Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 11

Perceelsuitbreiding particulieren per januari 2001

vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie oktober 2002

inhoudsopgave

hoofdstuk 1: algemene toelichting

1.1 Inleiding

1.2 Betekenis perceelsuitbreiding

1.3 Vereniging van rechten

hoofdstuk 2: procedure tuinuitbreiding

2.1 Inleiding

2.2 Indiening verzoek perceelsuitbreiding

2.3 Advies Ruimtelijke Ordening

2.4 Vervolg procedure

hoofdstuk 3: berekening canon perceelsuitbreiding

3.1 Inleiding

3.2 Hoe wordt de canon berekend

hoofdstuk 4: belasting

hoofdstuk 1
algemene toelichting

1.1 inleiding

De erfpachtbeheerder zal in de meeste gevallen pas met een perceelsuitbreiding te maken krijgen naar aanleiding van een bouwaanvraag van de erfpachter. Zodra de bouwvergunning door de betreffende dienst is verleend kan er aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan. In de meest voorkomende situatie dient de erfpacht bij het verzoek om perceelsuitbreiding ook de afgegeven bouwvergunning in. Indien dat niet het geval is dient de erfpachtbeheerder bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (of de Stedelijke Woningdienst) te informeren of er daadwerkelijk een vergunning is verleend. Let wel, geen bouwvergunning = geen aanbieding. Het beleid inzake perceelsuitbreiding is vastgesteld bij het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 januari 2001, nr. 8. Het besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

In het navolgende zal eerst aan de orde komen wat er precies gebeurt wanneer een erfpachter een extra stukje grond in erfpacht verkrijgt ten behoeve van een perceelsuitbreiding. Vervolgens zal worden ingegaan op de specifieke handelingen die de erfpachtbeheerder moet uitvoeren bij een perceelsuitbreiding.

1.2 betekenis perceelsuitbreiding

In de zin van het hiervoor genoemde besluit van 12 januari 2001, nr 8 wordt onder perceelsuitbreiding verstaan:

“het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding), niet zijnde een tuinuitbreiding, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel”.

1.2 vereniging van rechten

Het terrein dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een perceel wordt verenigd met het terrein dat de erfpachter reeds in erfpacht heeft. Ga uit van de situatie dat terrein A terrein is dat de erfpachter al in erfpacht heeft en terrein B 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.

Vereniging van erfpachtrecht betekent dus dat terreinen worden samengevoegd. Deze vereniging van rechten betekent dat het terrein B op een bepaalde manier wordt uitgegeven namelijk:

1. het terrein B wordt onder dezelfde algemene en bijzondere bepalingen in erfpacht uitgegeven;
2. het terrein B is voor dezelfde periode in erfpacht uitgegeven als het terrein A;

3. het erfpachttijdvak van recht van erfpacht loopt op dezelfde datum af, als het erfpachttijdvak van het recht van erfpacht A;
4. de canon van het recht van erfpacht B wordt opgeteld bij de canon van het recht van erfpacht A.
5. voor terrein B geldt dezelfde betalingswijze als voor terrein A.

hoofdstuk 2
Procedure perceelsuitbreiding

2.1 inleiding

Voordat het terrein, dat de erfpachter voor een perceelsuitbreiding wil gebruiken ook werkelijk bij haar in erfpacht is, moet er eerst het een en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter (vaak dus tegelijkertijd met een bouwaanvraag maar dat hoeft niet) een verzoek indienen bij het stadsdeel, dat hij zijn perceel wil uitbreiden. Naar aanleiding van dit verzoek dient de erfpachtbeheerder na te gaan of een uitgifte in erfpacht van dit 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 perceelsuitbreiding verzet.

2.2 indiening verzoek

De erfpachter dient een schriftelijk verzoek voor een perceelsuitbreiding te doen. De ontvangst van het verzoek wordt schriftelijk aan de erfpachter bevestigd. In het verzoek moet de erfpachter aangeven door middel van een bijgevoegde tekening waar de erfpachter de perceelsuitbreiding wenst.

