Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam

Erfpacht en Uitgifte

# Werkinstructie 7

## Perceelsuitbreiding

Vastgesteld door het hoofd Erfpacht en Uitgifte

**Versie 2015**
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

# Inhoudsopgave

*HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING ..... 3*

1.1 Inleiding ..... 3

1.2 Definitie perceelsuitbreiding ..... 3

*HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG ..... 4*

2.1 Inleiding ..... 4

2.2 Indienen verzoek ..... 4

2.3 Advies Ruimtelijke Ordening/DRO/Omgevingsdienst Noordzeekanaal ..... 5

2.4 Afwijzing of aanbieding ..... 5

2.5 Berekening van de canon bij perceelsuitbreiding ..... 5

2.6 Depreciatiefactor ..... 6

2.7 Afkoop ..... 6

*HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING ..... 7*

3.1 Inleiding ..... 7

3.2 Gegevens in aanbieding ..... 7

3.3 Verwerken acceptatie ..... 9

*HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT ..... 10*

4.1 Besluitvorming ..... 10

4.2 Verzoek akte notaris ..... 10

4.3 Volmacht ..... 10

4.4 Vergoeding grondwaarde ..... 10

*HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE ..... 11*

5.1 Inleiding ..... 11

5.2 Gegevens in akte ..... 11

5.3 Kadastrale inmeting ..... 11

5.4 Registreren akte / administratieve afhandeling ..... 11

# Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

## 1.1 Inleiding

De juridisch beheerder zal in de meeste gevallen pas met een perceelsuitbreiding te maken krijgen naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning van de erfpachter. Zodra de bouwtoestemming (als onderdeel van 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 perceelsuitbreiding 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 wel: geen publiekrechtelijke toestemming = geen aanbieding.**

In deze handleiding wordt stap voor stap beschreven wat er precies gebeurt wanneer een erfpachter een stuk grond in erfpacht verkrijgt ten behoeve van een perceelsuitbreiding en de specifieke handelingen die de erfpachtbeheerder moet uitvoeren bij een perceelsuitbreiding.

## 1.2 Definitie perceelsuitbreiding

Het beleid inzake perceelsuitbreiding is vastgesteld bij het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr. 8. Het besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

In de zin van dit besluit 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".*

Zoals de definitie al aangeeft wordt het erfpachtrecht van de uitbreiding toegevoegd aan het reeds bestaande erfpachtrecht. Deze samenvoeging van de twee erfpachtrechten heeft bepaalde consequenties. Meer hierover staat in paragraaf 3.2 van deze werkinstructie.

# Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

## 2.1 Inleiding

Voordat het terrein, dat de erfpachter voor een perceelsuitbreiding wil gebruiken, ook werkelijk 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 een bestuurscommissie/Erfpacht en Uitgifte Gemeente Amsterdam (hierna: Grond en Ontwikkeling ), 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 perceelsuitbreiding verzet.

## 2.2 Indienen verzoek

De erfpachter dient een verzoek voor een perceelsuitbreiding schriftelijk in, dit verzoek kan de erfpachter doen door middel van het sturen van een e-mail naar het algemene e-mailadres van Erfpacht en Uitgifte (zijnde Erfpacht@amsterdam.nl). De ontvangst van het verzoek wordt schriftelijk aan de erfpachter bevestigd door de beheerder van de inbox van het e-mailadres Erfpacht@amsterdam.nl.In het verzoek moet de erfpachter door middel van een tekening aangeven waar hij de perceelsuitbreiding wenst (bij voorkeur bouwtekening).

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

1. Is de aanvrager eigenaar, erfpachter of een huurder?
2. Is het terrein, dat de aanvrager voor perceelsuitbreiding wil gebruiken, (vol) eigendom van de gemeente Amsterdam?

