Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 5

Verticale splitsing voor particulieren

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2005
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3

1.1 Inleiding 3

1.2 Geen splitsing zonder schriftelijke toestemming 3

1.3 Horizontale/verticale splitsing 3

1.4 Burgerlijk Wetboek 3

1.5 Gemeentelijk Beleid 4

1.6 Vervolg 4

HOOFDSTUK 2 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK 5

2.1 Inleiding 5

2.2 Procedure 5

2.3 Stappenplan en stroomschema 14

HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE GEVALLEN: REKENVOORBEELD 17

3.1 Verhoging van de bebouwingsintensiteit bij verticale splitsing van een bedrijfsterrein 17

3.2 Splitsing met een bestemmingswijziging 18

3.3 Splitsing met uitbreiding van de bebouwing 18

3.4 Noot met betrekking tot het grondprijsbeleid 18

BIJLAGEN 19

Bijlage 1 Besluit inzake verticale splitsing rechten van erfpacht 20

Bijlage 2 Overzicht standaarddocumenten 23

Bijlage 3 Overzicht rollen 24

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

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 erfpachtrecht 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 erfpachtrechten is ook toestemming van de gemeente vereist. Zie daarvoor het beleid voor samenvoeging van erfpachten, vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr 7.

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 Burgemeester en Wethouders. Gezien de algemene delegatie die middels de Verordening op de stadsdelen heeft plaatsgevonden, treedt het Dagelijks Bestuur (hierna: DB) van het stadsdeel hier in de plaats van het College van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W). Aan deze schriftelijke toestemming kunnen door het DB voorwaarden worden verbonden. Hoewel dit niet in alle algemene bepalingen expliciet is opgenomen, kan 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.)

1.3 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.

1.4 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 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 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 verticale 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.

1.6 Vervolg

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

N.B.: In deze handleiding wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren – HERMES-systeem. Stap voor stap wordt beschreven hoe de erfpachtbeheerder de mogelijke wijzigingen in een erfpachtcontract kan verwerken. Met het oog op de invoering van HERMES zijn de termen ‘erfpachtbeheerder’ en ‘bedrijfsadministrateur’ vervangen door ‘juridisch beheerder’ respectievelijk ’financieel administrateur’. Wanneer er een verschil in behandeling bestaat tussen het huidige EBS-systeem en het nieuwe HERMES-systeem, wordt daar melding van gemaakt.[1]

[1] Zie bijlage 3.

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 Burgemeester en Wethouders inzake het Beleid inzake bebouwingswijzigingen. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een bebouwingswijziging te realiseren. Aan het eind van het hoofdstuk is een stappenplan en een stroomschema opgenomen.

2.2 Procedure

stap 1: aanvang 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.

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

* *Standaarddocument 1: ontvangstbevestiging aanvraag*

Het verdient aanbeveling te controleren of het verzoek voldoende gegevens bevat 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, 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 hij 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. Toch kan er reden zijn de afdeling Bouw en Woningtoezicht van een stadsdeel, dan wel de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) of de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) te raadplegen. 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 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 B&W). Daarna kan de erfpachter het geschil aan de burgerlijke rechter voorleggen.

* *Standaarddocument 2: advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan*
* *Standaarddocument 3: afwijzing aanvraag*
* *Standaarddocument 5: herinnering publiekrechtelijk orgaan*

stap 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 (voorheen 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. de juridisch beheerder verzoekt de erfpachter of diens zaakwaarnemer de opdracht te laten verstrekken aan Geo-informatie Amsterdam danwel het Kadaster, of:
2. de juridisch beheerder verstrekt de opdracht.

- Mogelijkheid 1

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

- Mogelijkheid 2

Het is ook mogelijk dat de juridisch 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 juridisch 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 zaakwaarnemer de opdracht tot inmeting geeft.

stap 5: ontvangst inmeting van Geo-informatie Amsterdam/Kadaster
Na ontvangst van de inmeting kunnen de noodzakelijke gegevens voor de aanbiedingsbrief worden verzameld.
Voor zover de juridisch 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 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 een adviesaanvraag aan de Grondprijskamer (stadsdeel)/afdelingen Beleid & Strategie en/of Beleidsrealisatie van de sector Programma van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (verder OGA) worden verstuurd. Het is raadzaam om bij moeilijke gevallen altijd advies te vragen bij eerdergenoemde afdelingen. Zie voor een beknopte uiteenzetting van moeilijke gevallen hoofdstuk 3 van deze werkinstructie.