Gebruik: standaardbrief 1, ontvangstbevestiging

Indien een erfpachtbeheerder met een verzoek tot perceelsuitbreiding wordt geconfronteerd, dienen eerst de volgende vragen beantwoord te worden:

1. Is het terrein, wat de bewoner als perceelsuitbreiding wil gebruiken, eigendom van de gemeente?
2. Is de bewoner eigenaar van de woning of huurder?

Als blijkt dat het terrein eigendom van de gemeente is, zal vervolgens moeten worden vastgesteld of de bewoner een erfpachter of huurder is.

2.3 advies RO

Indien door de erfpachtbeheerder is vastgesteld:

1. dat de bewoner een erfpachter is,
2. en dat de grond die de erfpachter eigendom van de gemeente is, moet beoordeeld worden of een perceelsuitbreiding mogelijk is. Hiervoor moet de erfpachtbeheerder advies vragen aan de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Gebruik: standaardbrief 2, brief RO

De afdeling Ruimtelijke Ordening van het betreffende stadsdeel weet, waar bewoners een perceelsuitbreiding mogen realiseren en waar niet.

Er zijn drie reden waarom een perceelsuitbreiding niet mogelijk zou kunnen zijn, namelijk:

A. er bevinden zich kabels en leidingen in de grond;
B. er ontstaat een verkeersonveilige situatie door de perceelsuitbreiding;
C. uitbreiding is in strijd met de bestemmingsbepalingen.

Ad A. Aanwezigheid van kabels en leidingen

Indien er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn in de grond waar de bewoner een perceelsuitbreiding wil realiseren, kan er geen toestemming voor een perceelsuitbreiding worden gegeven. Bij aanwezigheid van kabels en leidingen, moet het stadsdeel deze ook kunnen repareren en onderhouden. Stel dat er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn en de erfpachter krijgt de grond in erfpacht, dan levert dat problemen op bij de reparatie van kapotte kabels en lekkende leidingen. Het stadsdeel zal deze namelijk minder eenvoudig kunnen repareren.

Ad B. Veroorzaken van een verkeersonveilige situatie door een perceelsuitbreiding

Daarnaast kan het zijn dat de erfpachter door zijn perceel uit te breiden een verkeersgevaarlijke situatie creëert. Dit speelt voornamelijk in het geval, dat een perceel (woning) wordt uitgebreid op de hoek van een straat.

Ad C. In strijd met de bestemming

Door de stadsdeelraad (of de gemeente) wordt eens in de zoveel jaar een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, hoe de grond in het stadsdeel gebruikt moet worden. Er staat onder andere op aangegeven, waar woningen gebouwd kunnen worden, waar een winkelcentrum of een school gebouwd mag worden en waar kantoren gebouwd mogen worden. Daarnaast staat er op aangegeven welke terreinen bestemd zijn voor parken, plantsoenen en bermen. In het bestemmingsplan kan ook vermeld staan, of de terreinen die als openbaar groen gebruikt worden ook in particulier gebruik kunnen worden uitgegeven. De afdeling Ruimtelijke Ordening kan advies geven over de mogelijkheid een perceelsuitbreiding te realiseren.

Er zijn nu dus 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 perceelsuitbreiding op grond van één van de onder 1 tot en met 3 genoemde gronden niet mogelijk is.
2. De perceelsuitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de erfpachtbeheerder aan de erfpachter een aanbieding doen om het terrein ten behoeve van perceelsuitbreiding in erfpacht te krijgen. Let op !, deze brief moet binnen twee maanden nadat de perceelsuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter worden verzonden. (Dit is van belang voor de berekening van de hoogte van de canon, zie hierna)

Gebruik: standaarddocument 3 a of b, afwijzing dan wel aanbieding

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het nieuw uit te geven perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
e. het bedrag van de jaarlijkse canon voor de uitbreiding en de ingangsdatum;
f. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en het nieuw uit te geven perceel;
g. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

2.4 vervolgprocedure

In het geval dat perceelsuitbreiding mogelijk is, moet ondermeer het volgende worden gedaan:

