;
- de ondertekende volmacht van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen
- een kopie van het legitimatiebewijs;
- indien toepasselijk: een kopie van een (onder)mandateringsbesluit aan bijv. een hoofd Grondzaken, Hoofd Bureau Erfpacht of Teamleider Bureau Erfpacht.

Overeenkomstig het beleid (artikel 10) wordt in de akte in ieder geval vermeld:
a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en, waar mogelijk de plaatselijke aanduiding;
b. het bedrag van de canon voor de percelen na splitsing en de ingangsdatum van de splitsing;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;
d. de maximaal toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen.

Het is gewenst te controleren of de erfpachter op dit moment een betalingsachterstand heeft. In de aanbieding is de erfpachter er reeds op gewezen dat bij een betalingsachterstand de volmacht aan de notaris niet wordt afgegeven, waardoor de akte niet kan passeren (zie paragraaf 2.7).

Ook voor het verzoek aan de notaris is een standaarddocument opgesteld.
In de brief aan de notaris verzoekt de juridisch beheerder de notaris om toezending van een authentiek afschrift van de gepasseerde akte.

De kosten als gevolg van de splitsing komen voor rekening van de erfpachter.

Stap 13: registreren akte / administratieve afhandeling
De splitsing moet ook in de administratie worden verwerkt.

Na het nemen van het besluit van het DB of B&W in mandaat zijn de relevante gegevens al in HERMES aangebracht. Controleer of dat inderdaad gebeurd is. De gegevens zijn nodig voor het sturen van een correcte rekening naar de erfpachter. De erfpachter dient de rekening nog vóór de vervaldatum te voldoen.

Indien echter akte en besluit afwijken van elkaar verzoekt de juridisch beheerder de notaris om tot rectificatie over te gaan. Als de akte en het besluit overeenkomen moet als sluitstuk alle relevante correspondentie van het werkdossier in Docwerker (digitaal) worden opgeslagen (bedrijfsarchief).

De procedure is hiermee afgerond.

Hoofdstuk 3 Bijzondere gevallen: rekenvoorbeeld

3.1 Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij splitsing van een bedrijfsmatig erfpachtrecht

Met name wanneer het gaat om een splitsing van een bedrijfsterrein kan het voorkomen dat de canon moet worden verhoogd. Dit is bijvoorbeeld het geval als een bedrijfsterrein zodanig wordt gesplitst dat er bij één terrein uit de splitsing sprake is van een verhoging van de bebouwingsintensiteit.
In dit splitsingsvoorbeeld zal voor de nieuw ontstane bedrijfspercelen de bijbehorende canons nauwkeurig worden berekend. De berekening wordt gebaseerd op de bestemmingen, oppervlakten en bebouwingsintensiteiten.
Gezien de complexiteit van de berekeningen is het gewenst dit in samenwerking met de afdeling Vastgoedadvisering van de sector Programma & Regie van het OGA te doen. Een voorbeeld kan zo'n geval verduidelijken.

3.1.1 Voorbeeld: splitsing van bedrijfsterrein met veranderende bestemming en bebouwingsintensiteit (fsi>1)

Het oorspronkelijke terrein is groot 500 m² met 450 m² BVO. De floor-space-index (fsi) is daardoor kleiner dan 1. Van het terrein mag maximaal 30% (135 m² bvo) als kantoor worden gebruikt.
De huidige jaarcanon bedraagt € 15.800,-.
Het terrein wordt gesplitst in twee ongelijke stukken. Terrein A wordt 400 m² groot met 300 m² bvo bedrijfsruimte. Terrein B wordt 100 m² groot met 135 m² BVO kantoor. Hierdoor wordt het maximum van 30% overschreden en de fsi wordt > 1.
De volgende gegevens zijn nodig: grondprijs voor bedrijfsterreinen € 460,- en die voor kantoor € 560,- ; canonpercentage 4,58%. Het recht is twee jaar oud, waardoor een depreciatiefactor geldt van 0,92.

De berekening vindt plaats in twee stappen.
Stap 1: canonverdeling op basis van kaveloppervlak, want de fsi was < 1.
Terrein A : € 15.800,- x (400 /500) = € 12.640,-
Terrein B : € 15.800,- x (100 /500) = € 3.160,-

Stap 2: canonverhoging voor terrein B wegens bestemmingswijziging en wijziging in de bebouwingsintensiteit (fsi >1):

Nieuwe bestemming:		
kantoor	135 m² BVO x € 560,- x 0,92 =	€ 69.552,-,-
Oude bestemming:		
bedrijf max. 30% kantoor	100 m² grond x € 460,- x 0,92 =	€ 42.320,-
Verschil:		€ 27.232,-

Canonverhoging (4,58% x € 27.232,-): € 1.247,-
Dat resulteert in:
Canon terrein A: €12.640,-
Canon terrein B: € 3.160,- + € 1.247,- = € 4.407,-.

N.B. Het is gewenst dat voor wijziging in het gebruik zoals in dit voorbeeld, waarbij de 30% norm voor maximaal kantoorruimte wordt overschreden, DMB of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht om advies te vragen. Het is mogelijk dat het bestemmingsplan een dergelijke overschrijding niet toestaat (zie de werkinstructie voor bestemmingswijzigingen).

3.2 Splitsing met een bestemmingswijziging

Het verzoek tot splitsing kan gepaard gaan met een (gedeeltelijke) wijziging van de bestemming. Hierbij kan sprake zijn van een verhoging van de canon. Ook in dit geval is het gewenst de bepaling van de nieuwe canons in samenwerking te doen met de afdeling Vastgoedadvisering van de Sector Programma van het OGA. Bovendien is het noodzakelijk hiervoor ook de toestemming van DMB of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het betreffende stadsdeel te vragen. Voor de uiteenzetting van de procedure voor bestemmingswijzigingen raadpleegt men de betreffende werkinstructie.

3.3 Splitsing met uitbreiding van de bebouwing

Ook is het denkbaar dat tegelijkertijd met de gewenste splitsing een uitbreiding van de bebouwing wordt gevraagd. In dat geval dient met het gestelde in het beleid voor bebouwingswijzigingen rekening te worden gehouden. Voor de bepaling van de nieuwe canons geldt hetzelfde als hiervoor; bij complexe berekeningen dient samenwerking te worden gezocht met de afdeling Vastgoedadvisering van de Sector Programma van het OGA. Voor de uiteenzetting van de procedure voor bebouwingswijzigingen raadpleegt men de betreffende werkinstructie.