ONTWIKKELINGSBEDRIJF GEMEENTE AMSTERDAM

BUREAU ERFPACHT

Werkinstructie 14

Verticale splitsing voor particulieren

vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie december 2004

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE---------- 2

1. **ALGEMENE TOELICHTING---------- 4**

1.1 Geen splitsing zonder schriftelijke toestemming..... 4

1.2 Horizontale/verticale splitsing..... 4

1.3 Burgerlijk wetboek..... 4

1.5 Aanwijzing..... 5

1.6 Vervolg..... 5

2. PROCESGANG IN DE PRAKTIJK---------- 6

2.1. Aanvang van de procedure..... 6

2.2 Ontvangstbevestiging..... 6

2.3 Is de splitsing wenselijk?..... 7

2.4 Inmeting door Geo-informatie Amsterdam..... 7

2.5 Ontvangst inmeting van Geo-informatie Amsterdam..... 8

2.6 Bepaling van de canons van de nieuw ontstane rechten..... 9
2.6.1 Basis voor de canonberekening..... 9
2.6.2 Berekening van de nieuwe canons bij verticale splitsing van niet-woningen..... 9
2.6.3 Berekening van de nieuwe canons bij verticale splitsing van woningen 9
2.6.4 Wat te doen bij een afgekochte canon?..... 10
2.6.5 Latere inmeting..... 11

2.7 Aanbiedingsbrief verticale splitsing..... 11
2.7.1 Samengaan verticale splitsing en bestemmingswijziging en/of bebouwingswijziging..... 12

2.8 Rappelbrief bij uitblijven acceptatie..... 13

2.9 Verstrijken termijn aanbieding..... 13

2.10 Ontvangst bericht van acceptatie..... 13

2.11 Besluit tot verticaal splitsen Dagelijks Bestuur van het stadsdeel..... 14

2.12 Sturen brief 'verzoek notaris opmaken conceptakte'..... 14

2.13 Ontvangst conceptakte..... 16

2.14 Notariële akte laten passeren..... 16

2.15 Administratieve afhandeling..... 17

3. BIJZONDERE GEVALLEN: REKENVOORBEELD---------- 18

3.1 Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij verticale splitsing van een bedrijfsterrein..... 18

3.1.1 Voorbeeld: splitsing van bedrijfsterrein met veranderende bestemming en bebouwingsintensiteit (fsi>1)..... 18

3.2 Splitsing met een bestemmingswijziging..... 19

3.3 Splitsing met uitbreiding van de bebouwing..... 19

3.4 Noot met betrekking tot het grondprijsbeleid..... 19

4. STAPPENSCHEMA---------- 20

1. ALGEMENE TOELICHTING

Definitie : Onder verticale splitsing wordt verstaan het zodanig splitsen van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten (percelen) ontstaan. Op de afzonderlijke percelen die door de verticale splitsing ontstaan, worden dezelfde algemene bepalingen van toepassing verklaard als op het oorspronkelijke perceel. Ook de bijzondere bepalingen die op het oorspronkelijke recht van erfpacht van toepassing zijn, blijven op de nieuwe percelen van toepassing.

Het spiegelbeeld van verticale splitsing is het juridisch samenvoegen van twee naast elkaar gelegen percelen. Voor deze samenvoeging van afzonderlijke rechten van erfpacht is ook toestemming van de gemeente vereist. Zie daarvoor de Aanwijzing voor samenvoeging van erfpachten, besloten door het College van Burgemeester en Wethouders op 12 januari 2001, onder nummer 7.

1.1 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 Burgemeester en Wethouders. Gezien de algemene delegatie die middels de Verordening op de stadsdelen heeft plaatsgevonden, treedt het Dagelijks Bestuur (DB) van het stadsdeel hier in de plaats van het College van Burgemeester en Wethouders.
Aan deze schriftelijke toestemming kunnen door het DB voorwaarden worden verbonden. Hoewel dit niet in alle algemene bepalingen expliciet is opgenomen, kunnen 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 (bestemmingswijziging, uitbreiding van het bebouwde, intensievere bebouwing, etc.)

