Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 7

Perceelsuitbreidingen

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 Definitie perceelsuitbreiding....3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG....4
2.1 Inleiding....4
2.2 Indienen aanvraag....4
2.3 Advies Ruimtelijke Ordening/Milieu- en Bouwtoezicht....5
2.4 Afwijzingsgronden....5
2.5 Afwijzing of aanbieding....5
2.6 Berekening van de canon bij perceelsuitbreiding....6
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING/ CONCEPTBESLUIT....8
3.1 Inleiding....8
3.2 Gegevens in aanbieding....8
3.3 Verwerken acceptatie....10
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT....11
4.1 Besluitvorming....11
4.2 Verzoek akte notaris....11
4.3 Volmacht....11
4.4 Vergoeding grondwaarde....12
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE....13
5.1 Inleiding....13
5.2 Gegevens in akte....13
5.3 Kadastrale inmeting....13
5.4 Registreren akte / administratieve afhandeling....14
BIJLAGEN....15
Bijlage 1 Beleid inzake perceelsuitbreidingen....16
Bijlage 2 Stroomschema....19
Bijlage 3 Overzicht standaarddocumenten....20
Bijlage 4 Overzicht rollen....21

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 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 erfpachter bij het verzoek om perceelsuitbreiding ook de afgegeven bouwvergunning in. Indien dat niet het geval is dient de juridisch beheerder bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (of de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht) te informeren of er daadwerkelijk een vergunning is verleend. **Let wel: geen publiekrechtelijke toestemming = geen aanbieding.**

In deze handleiding wordt, aan de hand van de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren - HERMES-systeem, 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 juridisch beheerder moet uitvoeren bij een perceelsuitbreiding.

N.B.: 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]

1.2 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[2]. 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.

[1] Zie bijlage 4.
[2] Zie bijlage 1.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

Voordat het terrein, dat de erfpachter voor een perceelsuitbreiding wil gebruiken, ook werkelijk bij hem in erfpacht is, moet er eerst het een en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter een verzoek indienen bij het stadsdeel/Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna: OGA), dat hij zijn perceel wil uitbreiden (vaak dus tegelijkertijd met een bouwaanvraag, maar dat hoeft niet). Naar aanleiding van dit verzoek dient de juridisch beheerder 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 Indienen aanvraag

De erfpachter dient een verzoek voor een perceelsuitbreiding schriftelijk in. De ontvangst van het verzoek wordt schriftelijk aan de erfpachter bevestigd. In het verzoek moet de erfpachter door middel van een tekening aangeven waar hij de perceelsuitbreiding wenst (bij voorkeur bouwtekening).

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

1. Is de aanvrager erfpachter van het perceel of huurder?
2. Is het terrein, dat de aanvrager voor perceelsuitbreiding wil gebruiken, eigendom van de gemeente?

Als blijkt dat de aanvrager geen erfpachter is, maar eigenaar is van zijn grond, dan kan de perceelsuitbreiding niet in erfpacht worden uitgegeven, maar moet de gemeente overwegen om de grond te verkopen. Dit kan slechts in uitzonderlijke gevallen, want in principe verkoopt de gemeente Amsterdam geen grond. Een andere mogelijkheid is het verhuren van de grond voor perceelsuitbreiding. Beide mogelijkheden gaan buiten het erfpachtbeheer om. Een eventuele verkoop van grond moet altijd voorgelegd worden aan de Gemeenteraad.
Als het reeds bestaande erfpachtrecht een appartementsrecht is, zou de perceelsuitbreiding alleen samengevoegd kunnen worden met het hoofdappartementsrecht (de VvE).
Eenvoudiger is het de grond in erfpacht uit te geven, maar dan als “los” recht. Met een kettingbeding én een boeteclausule (!!) moet dit recht dan aan het appartementsrecht gekoppeld worden.
Mocht één van deze situaties zich voordoen, neem dan contact op met Bureau Erfpacht.

Na ontvangst van de aanvraag verwerkt de juridisch beheerder dit in HERMES en verstuurt een ontvangstbevestiging.

∗ *standaarddocument 1: ontvangstbevestiging aanvraag*

2.3 Advies Ruimtelijke Ordening/Milieu- en Bouwtoezicht

Als de perceelsuitbreiding plaats vindt naar aanleiding van een bouwvergunning, dan hoeft de dienst Milieu- en Bouwtoezicht (centrale stad, hierna: DMB) / afdeling Ruimtelijke Ordening (van het stadsdeel, hierna: RO) 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 DMB/RO echter wel om advies gevraagd worden.