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

Basis voor de canonberekening
Volgens art. 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 verticale splitsing van niet-woningen
Het door B&W vastgestelde beleid voor de verdeling van de canon bij rechten niet omvattende woningen vermeldt dat bij verticale splitsing, de op het moment van de splitsing geldende canon over de afzonderlijke erfpachten wordt verdeeld conform de methodiek bij uitgifte (zie art. 7 van het beleid). Als algemene regel is 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 hoofdstuk 3.

Berekening van de nieuwe canons bij verticale 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 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 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 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.

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

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.

Wanneer de canons zijn bepaald kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld.

stap 7: aanbiedingsbrief verticale splitsing
In het beleid voor verticale 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, 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 (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 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 het desbetreffende beleid alsmede paragraaf 2.7.1.
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.

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 vòòr het moment van aktepassering alle openstaande posten voldaan zijn. Vermeld dit in de aanbieding. De juridisch beheerder kan in HERMES nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien HERMES geen duidelijkheid verschaft over mogelijke betalingsachterstanden, dient de juridisch beheerder **altijd** contact op te nemen met een financieel administrateur van het OGA.

<u>Samengaan verticale splitsing en bestemmingswijziging en/of bebouwingswijziging</u>
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, is beschreven in de Werkinstructie bestemmingswijzigingen of de Werkinstructie bebouwingswijzigingen. De bestemmingswijziging en/of bebouwingswijziging kan/kunnen met de splitsing in één notariële akte worden vastgelegd.

<u>Opmaken en versturen aanbieding met conceptbesluit</u>
Wanneer alle gegevens, die in de aanbiedingsbrief moeten worden opgenomen, bekend zijn kan de aanbiedingsbrief met conceptbesluit worden opgesteld. Ten behoeve van het volledig informeren van de erfpachter wordt met de aanbieding een conceptbesluit meegestuurd (zie verder paragraaf 2.11). 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.

- ❑ *Standaarddocument 7: aanbieding verticale splitsing + bijlagen bij aanbieding: bericht van acceptatie en conceptbesluit*

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 bij welke notaris de akte moet worden gepasseerd.
- Conceptbesluit: Dit wordt bijgevoegd ter informatie voor de erfpachter.

N.B.: Vòòrdat de aanbieding wordt getekend en verstuurd, dient accordering plaats te vinden door de financieel beheerder. De financieel beheerder beoordeelt de financiële waarden van een aanbieding en mag daarom niet dezelfde persoon zijn als de financieel administrateur, die de financiële afhandeling op het dossier verzorgt.[2]

[2] Zie bijlage 3.

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 de erfpachter te bellen 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 juridisch 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 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. Wanneer geen telefonisch contact mogelijk was, moet een herinnering aan de erfpachter worden gestuurd, met het verzoek de acceptatie alsnog op te sturen of telefonisch contact op te nemen met de juridisch beheerder.

* *Standaarddocument 8: herinnering acceptatie aanbieding*

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.

* *Standaarddocument 9: vervallen aanbieding*

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.
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. Desgewenst kan het DB van het stadsdeel de bevoegdheid tot verticaal splitsen delegeren aan ambtenaren.
Als het acceptatiebericht is ontvangen stuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging aan de erfpachter. In de ontvangstbevestiging wordt vermeld hoe de procedure verder verloopt.

* *Standaarddocument 10: ontvangstbevestiging acceptatiebericht*

stap 11: besluit tot verticaal splitsen
Nadat het stadsdeel of het OGA het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid en/of 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. N.B.: In HERMES wordt het besluit automatisch gegenereerd aan de hand van de door de juridisch beheerder ingevoerde gegevens.

Let op! In het beleid (artikel 9) 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 DB van het stadsdeel is genomen, dient aansluitend het volgende te gebeuren:
- versturen aan de financieel administrateur bij het OGA: een kopie van de aanbieding, het bericht van acceptatie en het besluit van het Dagelijks Bestuur
- gegevens invoeren in de verschillende systemen.

N.B.: Wanneer HERMES in werking treedt, zullen de gegevens al ingevoerd zijn op het moment van versturen van de aanbieding. Deze stap kan in dat geval worden overgeslagen. Deze gegevens zijn van belang voor het tijdig kunnen sturen van een nota met de juiste canon aan de erfpachter (inclusief eventuele canonverhoging) en voor zover van toepassing het declareren van de vergoeding voor actief beleid (vindersloon/stimuleringspremie).
N.B.: Bij invoering van HERMES zal een aparte procedure gelden t.a.v. het versturen van een nota aan de erfpachter (of diens gemachtigde). Hierover volgt nadere informatie.