1.2 Horizontale/verticale splitsing

Voor het eerst in de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955 wordt een onderscheid gemaakt tussen verticale en horizontale splitsing:
1. bij horizontale splitsing wordt een gebouw gesplitst in afzonderlijke appartementen;
2. bij verticale splitsing wordt een perceel verdeeld in twee of meer afzonderlijke percelen.

Het onderscheid blijft als regel in alle nadien vastgestelde algemene bepalingen bestaan.

1.3 Burgerlijk wetboek

Volgens artikel 5:91, lid 2 BW kan in de akte van vestiging van een recht van erfpacht 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 kantonrechter, 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 verticale splitsing op redelijke gronden te doen en dit ook aan de erfpachter mee te delen.

1.5 Aanwijzing

Op 12 januari 2001, onder nummer 6, hebben Burgemeester en Wethouder de 'Aanwijzing voor verticale splitsingen van erfpachten' vastgesteld.
In deze aanwijzing is aangegeven met welke elementen bij de verticale splitsing rekening moet worden gehouden.
De aanwijzing is van toepassing op alle erfpachten uitgegeven onder de algemene bepalingen, met uitzondering van de Algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1.6 Vervolg

Na deze inleiding volgt paragraaf 2 waarin de procesgang wordt behandeld. In paragraaf 3 volgt een checklist die de procesgang globaal en in overzicht aangeeft.

2. PROCESGANG IN DE PRAKTIJK

2.1. Aanvang van de procedure

De procedure begint met een telefonisch of schriftelijk verzoek van de erfpachter of diens zaakwaarnemer om het desbetreffende perceel verticaal te splitsen.
Wanneer het verzoek telefonisch wordt gedaan, kan medegedeeld worden dat het verzoek tot splitsing schriftelijk dient te gebeuren, 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 BVO en, voor zover de uitgifteakte onvoldoende informatie bevat, een bouwtekening waaruit dit blijkt.

2.2 Ontvangstbevestiging

Bij ontvangst van het schriftelijk verzoek van de erfpachter beantwoordt de erfpachtbeheerder dit verzoek door middel van het versturen van een ontvangstbevestiging. HERMES

GEBRUIK:



Het verdient aanbeveling te controleren of het verzoek voor wat betreft de gegevens toereikend is om in behandeling te worden genomen. Er moet ook een bruikbare tekening bij zitten, waaruit duidelijk blijkt hoe er gesplitst moet worden. Als er van de erfpachter nog informatie benodigd is, kunnen tegelijk met de ontvangstbevestiging deze gegevens worden gevraagd. HERMES

Bij de ontvangstbevestiging wordt medegedeeld hoe het verloop van de procedure er voor de erfpachter uitziet, zodat hij weet wat hij kan verwachten. Indien voorradig de procedure meesturen. O.a. dat het perceel moet worden ingemeten, nadat er is bekeken of er geen bezwaar bestaat tegen de gevraagde splitsing. HERMES?

Geef ook een naam en telefoonnummer op van de behandelende erfpachtbeheerder, zodat de erfpachter weet aan wie hij nog eventuele vragen kan stellen.

Wanneer de erfpachter een canonachterstand heeft, is het verstandig hem/haar er tevens op te wijzen dat geen toestemming voor de splitsing zal worden verleend zolang de canon niet is betaald. OPGENOMEN IN STAND. DOC'S HERMES ?

2.3 Is de splitsing wenselijk?

Bij een bestemmingswijziging kan het voorkomen dat 'een dringend gemeentebelang' zich tegen de splitsing verzet. Iets dergelijks doet zich bij een splitsing nauwelijks voor.
Toch kan er een reden zijn de Dienst Ruimtelijke Ordening (RO) te raadplegen. Bij een splitsing van een bedrijfsterrein kan het 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. In dat geval is het gewenst advies te vragen aan de Dienst RO. Een schriftelijk advies als bewijs is gewenst voor het dossier. In het ergste geval kan voor de splitsing een wijziging in het bestemmingsplan noodzakelijk zijn zodat het toegestane bouwvolume wordt aangepast.