Als blijkt dat de aanvrager geen erfpachter is, maar eigenaar van zijn grond, dan kan de perceelsuitbreiding 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 perceelsuitbreiding. Verkoop en verhuur van gemeentegrond gaan buiten het erfpachtbeheer om. Een eventuele verkoop van grond moet altijd voorgelegd worden aan de Gemeenteraad of B&W. Er is een contactpersoon werkzaam voor elke bestuurscommissie bij de gemeentelijke Bestuursdienst. Deze contactpersoon kan behulpzaam zijn bij de beoordeling of een voordracht bij B&W of bij de Gemeenteraad moet worden ingediend. Verhuur van grond loopt via de afdeling Verwerving & Beheer van Grond en Ontwikkeling.

Als het reeds bestaande erfpachtrecht een appartementsrecht is, dient de casus besproken te worden met de juridisch beleidsmedewerker. Het betreft dan een afwijkende situatie en daar zouden meerdere mogelijkheden toepasbaar zijn. Zo'n casus vereist (juridisch) maatwerk.

## 2.3 Advies Ruimtelijke Ordening/DRO/Omgevingsdienst Noordzeekanaal

Als de perceelsuitbreiding plaatsvindt naar aanleiding van een omgevingsvergunning, dan hoeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaal / afdeling Ruimtelijke Ordening (van de bestuurscommissie) hierna: RO)/ DRO niet meer om advies gevraagd te worden. De toestemming is er immers al in de vorm van de publiekrechtelijke vergunning. Bij een perceelsuitbreiding ten behoeve van een vergunningsvrij bouwwerk, zoals bijvoorbeeld een serre of parkeerruimte, moet Omgevingsdienst Noordzeekanaal/RO/ DRO echter wel om advies gevraagd worden.
Wanneer het een grootstedelijk erfpachtrecht betreft dient er tevens advies contact opgenomen te worden met de betreffende projectleider.

## 2.4 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 perceelsuitbreiding 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 aanvraag perceelsuitbreiding schriftelijk is ontvangen aan de erfpachter worden verzonden. Is de aanbieding door toedoen van de gemeente niet tijdig verzonden, dan geldt voor de berekening het prijspeil ten tijde van de aanvraag, tenzij de erfpachter zelf kiest voor het prijspeil ten tijde van de aanbieding.

## 2.5 Berekening van de canon bij perceelsuitbreiding

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

Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de aanvraag perceelsuitbreiding schriftelijk is ontvangen 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 aanvraag perceelsuitbreiding schriftelijk is ontvangen, 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.

Er zijn twee mogelijkheden om de canon voor een perceelsuitbreiding 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 grondwaarde altijd uitgegaan wordt van de grootste oppervlakte: hetzij het aantal $m^2$ van het terrein van de perceelsuitbreiding, hetzij het aantal $m^2$ BVO/GBO waarmee het terrein wordt bebouwd.
Als de erfpachtbeheerder een perceelsuitbreiding in behandeling heeft met de bestemming parkeerruimte, moet hij daarover contact op nemen met afdeling Regie en Advies van Grond en Ontwikkeling . Voor parkeerruimte is altijd een grondprijsadvies nodig.
Om de afmeting van de perceelsuitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden gemaakt van de uitbreiding. In deze tekening moeten de afmeting en oppervlakte van de perceelsuitbreiding 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. Let op dat er x- en y coördinaten op de tekening staan. Dit is van belang voor de uiteindelijke uitmeting van het perceel door het Kadaster.

## 2.6 Procedure aanvraag tekening

Vanuit Erfpacht en Uitgifte/staf/Regie en Advies is de procedure als volgt:
De bestuurscommissie levert een tekening in .dgn die wij nodig hebben om in OGAGIS het uit te geven deelperceel te kunnen tekenen (tevens zal de dgn moeten voldoen aan bovenstaande eisen zodat deze gebruikt kan worden bij de aanbieding)
en de bestuurscommissie levert een tekening in .pdf welke voldoet aan gestelde eisen (zie bovenstaand).

In elke bestuurscommissie zitten tekenaars die gevraagde tekeningen kunnen leveren.
Alleen voor dossiers met beheercode Y (grootstedelijk) worden door onze tekenaars zelf de nodige tekeningen gemaakt.