* *Standaarddocument 11: besluit (N.B.: geen conceptbesluit meer!)*

stap 12: verzoek notaris opmaken en passeren akte
N.B.: Met de komst van HERMES *vervalt* het verzoek aan de notaris om een conceptakte op te maken en deze aan de juridisch beheerder van het stadsdeel/OGA ter goedkeuring toe te zenden. Vooruitlopend hierop zijn in deze werkinstructie de stappen 'opmaken conceptakte' en 'goedkeuring akte' dan ook komen te vervallen.

Nadat het DB 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
- de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen;
- eventueel: een kopie van het legitimatiebewijs;
- indien toepasselijk: een kopie van een (onder)mandateringsbesluit aan bijv. een hoofd Grondzaken.

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. 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.

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). Door HERMES wordt automatisch een volmacht opgesteld. Deze wordt na ondertekening gelijktijdig verstuurd met het verzoek om de akte.

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.

- □ *Standaarddocument 12: begeleidende brief opstellen akte / opdracht notaris*
- □ *Standaarddocument 13: volmacht*

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

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

Na ontvangst van de originele akte (authentiek afschrift), stuurt de juridisch beheerder deze, na vergelijking met het genomen besluit, aan het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht (voormalige afdeling Aktenbeheer).

Na het nemen van het besluit van het DB of B&W in mandaat zijn de relevante gegevens al in het EBS/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 het HERMES-werkdossier (digitaal) worden opgeslagen en moet in HERMES worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld. N.B.: HERMES is niet het officiële archief. Daarom moet vooralsnog alle correspondentie tevens in het fysieke E-dossier in het archief worden opgeborgen (voor het OGA: bij DIV).

- □ *Standaarddocument 18: herinnering opstellen akte*
- □ *Standaarddocument 19: rectificatieverzoek aan notaris*
- □ *Standaarddocument 20: herinnering rectificatie akte*

NB.: Stadsdelen kunnen op grond van de ***Vergoedingsregeling*** een inspanningspremie vragen voor activiteiten die tot een economische meerwaarde van de erfpacht leiden, of een stimuleringspremie voor beheersactiviteiten die onvoldoende plaatsvinden, maar waarvan het gemeentebelang vraagt die te stimuleren. Op grond van deze regeling kunnen stadsdelen voor een verticale splitsing een **stimuleringspremie** ontvangen. Daartoe kan de juridisch beheerder een factuur indienen bij de administratie van het OGA[3].

De procedure is hiermee afgerond.

[3] Zie voor een uiteenzetting van de procedure het besluit van Burgemeester en Wethouders van 11 juli 2000, nr. ROIB 2000/3545 inzake de vaststelling van de *Vergoedingsregeling erfpachtbeheer stadsdelen*.

2.3 Stappenplan en stroomschema

Het onderstaande stappenplan en stroomschema geven een beknopt overzicht van de procesgang die hiervoor uitgebreid is beschreven.

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

Stappenplan

STAP 1: AANVANG PROCEDURE, SCHRIFTELIJK VERZOEK VAN DE ERFPACHTER

* controleer of de noodzakelijke 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? ZONEE: AFWIJZING VERSTUREN

* vraag schriftelijk advies aan BWT / DMB / DRO

STAP 4: INMETING PERCEEL DOOR GEO | INFORMATIE AMSTERDAM / KADASTER

* 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 NA CONTROLE EN ACCORDERING VERSTUREN

* twee maanden geldig
* bij betalingsachterstand gevolgen melden
* met aanbieding meesturen: bericht van acceptatie en conceptbesluit

STAP 7: HERINNERINGSBRIEF VERSTUREN VÓÓR VERSTRIJKEN TERMIJN

* bel even voor reactie
* indien gewenst: verlenging, anders herinneringsbrief

STAP 8: TERMIJN VERSTREKEN?

* stuur brief 'vervallen aanbieding'

STAP 9: NA BERICHT VAN ACCEPTATIE: BESLUITVORMING

* ontvangstbevestiging van het acceptatiebericht versturen
* E-dossiernummer aanmaken

STAP 10: NA BESLUITVORMING

* Kopieën aanbieding, acceptatiebericht en besluit versturen aan de financieel administrateur bij het OGA

* gegevens invoeren in CBB, EBS
  [N.B. Indien HERMES operationeel is, vervalt stap 10!]