<u>Na ontvangst verzoek</u>

1. Ontvangstbevestiging van het verzoek;
2. Controleer of de noodzakelijke vergunningen aanwezig zijn;
3. vraag advies over evt. aanwezige kabels en leidingen die in de grond liggen welk een perceelsuitbreiding in de weg staan? Kan er door de perceelsuitbreiding een verkeersonveilige situatie ontstaan? Zijn er andere belemmeringen?
4. Bij negatief advies of het ontbreken van de bouwvergunning; afwijzing sturen en motiveren waarom het verzoek wordt afgewezen;
5. Bij positief advies; aanbieding perceelsuitbreiding inclusief tekening en evt. afkoopaanbieding sturen;
6. Na acceptatie erfpachter besluitvorming Dagelijks Bestuur voorbereiden;
7. Besluitvorming;
8. Stuur kopie besluit inclusief tekening naar:
    a) Bedrijfsadministratie Grondbedrijf;
    b) Notaris (met verzoek een conceptakte op te maken);
    c) Degene die CBS voor het stadsdeel muteert of de afdeling Vastgoedregistratie van het Grondbedrijf;
    d) Dossier.
9. Helft inspanningspremie of grondwaarde in rekening brengen bij de Bedrijfsadministratie van het Grondbedrijf (alleen voor de stadsdelen, zie besluit "Vaststelling vergoedingsregeling erfpachtbeheer stadsdelen" in de rode besluitenbundel;
10. Na ontvangst van de conceptakte, controle en goedkeuring concept;
11. Versturen van de volmacht;
12. Na ontvangst van het afschrift van de akte controleren of de door de erfpachtbeheerder gemaakte opmerkingen bij het goedkeuren van de akte zijn verwerkt, zo ja, dan originele akte naar de Akte administratie sturen;
13. Breng vervolgens de andere helft van de inspanningspremie in rekening;
14. Dossier naar DIV.

Gebruik: standaarddocument 4, besluit

Gebruik: standaarddocument 5, conceptakte

De uitgifte in erfpacht van de perceelsuitbreiding en de samenvoeging met het reeds bestaande recht van erfpacht worden vastgelegd in een besluit (in het geval van een stadsdeel; van het Dagelijks Bestuur) en in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het nieuw uit te geven perceel en, waar mogelijk de plaatselijke aanduidingen;
b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de perceelsuitbreiding;
c. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en het nieuw uit te geven perceel;
d. de bestemming en het toegestane gebruik;
e. de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
f. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Kadastrale inmeting, zie artikel 10 besluit d.d. 12 januari 2001, nr 8
Indien de uitbreiding nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening. De kosten verbonden aan de kadastrale meting komen voor rekening van de erfpachter.

Extra informatie
Wanneer een perceelsuitbreiding wordt gerealiseerd dient het terrein te worden ingemeten. De erfpachtbeheerder kan hiervoor zelf een opdracht versturen aan de gemeentelijke dienst GEO Informatie (bij 5.1.2e 5.1.2e) of de meting uit laten voeren door het Kadaster na aktepassering.

Indien de opdracht voor de inmeting aan Geo informatie wordt gegeven moeten de kosten voor deze inmeting in rekening worden gebracht bij de erfpachter. De kosten zullen in eerste instantie door het stadsdeel (of het Grondbedrijf) moeten worden voldaan. Het efficiëntst is om de nota voor de inmeting naar de notaris te sturen. De notaris zorgt er dan voor dat deze kosten doorberekend worden aan de erfpachter en dat het bedrag na aktepassering gestort wordt op de rekening van het stadsdeel.

Mocht er geen opdracht aan Geo informatie gegeven worden dan wordt het terrein na aktepassering door het Kadaster ingemeten. Het Kadaster zal aan de erfpachtbeheerder vragen of deze aanwezig wil zijn bij de aanwijzing van de perceelgrenzen. Na inmeting door het Kadaster ontvangt de erfpachtbeheerder een brief met daarin de uitkomsten van de meting, waartegen bezwaar kan worden gemaakt als het niet klopt. Afhankelijk van de uitkomst kan het zijn dat de canon moet worden aangepast (dit ligt aan de berekeningsmethodiek die gehanteerd is voor de canonberekening).