Erfpacht en Uitgifte is momenteel gecentraliseerd bij Grond en Ontwikkeling maar de tekenaars die de tekeningen verzorgen niet. Grond en Ontwikkeling heeft 2 tekenaars en de bestuurscommissies bij elkaar hebben er wat meer.
Contactpersoon bij bestuurscommissie (niet alle tekenaars vermeld):

**Bestuurscommissie Nieuw-west:** [redacted] 5.1.2e @nieuwwest.amsterdam.nl
**Bestuurscommissie West:** 5.1.2e [redacted] 5.1.2e @west.amsterdam.nl
**Bestuurscommissie Noord:** 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e @noord.amsterdam.nl
**Bestuurscommissie** 5.1.2e: [redacted] 5.1.2e @oost.amsterdam.nl
**Bestuurscommissie Zuid:** [redacted] 5.1.2e @zuid.amsterdam.nl
**Bestuurscommissie Zuidoost:** [redacted] 5.1.2e @zuidoost.amsterdam.nl
**Bestuurscommissie Centrum:** [redacted]
5.1.2e @centrum.amsterdam.nl

**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 perceelsuitbreiding:
**2 .**Indien geen tekening ontvangen een verzoek richten aan de tekenaar van de betreffende Bestuurscommissie (zie boven) tot het opmaken van de benodigde tekening.
**3.** Verzoek tot vastleggen in OGAGIS van betreffende uitbreiding met als bijlage de van de bestuurscommissie ontvangen tekeningen (zie 2). Dit verzoek kan worden gezonden aan vastgoedreg@amsterdam.nl.
**4.** Aanbieding kan worden opgemaakt. Met de van de bestuurscommissie ontvangen tekening met extensie .dgn is onder 3 uitbreiding vastgelegd in OGAGIS. De van de bestuurscommissie ontvangen tekening met extensie .pdf dient als bijlage te worden gebruikt voor de uitbreiding.

Betreffende procedure is niet van toepassing voor dossiers gelegen in grootstedelijke gebieden (dossier met beheercode Y)
Van genoemde procedure kan incidenteel worden afgeweken, maar hiervoor a.u.b. eerst overleg met de bij Grond en Ontwikkeling aanwezige tekenaars 5.1.2e / 5.1.2e.

## 2.6 Depreciatiefactor

Omdat een perceelsuitbreiding in feite een nieuwe uitgifte is, is de depreciatiefactor niet van toepassing.

## 2.7 Afkoop

Aangezien het nieuwe terrein moet worden samengevoegd met het terrein dat al in erfpacht is uitgegeven, moet ook dezelfde betalingswijze worden gehanteerd (Instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde en instructie voor de vooruitbetaling van de canon, vastgesteld door B & W op 5 oktober 2004, nr. ROIB/10685, nr. 62). Als de canonverplichting is afgekocht, dan moet (normaliter) ook de canonverplichting voor de perceelsuitbreiding ook worden afgekocht (natuurlijk kan er altijd onderzocht worden op uitdrukkelijk verzoek van de erfpachter of twee verschillende betalingsregimes mogelijk zijn). Zodra de aanbieding is geaccepteerd, stuurt de juridisch beheerder van het dossier het bericht van acceptatie door naar de bedrijfsadministrateur (BA) van de betreffende bestuurscommissie of grootstedelijk gebied bij Grond en Ontwikkeling. De BA stuurt een nota naar de erfpachter voor de aanvullende afkoopsom. Het bedrag moet op de concernrekening van de bestuurscommissie worden gestort. Van die rekening wordt het bedrag automatisch afgeboekt en gestort op de rekening van Grond en Ontwikkeling.

Wanneer er een perceelsuitbreiding plaatsvindt, stuurt de erfpachtbeheerder het door B&W of het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie in mandaat genomen besluit door naar de betreffende bedrijfsadministrateur, nadat het besluit is opgeslagen in het werkarchief.

# Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding

## 3.1 Inleiding

Op het moment dat de canon bekend is, kan de juridisch beheerder de aanbieding opstellen. Tegelijk dienen aan de hand van de gegevens die ook in de aanbieding staan, een toelichting en een bericht van acceptatie bijgevoegd te worden.