Het is ook mogelijk dat de gevraagde splitsing leidt tot een onttrekking van een woning aan het woningenbestand of dat de splitsing technisch niet of niet goed mogelijk is. Vraag daarom schriftelijk aan de Dienst Wonen of de afdeling Bouw en Woningtoezicht van het betreffende stadsdeel of er tegen deze splitsing bezwaar bestaat en verzoek om een schriftelijk 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. Het is raadzaam de erfpachter te melden dat tegen dit besluit geen administratief beroep mogelijk is. Wel kan de erfpachter het geschil voorleggen aan het Dagelijks Bestuur(of voor de centrale stad aan Burgemeester en Wethouders). Daarna kan de erfpachter het geschil aan de burgerlijke rechter voorleggen.

2.4 Inmeting door Geo-informatie Amsterdam of 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 gemeten. Deze inmeting wordt verricht door Geo-informatie Amsterdam (v/h Dienst landmeten en Vastgoed) of 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. verzoek de erfpachter of diens zaakwaarnemer de opdracht te laten verstrekken aan Geo-informatie Amsterdam danwel het Kadaster, of:
2. het zelf te doen.

- Mogelijkheid 1

De erfpachter of diens zaakwaarnemer (de notaris) kan worden verzocht om een inmeting door Geo-informatie Amsterdam 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 zaakwaarnemer ingeschakeld bij de inmeting en zal de rekening ook daar terecht komen.

GEBRUIK:



- Mogelijkheid 2

Het is ook mogelijk dat de erfpachtbeheerder 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 erfpachtbeheerder de kosten op de erfpachter moeten verhalen. Dit kan wel eens met problemen gepaard gaan. Om deze reden verdient het niet de voorkeur dat de erfpachtbeheeder de opdracht tot inmeting voor de erfpachter geeft.

2.5 Ontvangst inmeting van Geo-informatie Amsterdam/Kadaster

Na ontvangst van de inmeting kunnen de noodzakelijke gegevens voor de aanbiedingsbrief worden verzameld.
Voorzover de erfpachtbeheerder de opdracht tot inmeting heeft gegeven, zal bij ontvangst van de nota voor de kosten die daaraan verbonden zijn, deze worden doorgestuurd naar de erfpachter of diens zaakwaarnemer. Zorg ervoor dat de nota wordt betaald, of door de notaris worden meegenomen, voordat het bestuurlijke besluit voor de verticale splitsing wordt genomen. Anders kunnen er verhaalsproblemen ontstaan.

Ter voorkoming van vertraging in de afhandeling kan het verzoek om inmeting tegelijkertijd met de adviesaanvraag aan de GRONDPRIJSKAMER/afd. BELEID & STRATEGIE van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (verder OGA) worden verstuurd. Hoewel het **niet verplicht is ???????? AO** aan de GRONDPRIJSKAMER/afd. BELEID & STRATEGIE advies te vragen, is het raadzaam bij moeilijke gevallen dit in samenwerking met de GRONDPRIJSKAMER/afd. BELEID & STRATEGIE afd. te doen. Zie hiervoor de volgende paragraaf.

2.6 Bepaling van de canons van de nieuw ontstane rechten

2.6.1 Basis voor de canonberekening.

Volgens art. 22, lid 2, van de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2000 kunnen Burgemeester en Wethouders 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.)

Op grond van het geldende grondprijsbeleid wordt de canon gesplitst op basis van de huidige canon (dus vóór de splitsing). Er wordt dus niet uitgegaan van de actuele grondprijs per m², en er wordt dus ook geen depreciatie toegepast. WAT WORDT HIER BEDOELD? AO.