2.5 perceelsuitbreiding en afkoop

Aangezien het nieuwe terrein moet worden samengevoegd met het terrein wat al in erfpacht is uitgegeven, moet ook dezelfde betalingswijze worden gehanteerd. Als het erfpachtrecht is afgekocht , moet de perceelsuitbreiding ook worden afgekocht. Zodra de aanbieding is geaccepteerd, stuur dan een factuuropdracht aan de afdeling Financiën van het stadsdeel. Het bedrag moet op de concernrekening van het stadsdeel worden gestort. Van die rekening wordt het bedrag automatisch afgeboekt en gestort op de rekening van het Grondbedrijf. Bij het Grondbedrijf is het niet gebruikelijk dat er nota's voor afkoopsommen worden verzonden. De volmacht mag niet eerder worden afgegeven dan dat de afkoopsom is ontvangen. Dit dient gecontroleerd te worden bij de afdeling Financiën (of de Bedrijfsadministratie).

hoofdstuk 3
berekening canon bij perceelsuitbreiding

3.1 inleiding

De canon voor de uitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en de op het moment van aanbieding gelden canonpercentage.

Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen 2 maanden nadat de perceelsuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de perceelsuitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon zoals in de vorige alinea vermeld. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot perceelsuitbreiding door de gemeente is genomen.

3.2 hoe wordt de canon berekend

Er zijn twee mogelijkheden om de canon voor een perceelsuitbreiding te berekenen. De eerste mogelijkheid is om de grondprijs/m2 te vermenigvuldigen met de oppervlakte van het terrein. Deze grondwaarde wordt vermenigvuldigd met het canonpercentage.

Methode 1: **aantal m2 uitbreiding x grondprijs/m2 (te realiseren bestemming) x canonpercentage**

!!! deze methode wordt alleen toegepast indien het kaveloppervlakte groter is dan het BVO of GBO oppervlakte

De tweede mogelijkheid is om de grondprijs te baseren op het aantal m2 BVO/GBO, waarmee het terrein wordt bebouwd. Deze m2 Bvo/GBO worden vermenigvuldigd met de grondprijs/m2. Vervolgens wordt de totale grondprijs vermenigvuldigd met het canonpercentage. Dit resulteert in de canonverhoging.

Methode 2: **aantal m2 BVO/GBO x grondprijs/m2 (te realiseren bestemming) x canonpercentage**

!!! deze methode wordt toegepast indien het gebouwde een groter oppervlakte heeft dan het kaveloppervlakte. Bij perceelsuitbreidingen voor meergezinswoningen wordt de prijs ALTIJD op deze wijze berekend.

Om te bepalen of de canon berekend wordt op basis van het kaveloppervlak en/of op basis van het aantal m2 BVO/GBO, is het van belang om te weten waarvoor de perceelsuitbreiding gebruikt wordt. Er zijn een aantal bestemmingen, waarvan de canonverhoging op verschillende wijze wordt berekend:

1. het terrein wordt gebruikt als bedrijfsruimte / kantoorruimte;
2. het terrein wordt gebruikt voor eengezinswoningen;

3. het terrein wordt gebruikt voor meergezinswoningen;
4. het terrein wordt gebruikt als parkeerruimte.

Ad 1 berekening van de canon bij een perceelsuitbreiding, die bebouwd wordt met bedrijfs-/kantoorruimte

Bij bedrijfs- of kantoorruimte wordt de totale grondprijs in principe berekend door het aantal m2 BVO te vermenigvuldigen met een grondprijs/m2. Dat is anders wanneer de kaveloppervlakte groter is dan de te realiseren brutovloeroppervlakte. In dit geval wordt de grondprijs berekend door de kaveloppervlakte te vermenigvuldigen met de grondprijs/m2.