## 3.2 Gegevens in aanbieding

### 3.2.1 Inhoud 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 aanduidingen;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel en voor de bestemming "bedrijfsruimte" het maximaal toegestane percentage kantoorruimte;
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 en het nieuw uit te geven perceel;
g. de datum waarop, of de termijnen waarbinnen, de eventuele bebouwing voltooid dient te zijn;
h. de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
i. de samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht en de perceelsuitbreiding.

**Ad a. Kadastrale aanduiding perceelsuitbreiding**

Als de perceelsuitbreiding wordt uitgegeven als een gedeelte van een groter kadastraal perceel (waarschijnlijk een gedeelte van het openbaar areaal), 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. Bij inschrijving van de akte in het Kadaster is het dan duidelijk dat het perceel nog kadastraal ingemeten moet worden. Voor inmeting, zie paragraaf 5.3.

**Ad g. Toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen**

Op de perceelsuitbreiding 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.

**Ad h. Samenvoeging**

Het recht dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een perceelsuitbreiding wordt verenigd met het recht dat de erfpachter reeds 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).

Vereniging van erfpachtrechten betekent dus dat erfpachtrechten 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 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 dezelfde betalingswijze als voor terrein A.

### 3.2.2 Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming).

### 3.2.3 Bericht van acceptatie

Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Het bericht van acceptatie geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. In het bericht van acceptatie moeten voldoende gegevens zijn opgenomen om duidelijk te maken dat het gaat om een acceptatie van deze specifieke aanbieding. Als de erfpachter het eens is met de voorwaarden in de aanbieding en vervolgens besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen de geldigheidstermijn van de aanbieding terugsturen. Doet hij dit niet, dan komt de overeenkomst niet tot stand (zie 3.3). Op het bericht van acceptatie moet de erfpachter aangeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent). Tevens moet hij aangeven door welke notaris hij de notariële akte wil laten opmaken.

**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 moeten door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken en dienen overeen te komen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant terzake bevoegd is om te tekenen. Indien 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 nu 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 BV'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.

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

### 3.2.4 Overdrachtsbelasting/BTW

De erfpachter dient ofwel overdrachtsbelasting of BTW te betalen voor de perceelsuitbreiding. 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**. In geval van twijfel over wat van toepassing is, dient er contact opgenomen te worden met het Gemeentelijk Bureau Rijksbelastingen (onderdeel van de Dienst Belastingen)**. 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 van BE benaderen.

### 3.2.5 Overige aandachtspunten

Voordat de aanbieding wordt verstuurd, moet de publiekrechtelijke toestemming door Omgevingsdienst Noordzeekanaal/RO/DRO 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 Verwerken acceptatie

De erfpachter kan nu twee dingen doen. Ofwel, hij gaat akkoord met de aanbieding en stuurt het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend terug, ofwel hij gaat niet akkoord met de aanbieding. In het laatste geval vervalt de aanbieding en kan de erfpachter er geen rechten meer aan ontlenen. Het dossier kan dan afgesloten worden.

Wanneer het nodig is de aanbieding te verlengen, dan is het mogelijk de geldigheid van de aanbieding met een redelijke termijn te verlengen (bijv. twee weken of één maand).
Dit kan zowel schriftelijk als telefonisch gebeuren. Bij telefonische verlenging is het raadzaam dit schriftelijk te bevestigen, zodat de afspraak vastligt.

Als de erfpachter de aanbieding accepteert, verstuurt de erfpachtbeheerder een ontvangstbevestiging van het bericht van acceptatie aan de erfpachter.

Indien de geldigheidstermijn van de aanbieding nog niet verlopen is, maar het einde van deze termijn wel nadert en er nog geen reactie van de erfpachter is gekomen, stuurt de erfpachtbeheerder de erfpachter een herinnering.

# Hoofdstuk 4 Versturen ondertekend besluit

## 4.1 Besluitvorming

Zodra het bericht van acceptatie binnen is, begint de fase van de besluitvorming. De erfpachtbeheerder stelt het besluit op. Afhankelijk van de uitvoering en mandatering wordt het besluit door het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie of in mandaat bij Grond en Ontwikkeling ondertekend.

- Van het ondertekende besluit gaat een **kopie** of een link vanuit Docwerker (een link heeft de voorkeur) naar de bedrijfsadministrateur.