2.6.2 Berekening van de nieuwe canons bij verticale splitsing van niet-woningen.

In de aanwijzing van Burgemeester en Wethouders is over de splitsing van de canon bij rechten niet omvattende woningen vermeld dat bij verticale splitsing, de op het moment van de splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachten wordt verdeeld conform de methodiek bij uitgifte.
Als algemene regel is dan ook te hanteren dat de canon wordt gesplitst naar evenredigheid van de nieuwe perceelsoppervlakten en/of de nieuwe gebruiksvloeroppervlakten, 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 verticale 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 paragraaf 3.

2.6.3 Berekening van de nieuwe canons bij verticale splitsing van woningen .

Voor woningen is in de aanwijzing nog geen nadere specificatie opgenomen over de wijze van splitsing van de canon. Voor de berekening van de canons wordt vooralsnog een evenredige verdeling over de oppervlakten aangehouden overeenkomstig de verdelingsmethodiek bij horizontaal splitsen (splitsing in appartementsrechten).

> **Voorbeeld** verticale splitsing bij winkel en woningen.
> Het recht betreft een perceel met een winkel met erf en daarnaast twee woningen. Het prijspeil bij uitgifte was 1995. Het canonpercentage 7,9. De huidige canon bedraagt €9.682.

De splitsing vindt plaats in 1998 waardoor de grondprijzen van 1998 als uitgangspunt voor de berekening worden genomen. Daarbij is het de bedoeling dat de som van de afzonderlijke canons gelijk is aan de oude canon. Hiertoe worden eerst de actuele grondwaarden berekend. De verdeling van de oude canon vindt plaats naar verhouding van de actuele grondwaarden.

1. winkel	85 m^2 bvo	à €715	= € 61.490
erf	33 m^2 grond	à €715 x 0,25	= € 5.899
totaal			€ 67.389
2. woning 1e	44 m^2 gbo	à €1.168	= € 51.392
3. woning 2e	44 m^2 gbo	à €1.168	= € 51.392
Totale actuele grondwaarde			= €170.173

De afzonderlijke canons kunnen nu worden bepaald:

1. winkel en erf	(67.389 / 170.173) x €9.682	= €3.834
2. woning 1e	(51.392 / 170.173) x €9.682	= €2.924
3. woning 2e	(51.392 / 170.173) x €9.682	= €2.924
Controle: som der canons = oude canon		€9.682

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.

2.6.4 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).

- 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 rechten behoeft gedurende de looptijd van de afkoop geen canon te worden betaald. Deze is immers al afgekocht.

- 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 § 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 (zie B&W besluit d.d. 5 oktober 2004, nr. ROIB 2004/10685, afd. 3B nr. 62 gem.blad "Instructie voor de vooruitbetaling van de canon").

2.6.5 Latere inmeting.

Het is mogelijk dat de inmeting plaats vindt 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 zal ontlenen. 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 daar aan 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.

Wanneer de canons zijn bepaald kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld.

2.7 Aanbiedingsbrief verticale splitsing

In de aanwijzing voor verticale splitsing is voorgeschreven welke gegevens de aanbiedingsbrief in ieder geval dient te bevatten. Deze zijn:

a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, 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 na splitsing; (of: de percelen)
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 verticale splitsing;
g de toepasselijke algemene en overige 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 verticale 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. Zie de desbetreffende aanwijzing.
d de bebouwingsomvang dient zo exact mogelijk te zijn vastgelegd i.v.m. eventuele handhaving.
e de canons, zoals deze volgens de vorige paragraaf zijn bepaald, 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 verticale splitsing is nodig om een 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

2.7.1 Samengaan verticale splitsing en bestemmingswijziging en/of bebouwingswijziging.

De splitsing kan ook gepaard gaan met een (deels) gewijzigde bestemming en toegestane gebruik van het perceel of een wijziging in de bebouwingsintensiteit. Hoe daarbij gehandeld moet worden, wordt verwezen naar de werkinstructie bestemmingswijziging of de werkinstructie bebouwingswijzigingen. De bestemmingswijziging of bebouwingswijziging kunnen met de splitsing in één notariële akte worden vastgelegd.