* *standaarddocument 2: advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan*
* *standaarddocument 5: herinnering publiekrechtelijk orgaan*

2.4 Afwijzingsgronden

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. De 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 erfpachter 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 wordt uitgebreid op de hoek van een straat. Ook dan is een perceelsuitbreiding niet mogelijk, slechts in uitzonderlijke gevallen kan onder voorwaarden wel tot uitgifte overgegaan worden.

Ad C. In strijd met de bestemming

In het bestemmingsplan staat aangegeven, hoe de grond (in het stadsdeel) gebruikt moet worden. Indien er een verzoek tot perceelsuitbreiding wordt ingediend voor een terrein dat volgens het bestemmingsplan bestemd is voor een andere bestemming dan die van de perceelsuitbreiding, dan moet het verzoek worden afgewezen. DMB/RO kan advies geven over de mogelijkheid een perceelsuitbreiding te realiseren.

2.5 Afwijzing of aanbieding

Er zijn nu dus twee mogelijkheden:

1. Er is een afwijzingsgrond. In dat geval moet de erfpachter een brief van de juridisch beheerder ontvangen, waarin gemotiveerd moet worden aangegeven dat perceelsuitbreiding op grond van één van hiervoor genoemde gronden niet mogelijk is.
2. De perceelsuitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de juridisch beheerder 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.

* *standaarddocument 3: afwijzing aanvraag*

2.6 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 het OGA.
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 voor de perceelsuitbreiding, hetzij het aantal m^2 BVO/GBO waarmee het terrein wordt bebouwd. Om de afmeting van de perceelsuitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden opgemaakt 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.

Als de juridisch beheerder een perceelsuitbreiding in behandeling heeft met de bestemming parkeerruimte, moet hij daarover contact op te nemen met afdeling Beleid & Strategie (voormalig Grondprijsbeleid) van het OGA. Voor parkeerruimte is altijd een grondprijsadvies nodig.

* *standaarddocument 4: verzoek opmaken tekening*
* *standaarddocument 6: herinnering opmaken tekening*

2.6.1 Depreciatiefactor

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

2.6.2 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 het erfpachtrecht is afgekocht, moet de perceelsuitbreiding ook worden afgekocht. Zodra de aanbieding is geaccepteerd, stuurt de juridisch beheerder van het stadsdeel een opdracht tot

het maken van een nota 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 OGA. Bij het OGA is het niet gebruikelijk dat er nota's voor afkoopsommen worden verzonden.

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding/ conceptbesluit

3.1 Inleiding

Op het moment dat de canon bekend is, kan de aanbieding worden opgesteld. Tegelijk met de aanbieding stelt HERMES, aan de hand van de gegevens die ook in de aanbieding staan, een conceptbesluit en een bericht van acceptatie op. Het conceptbesluit maakt onderdeel uit van de aanbieding.

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 perceel 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 overige 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 akte) te vermelden dat het om een “gedeeltelijk perceel” gaat. Bij inschrijving van de akte in de openbare registers is het dan duidelijk dat het perceel nog kadastraal ingemeten moet worden. Voor inmeting, zie paragraaf 5.3.

Ad h. 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 stadsdeel verschillen.

Ad i. 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). Ten behoeve van het volledig informeren van de erfpachter wordt met de aanbieding een conceptbesluit meegestuurd (zie ook onder paragraaf 4.1).

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 acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. In het acceptatiebericht 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 twee maanden na datum 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 en passeren.

3.2.4 Overdrachtbelasting

De erfpachter dient ofwel overdrachtsbelasting of BTW te betalen voor de perceelsuitbreiding. In geval van twijfel over wat van toepassing is, dient er contact opgenomen te worden met Bureau Rijksbelastingen (onderdeel van de Dienst Gemeentebelastingen). Indien er sprake is van BTW, dient de juridisch beheerder ervoor zorg te dragen dat de BTW geïnd wordt.

3.2.5 Overige aandachtspunten

Voordat de aanbieding wordt verstuurd, moet de publiekrechtelijke toestemming door DMB/RO zijn verleend. Het is niet verstandig de erfpachter een aanbieding te doen als daarna blijkt dat hij op publiekrechtelijke gronden geen toestemming krijgt.

Ook dient accordering plaats te vinden door de financieel beheerder, alvorens de aanbieding wordt getekend en verstuurd. 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.[3]

[3] Zie bijlage 4.