Het **originele** besluit wordt verstuurd naar de notaris.

## 4.2 Verzoek akte notaris

Het ondertekende besluit (met als bijlage: tekening) wordt aan de notaris gestuurd die door de erfpachter is aangewezen. In het begeleidend schrijven wordt de notaris verzocht de akte voor perceelsuitbreiding op te stellen en deze na ontvangst van de volmacht te passeren. Voor de volmacht: zie paragraaf 4.3.
Tevens wordt aan de notaris verzocht om een digitaal afschrift van de akte tezamen met de inschrijfgegevens van het Kadaster te sturen naar erfpacht@amsterdam.nl of (naam erfpacht-beheerder)@amsterdam.nl (voor Team Zakelijk Beheer).
Er wordt een briefje naar de erfpachter gestuurd met daarin de mededeling dat de stukken naar de notaris zijn gestuurd.

## 4.3 Volmacht

De volmacht wordt opgesteld door de erfpachtbeheerder en voorzien van een digitale handtekening verstuurd naar de notaris met het verzoek om de notariële akte op te stellen en te passeren.
Bij afkoop wordt het besluit pas verstuurd als de afkoopsom binnen is. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen met betrekking tot de betalingsachterstand. De akte mag pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn.
De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen binnen zijn.
Als bijlagen bij de volmacht worden het legitimatiebewijs van de ondertekenaar en het mandateringsbesluit meegestuurd.

## 4.4 Vergoeding grondwaarde

Bij perceelsuitbreidingen wordt door de bestuurscommissies de grondwaarde van de uitbreiding in rekening gebracht bij Grond en Ontwikkeling. Dit gebeurt eenmalig, nadat het besluit genomen is.

# Hoofdstuk 5 Opstellen definitieve akte

## 5.1 Inleiding

De controle en de goedkeuring van de conceptakte is in principe komen te vervallen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen. Indien de notaris daarom verzoekt, controleert de erfpachtbeheerder de notariële akte op juistheid van de opgenomen bepalingen met betrekking tot de perceelsuitbreiding. De erfpachtbeheerder ontvangt na aktepassering een digitaal afschrift van de akte. Dit digitale afschrift moet door de erfpachtbeheerder nagekeken worden op onjuistheden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan zijn de kosten voor de rectificatie in principe voor rekening van de notaris. De juridisch beheerder verzoekt in dat geval de notaris om tot rectificatie over te gaan.

## 5.2 Gegevens in akte

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:

a) de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel,
b) het bedrag van de canon en de ingangsdatum,
c) de bestemming en het toegestane gebruik,
d) de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing,
e) de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Het is raadzaam om daarnaast de volgende gegevens in de akte te vermelden:

- het aantal m² GBO/BVO van de uitbreiding,
- het aantal maximaal toegestane m² GBO/BVO.

## 5.3 Verdeling 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. Zie ook het "Beleid inzake het delen van aktekosten"' van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

## 5.4 Kadastrale inmeting

Het terrein wordt na het passeren van de akte door het Kadaster ingemeten. Het is niet vereist dat iemand van de afdeling Vastgoed(registratie) bij de aanwijzing van de grens aanwezig is. Immers, bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd met daarop de coördinaten; hieraan zou het Kadaster genoeg moeten hebben. De inmeting door het Kadaster moet de erfpachter zelf (via de notaris) regelen. Na inmeting door het Kadaster krijgt de juridisch beheerder een kennisgeving van de afmeting waarop de perceelsuitbreiding is ingemeten. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt indien de gegevens niet zouden kloppen.
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.

## 5.5 Registreren akte / administratieve afhandeling

Indien de erfpachtbeheerder het afschrift van de akte digitaal ontvangt, slaat de erfpachtbeheerder deze op in het werkarchief.
Hierna is de procedure afgerond en dient het digitale dossier in het werkarchief, met daarin tenminste de "big 4", naar DIV te worden gestuurd om in het bedrijfsarchief te worden geplaatst.
Onder big 4 wordt verstaan; aanbieding, bericht van acceptatie, besluit en notariële akte.