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 (in dit geval het Dagelijks Bestuur) kan het besluit nemen tot splitsing van het erfpachtrecht.

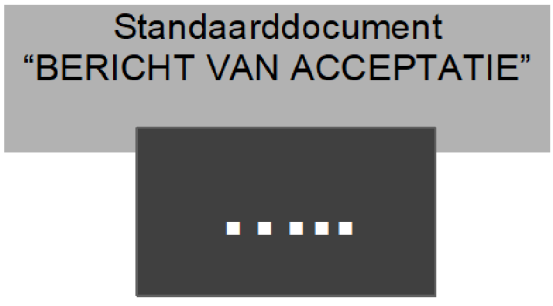
Het verdient aanbeveling na te gaan of er bij de erfpachter een betalingsachterstand bestaat. Als dit zo is, kan hem/haar worden gemeld dat geen toestemming tot splitsing zal worden verleend wanneer de betaling (canon, kosten, rente) niet is voldaan. STANDAARD VERMELDEN IN CORRESPONDENTIE (AANBIEDING)

GEBRUIK:



Bijsluiten: bericht van acceptatie. Hiermede 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 bij welke notaris de akte moet worden verleden. HERMES CORRESPONDENTIE

GEBRUIK:

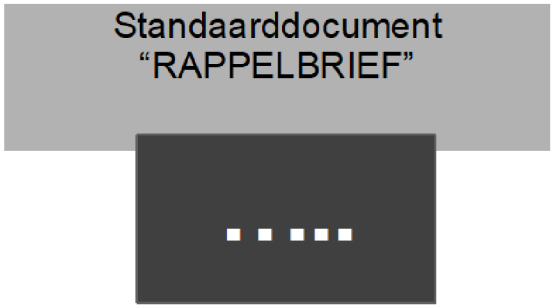


2.8 Rappelbrief bij uitblijven acceptatie HERMES!!

In de week vóór het verstrijken van de termijn van twee maanden waarin de aanbieding geldt, is het gewenst de erfpachter op te bellen en te vragen of hij/zij nog wenst gebruik te maken van de aanbieding. Dit maakt duidelijk hoe verder gegaan kan worden.
Wanneer het nodig is de aanbieding te verlengen, dan is het mogelijk de geldigheid van de aanbieding met één maand te verlengen. Dit kan zowel schriftelijk als telefonisch gebeuren.

Bij telefonische verlenging is het raadzaam dit schriftelijk te bevestigen, zodat de afspraak vast ligt.
In het geval dat geen telefonisch contact mogelijk was, moet een rappelbrief aan de erfpachter worden gestuurd, met het verzoek de acceptatie alsnog op te sturen of even telefonisch contact op te nemen met de erfpachtbeheerder.

GEBRUIK:



2.9 Verstrijken termijn aanbieding HERMES!!

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 erfpachtbeheerder de erfpachter mee dat door het verstrijken van de termijn de geldigheid van de aanbieding is verlopen en de splitsing geen doorgang vindt.

GEBRUIK:



2.10 Ontvangst bericht van acceptatie

Wanneer de erfpachter op de aanbieding ingaat, dient hij het ‘bericht van acceptatie’ ondertekend aan het stadsdeel terug te sturen.
Na ontvangst van de acceptatie kan de erfpachtbeheerder een besluit voorbereiden voor het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel. Voor alle rechten van erfpacht geldt dat de erfpachter tot splitsing slechts bevoegd is na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor stadsdelen betekent dit dat het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel een besluit tot toestemming om te splitsen neemt.
Het Dagelijks Bestuur is ten principale bevoegd om een dergelijk besluit te nemen. Desgewenst kan het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel de bevoegdheid tot verticaal splitsen delegeren aan ambtenaren.