Berekeningswijze bij perceelsuitbreiding commerciële bestemming

BVO >	**KAVELOPPERVLAKTE:**	**BVO X GRONDPRIJS/M2**
BVO <	**KAVELOPPERVALKTE:**	**KAVELOPPERVLAKTE X GRONDPRIJS/M2**

Na berekening van de grondprijs wordt de canon berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Ad 2 berekening van de canon bij een perceelsuitbreiding, die bebouwd wordt met eengezinswoningen

De grondprijs voor een perceelsuitbreiding bij eengezinswoningen wordt berekend door het aantal m2 GBP te vermenigvuldigen met de grondprijs/m2. Ook hier geldt dat als het kaveloppervlak groter is dan het gebruiksoppervlak, het kaveloppervlak als uitgangspunt wordt genomen voor de berekening van de grondprijs.

Na berekening van de grondprijs wordt de canon berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Berekeningswijze bij perceelsuitbreiding met eengezinswoningen

GBO >	**KAVELOPPERVLAKTE:**	**GBO X GRONDPRIJS/M2**
GBO<	**KAVELOPPERVLAKTE:**	**KAVELOPPERVLAKTE X GRONDPRIJS/M2**

Ad 3 berekening van de canon bij een perceelsuitbreiding, die bebouwd wordt met meergezinswoningen

De grondprijs voor een perceelsuitbreiding bij meergezinswoningen wordt altijd berekend door het aantal m2 GBO te vermenigvuldigen met de grondprijs/m2. Na berekening van de grondprijs wordt de canon berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Berekeningswijze bij perceelsuitbreidingen met meergezinswoningen

GBO X GRONDPRIJS/M2

Ad 4 Berekening van de canon van en perceelsuitbreiding, die bestemd is om gebruikt te worden als onbebouwde parkeerruimte voor bedrijfs- of kantoorruimte

Bij een perceelsuitbreiding, die gebruikt wordt om er parkeerplaatsen op te maken, ligt het weer anders. In dit geval is de bestemming van het reeds in erfpacht gegeven terrein van belang. De bestemming van het in erfpacht gegeven terrein bepaalt de grondprijs/m2 die gebruikt wordt om de canon van de perceelsuitbreiding te berekenen. Na berekening van de grondprijs wordt de canon berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

N.B. Als de erfpachtbeheerder een perceelsuitbreiding in behandeling heeft met de bestemming parkeerruimte, is het raadzaam om daarover contact op te nemen met Gpb. Het beleid ten aanzien van parkeerruimte is namelijk met ingang van 1998 gewijzigd.

hoofdstuk 4
belasting

De door de erfpachter te betalen belasting kan per perceelsuitbreiding verschillen. In de meeste gevallen moet de erfpachter 6% overdrachtsbelasting betalen, wanneer hij een perceelsuitbreiding wil realiseren. Bij een gewone uitgifte van een terrein, waarop bijvoorbeeld woningen gebouwd worden, moet de erfpachter 19 % BTW betalen. Deze belasting wordt door de belastingdienst geheven, wanneer het gaat om een nieuw te vervaardigen goed. Wanneer een terrein wordt uitgegeven ten behoeve van woningbouw, moet de grond eerst bouwrijp gemaakt worden. In dat geval is er sprake van een nieuw te vervaardigen goed. Dat is niet het geval wanneer een terrein wordt uitgegeven ten behoeve van een perceelsuitbreiding. In dat geval is het terrein al bouwrijp en dus heft de belastingdienst geen BTW, maar overdrachtbelasting.

Echter, nu de erfpachter in de aanbiedingsbrief op de te betalen belasting moet worden gewezen dient de erfpachtbeheerder altijd even contact op te nemen met Fiscadam. Nu de te betalen belasting per geval zeer verschillend kan zijn dient er advies te worden ingewonnen bij Fiscadam. Ook de notaris die uiteindelijk de akte zal passeren is vaak niet op de hoogte van de merites van de belasting en zal de erfpachtbeheerder om een toelichting vragen. Deze laatste moet dan ook goed weten welke belasting er zal worden geheven.