STAP 11: VERZOEK OPMAKEN EN PASSEREN AKTE

* brief aan notaris sturen, *meesturen*:
* **kopie** besluit, ondertekende volmacht, aktetekening, legitimatiebewijs, volmachtverlening, eventueel: (onder)mandateringsbesluit

STAP 12: REGISTREREN AKTE / ADMINISTRATIEVE AFHANDELING / EVENTUEEL: RECTIFICATIE AKTE

* controleer juistheid gegevens in systemen
* versturen authentiek afschrift akte aan team Registratie & Kwaliteitsbewaking BE (OGA)
* vergelijken van besluit en akte
* bij afwijking akte en besluit: verstuur rectificatieverzoek aan notaris
* relevante correspondentie uit werkdossier opbergen in fysieke E-dossier in archief (voor OGA: bij DIV) of in HERMES-werkdossier (digitaal)

N.B.: Op grond van de *Vergoedingsregeling* komen stadsdelen in aanmerking voor een stimuleringspremie voor verticale splitsing.

Stroomschema [wordt later toegevoegd]

Hoofdstuk 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 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 afdelingen Beleid & Strategie en/of Beleidsrealisatie van de sector Programma 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,-.

N.B. Het is gewenst dat voor wijziging in het gebruik zoals in dit voorbeeld, waarbij de 30% norm voor maximaal kantoorruimte wordt overschreden, de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht

(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. 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 & Strategie en/of Beleidsrealisatie van de Sector Programma van het OGA. Bovendien is het noodzakelijk hiervoor ook de toestemming van de de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) of de afdeling Bouw- en Woningtoezicht 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 afdelingen Beleid & Strategie en/of Beleidsrealisatie van de Sector Programma van het OGA. Voor de uiteenzetting van de procedure voor bebouwingswijzigingen raadpleegt men de betreffende werkinstructie.

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.

Bijlagen

Bijlage 1 Besluit inzake verticale splitsing rechten van erfpacht

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nummer 6

Beleid inzake verticale splitsing van rechten van erfpacht.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam,

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/9 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake verticale splitsing aan te passen aan de eindrapportage en aan de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/9 SO/GZ, zij het dat het toen ingetrokken besluit ingetrokken blijft;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE VERTICALE SPLITSING VAN RECHTEN VAN ERFPACHT

Dit 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.

1. Onder verticale splitsing in de zin van dit besluit wordt verstaan; een zodanige splitsing van een perceel dat er twee of meer afzonderlijke rechten van erfpacht ontstaan.

2. Toestemming tot verticale splitsing 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 verticale splitsing verzet.

3. Aan de verticale splitsing gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van de percelen na splitsing en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van de percelen na splitsing;
   d. de maximale toegestane bebouwing op de percelen na splitsing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   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.

5. Op elk van de afzonderlijke rechten van erfpacht blijven na verticale splitsing de algemene en bijzondere bepalingen van het geheel van toepassing.

6. De einddatum van het lopende erfpachttijdvak blijft gehandhaafd ten aanzien van de na splitsing ontstane rechten van erfpacht.

7. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht niet omvattende woningen wordt de op het moment van splitsing geldende canon over de afzonderlijke rechten van erfpacht verdeeld conform de op dat moment geldende methodiek bij uitgifte van een perceel met de betreffende bestemming. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

8. Bij verticale splitsing van een recht van erfpacht omvattende woningen wordt de op het moment van splitsing geldende canon evenredig over de rechten van erfpacht verdeeld. Een nadere uitwerking van de canonverdeling zal opgenomen worden in een door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf vast te stellen werkinstructie.

9. Een besluit tot verticale splitsing wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

10. De verticale splitsing wordt vastgelegd 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 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 bijzondere bepalingen.

11. Indien de na splitsing ontstane percelen nog niet kadastraal zijn gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van de percelen, 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 vermelde tekening. De kosten verbonden aan de kadastrale meting komen voor rekening van de erfpachter.

12. Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de Verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder c., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd.3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en Concern (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Bijlage 2 Overzicht standaarddocumenten

Overzicht standaarddocumenten verticale splitsing

1	Ontvangstbevestiging aanvraag
2	Advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan
3	Afwijzing aanvraag
5	Herinnering publiekrechtelijk orgaan
7	Aanbieding, bericht van acceptatie en conceptbesluit
8	Herinnering acceptatie aanbieding
9	Vervallen aanbieding
10	Ontvangstbevestiging acceptatiebericht
11	Besluit (dit is hetzelfde document als het conceptbesluit onder 7, maar dan zonder het woord “concept”)
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, volmacht , kopie legitimatiebewijs, volmachtverlening, eventueel: (onder)mandateringsbesluit
13	Volmacht
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 3 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag

Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen erfpachtbeheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)

Welke procedures:

17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht

Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole

19. Erfpachtcontrole