2.11 Besluit tot verticaal splitsen Dagelijks Bestuur van het stadsdeel.

Als het besluit voor het Dagelijks Bestuur in concept klaar is, kan agendering plaatsvinden. In het besluit dienen de gegevens van de aanbieding te worden opgenomen. Zie daarvoor paragraaf 2.7. Het besluit zal ook de basis vormen voor de notariële akte.

Let op! In de aanwijzing is uitdrukkelijk bepaald dat het besluit tot verticale splitsing niet mag worden genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

Wanneer het besluit door het Dagelijks Bestuur is genomen, dient aansluitend het volgende te gebeuren: HERMES!!

- opsturen aan de Bedrijfsadministratie CSTV (GRB): de aanbieding, het bericht van acceptatie en het besluit van het Dagelijks Bestuur
- gegevens invoeren in CBB, EBS en STAR

Deze gegevens zijn van belang voor het tijdig kunnen sturen van een nota met de juiste canon aan de erfpachter (inclusief eventuele canonverhoging) en voorzover van toepassing het declareren van de vergoeding voor actief beleid.

GEBRUIK:

Standaarddocument
"BESLUIT"

14.7

2.12 Sturen brief 'verzoek notaris opmaken conceptakte'

HERMES

Nadat in het Dagelijks Bestuur het besluit is genomen, wordt aan de notaris gevraagd de conceptakte op te maken. In het bericht van acceptatie heeft de erfpachter aangegeven bij welke notaris de akte moet worden verleden.
Tevens worden de volgende stukken meegezonden:

- een modelakte (indien gewenst door de notaris);
- een kopie van het besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel;
- model volmacht;
- eventueel een kopie van de legitimatie;
- indien toepasselijk een kopie van een (onder)mandateringsbesluit aan bijv. een hoofd Grondzaken.

Overeenkomstig de aanwijzing 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. de grondwaarde, schaduwgrondwaarde en 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 overige bijzonder bepalingen.

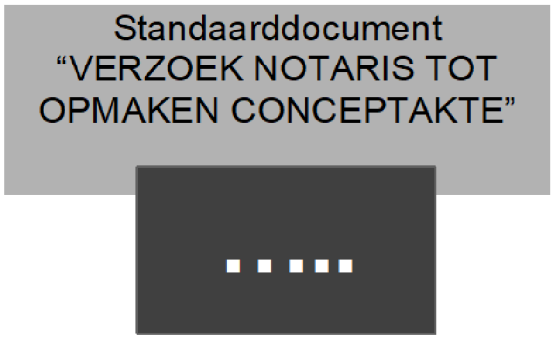
HERMES
Het is gewenst te controleren of de erfpachter op dit moment een betalingsachterstand heeft. De erfpachter wordt middels een standaardbrief er op gewezen dat bij een betalingsachterstand de volmacht aan de notaris niet wordt afgegeven, waardoor de akte niet kan passeren. Aan de notaris wordt een afschrift van deze brief gestuurd.

GEBRUIK:



Ook voor de brief aan de notaris is een standaarddocument opgesteld.

GEBRUIK:



In de brief aan de notaris wordt ook gevraagd de conceptakte aan de erfpachtbeheerder ter goedkeuring te sturen, en de volmacht bij te sluiten.

GEBRUIK:



2.13 Ontvangst conceptakte.

HERMES

Na ontvangst wordt de conceptakte nauwkeurig gecontroleerd door de erfpachtbeheerder. Eventuele onjuistheden kunnen voor het stadsdeel grote en nadelige gevolgen hebben. Als een akte eenmaal is verleden is het in de regel moeilijk om gemaakte fouten terug te draaien. Het hangt van de soort fout af of in zo'n geval een rectificatieakte nodig is.

Met name is het van belang na te gaan of de juiste canonbedragen zijn opgenomen en de kadastrale nummers correct zijn.

Als in de conceptakte veel fouten of belangrijke fouten staan, is het beter deze aan de notaris te retourneren onder het aangeven van de gewenste correcties en om een nieuw concept te verzoeken. (Voor standaardbrief zie volgende paragraaf.)

Staan er maar weinig fouten in de conceptakte, dan kunnen de correcties in de marge worden aangegeven. Onder voorbehoud van het verwerken van de aangebrachte verbeteringen, kan goedkeuring aan de conceptakte worden verleend.

Het is gewenst van de gecorrigeerde conceptakte een kopie te maken voordat deze wordt teruggestuurd. Aan de hand daarvan kan later bij ontvangst van de originele akte gecontroleerd worden of de correcties zijn uitgevoerd.

2.14 Notariële akte laten passeren

Er van uitgaande dat in de conceptakte geen of slechts een gering aantal verbeteringen moeten worden aangebracht, kan onder voorbehoud van het verwerken van de aangebrachte verbeteringen, goedkeuring aan de conceptakte worden verleend.

GEBRUIK:



Hierbij worden de volgende bijlagen meegestuurd:
- een conceptakte desgewenst met aangebrachte verbeteringen;
- een aktetekening;
- een ondertekende volmacht.

NB. de brief en de volmacht mogen niet worden verzonden als er nog sprake is van een betalingsachterstand van de canon. Dit moet nauwkeurig worden gecontroleerd. Het is het laatste moment dat het verlijden van de akte kan worden opgehouden.

In de brief wordt de notaris verzocht de akte te passeren en de originele akte naar het stadsdeel te sturen.

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

2.15 Administratieve afhandeling

De verticale splitsing moet ook in de administratie van de rechten worden verwerkt. Na ontvangst van de originele akte worden de nieuwe gegevens op de aktekaart vastgelegd. Na het besluit van het Dagelijks Bestuur zijn de relevante gegevens al in het EBS aangebracht. Controleer of dat inderdaad gebeurd is.
De gegevens zijn nodig voor het sturen van een correcte rekening naar de erfpachter, die de rekening nog vóór de vervaldatum moet voldoen.

De originele akte wordt doorgestuurd naar het Bureau Erfpacht.
De procedure is hiermee afgerond.

3. BIJZONDERE GEVALLEN: REKENVOORBEELD

3.1 Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij verticale splitsing van een bedrijfsterrein

Met name wanneer het gaat om een splitsing van een bedrijfsterrein kan het leiden tot een splitsing van de canon waarbij er toch sprake moet zijn van canonverhoging.
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 Grondprijsbeleid 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 (brutovloeroppervlak (bvo). De floor-space-index (fsi) is daardoor kleiner dan 1. Van het terrein mag maximaal 30% (150 m² bvo) als kantoor worden gebruikt.
De huidige jaarcanon bedraagt € 15.800,-.
Het terrein wordt in 1998 gesplitst in twee ongelijke stukken. Terrein A wordt 400 m² groot met 300 m² bvo bedrijfsruimte. Terrein B wordt 100 m² groot met 150 m² bvo kantoor.
Hierdoor wordt het maximum van 30% overschreden en de fsi wordt > 1.
De volgende gegevens zijn nodig (uit de Handleiding grondprijsbepaling 1998): grondprijs voor bedrijfs-terreinen € 460,- en die voor kantoor € 920,- ; canonpercentage 7,3%. 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 bebouwingsintensiteit (fsi >1):
Nieuwe bestemming:
kantoor 150 m² bvo x €920,- x 0,92 = €126.960,-
Oude bestemming:
bedrijf max. 30% kantoor 100 m² grond x € 460,- x 0,92 = € 42.320,-
Verschil: € 84.640,-
Canonverhoging (7,3%): €6.179,-
Dat resulteert in:
Canon terrein A: €12.640,-
Canon terrein B: €3.160,- + €6.179,- = €9.339,-.

NB. het is gewenst dat voor wijziging in het gebruik zoals in dit voorbeeld, waarbij de 30% norm voor maximaal kantoorruimte wordt overschreden, de Dienst RO om advies te vragen. Het is mogelijk dat het bestemmingsplan een dergelijke overschrijding niet toestaat. (Zie de werkinstructie voor bestemmingswijziging.)

3.2 Splitsing met een bestemmingswijziging

Het verzoek tot splitsing kan gepaard gaan met een (gedeeltelijke) wijziging van de bestemming. In de regel zal hierbij 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 Beleid en Strategie van het OGA.
Bovendien is het noodzakelijk hiervoor ook de toestemming van de Dienst RO te vragen.

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 de aanwijzing 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 afd. Beleid en Strategie van het OGA.

3.4 Noot met betrekking tot het grondprijsbeleid

Bij de bedrijfsterreinen is tot en met 1994 onderscheid gemaakt in D- en C-typen. Het onderscheid is van belang voor de maximale toegelaten bebouwing op het terrein. Voor het D- type gold een maximale bebouwingspercentage van 20, en voor het C-type 30 %. Vanaf 1995 is dit onderscheid komen te vervallen. Wel wordt een prijsafhankelijke maximale bebouwingsgraad gehanteerd voor max. tot 20, 30, 40 en 50 %. De prijs stijgt naarmate er een hoger % van toepassing is. Raadpleeg hiervoor de recente Handleiding Grondprijsbeleid. NOG ACTUEEL???? AO

4. STAPPENSCHEMA HERMES!!

NB. Leg elke stap of verrichte handeling vast in het EBS zodat de voortgang van de werkzaamheden duidelijk zijn, voor jezelf en voor je collega's.

STAP 1: AANVANG PROCEDURE, SCHRIFTELIJK VERZOEK VAN DE ERFPACHTER

* controleer of de noodzakelijk gegevens beschikbaar zijn
* duidelijke tekening?
* controleer op canonachterstand of andere niet-geregelde zaken

STAP 2: ONTVANGSTBEVESTIGING VERSTUREN, DESGEWENST MET VERZOEK OM MEER INFORMATIE

STAP 3: IS SPLITSING WENSELIJK?

* vraag schriftelijk advies Afd. Volkshuisvesting

STAP 4: INMETING PERCEEL DOOR GEO-INFORMATIE AMSTERDAM

* keuze: in opdracht van notaris óf zelf opdracht geven

STAP 5: BEPALING NIEUWE CANONS ZONDER HOGERE GRONDWAARDE: NAAR EVENREDIGHEID MET HOGERE GRONDWAARDE: ACTUEEL PRIJSNIVEAU

STAP 6: AANBIEDINGSBRIEF VERSTUREN

* twee maanden geldig,
* bij betalingsachterstand gevolgen melden
* bijsluiten: bericht van acceptatie

STAP 7: RAPPELBRIEF VERSTUREN VÓÓR VERSTRIJKEN TERMIJN

* bel even voor reactie
* indien gewenst verlenging 1 maand, anders rappelbrief

STAP 8: TERMIJN VERSTREKEN?

* stuur brief 'verstrijken termijn'

STAP 9: NA BERICHT VAN ACCEPTATIE BESLUITVORMING DAGELIJKS BESTUUR

* E-dossiernummer aanmaken

STAP 10: NA BESLUITVORMING DB

* aanbieding en besluit opsturen aan BA(GRB)
* gegevens invoeren in CBB, EBS,

STAP 11: OPMAKEN CONCEPTAKTE

* brief aan notaris sturen, meesturen:

* modellen: akte, volmacht, kopie: besluit, legitimatiebewijs, volmacht BM

STAP 12: ONTVANGST CONCEPTAKTE

* controleer juistheid gegevens

STAP 13: AKTE LATEN PASSEREN

* brief aan notaris
* meezenden: conceptakte met eventuele correcties, aktetekening, ondertekende volmacht

NB. brief en volmacht niet versturen bij canonachterstand

STAP 14: NA ONTVANGST AKTE

* gegevens invullen op de aktekaart
* controleer op verwerking correcties
* originele akte doorsturen naar Bureau Erfpacht