* *standaarddocument 7: aanbieding, bijlagen: bericht van acceptatie, conceptbesluit*

3.3 Verwerken acceptatie

De erfpachter kan nu twee dingen doen. Ofwel, hij gaat akkoord met de aanbieding en stuurt het acceptatiebericht ingevuld en ondertekend terug, ofwel hij gaat niet akkoord met de aanbieding. In het laatste geval verstuurt de juridisch beheerder een brief aan de erfpachter met daarin de mededeling dat de aanbieding is komen te vervallen. 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. 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.

Als de erfpachter de aanbieding accepteert, verstuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging van het acceptatiebericht aan de erfpachter.

* *standaarddocument 8: herinnering acceptatie aanbieding*
* *standaarddocument 9: vervallen aanbieding*
* *standaarddocument 10: ontvangstbevestiging acceptatiebericht*

Hoofdstuk 4 Versturen ondertekend besluit

4.1 Besluitvorming

Zodra het acceptatiebericht binnen is begint de fase van de besluitvorming. Het besluit wordt, aan de hand van de gegevens die de juridisch beheerder in HERMES heeft ingevoerd, door HERMES automatisch opgesteld. Afhankelijk van de uitvoering en mandatering wordt het besluit door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of in mandaat bij het OGA ondertekend.

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

Van het ondertekende besluit gaat een **kopie** naar:
- de notaris;
- degene die CBS beheert/muteert voor het stadsdeel (N.B.:zolang HERMES nog niet operationeel is);
- de financieel administrateur (N.B.: dit is de huidige bedrijfsadministrateur bij Bureau Erfpacht, zolang HERMES nog niet operationeel is);
- het dossier.

Het **originele** besluit wordt gearchiveerd bij het stadsdeel zelf of bij DIV (OGA). De financieel administrateur van Bureau Erfpacht en de afdeling Vastgoedadministratie van het OGA ontvangen via HERMES een melding dat het besluit genomen is.

Vervolgens voert de juridisch beheerder de gegevens in, in het CBS, STAR en EBS. De gegevens zijn nodig om een correcte rekening naar de erfpachter te kunnen sturen die hij vóór de vervaldatum moet betalen.
N.B.: Wanneer HERMES in werking treedt, zullen deze gegevens al ingevoerd zijn op het moment van versturen van de aanbieding. Deze stap kan in dat geval worden overgeslagen.

4.2 Verzoek akte notaris

Een **kopie** van het ondertekende besluit (met als bijlage: kopie tekening) wordt aan de notaris gestuurd die door de erfpachter is opgegeven. 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.

∗ *standaarddocument 12: begeleidende brief opstellen akte / opdracht notaris*

4.3 Volmacht

De volmacht wordt door HERMES opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek om de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. 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 en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen meegestuurd.

* *standaarddocument 13: volmacht*

4.4 Vergoeding grondwaarde

Bij perceelsuitbreidingen wordt door de stadsdelen de grondwaarde van de uitbreiding in rekening gebracht bij het OGA. Dit gebeurt eenmalig, nadat het besluit genomen is.

Hoofdstuk 5 Opstellen definitieve akte

5.1 Inleiding

Met de komst van HERMES komten de controle en de goedkeuring van de conceptakte te vervallen. Vooruitlopend op de invoering van HERMES zijn in deze werkinstructie de stappen 'opmaken conceptakte' en 'akte goedkeuren' dan ook niet meer opgenomen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen. De juridisch beheerder ontvangt na aktepassering een authentiek afschrift van de akte.

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 nieuwe grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven 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.

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 Kadastrale inmeting

Indien de uitbreiding nog niet kadastraal is gemeten, dient dat alsnog te gebeuren. De inmeting kan na de aktepassering worden uitgevoerd door het Kadaster.
De juridisch beheerder kan ook zelf een opdracht versturen aan de gemeentelijke dienst GEO-Informatie, bij 5.1.2e [redacted].

Indien er geen opdracht aan GEO-Informatie wordt gegeven, wordt het terrein na aktepassering door het Kadaster ingemeten. Het Kadaster zal aan de afdeling Vastgoed(registratie) vragen om bij de aanwijzing van de grens aanwezig te zijn. 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 (5% marge).

Indien GEO-Informatie het terrein inmeet dienen de kosten van de inmeting in rekening te worden gebracht bij de erfpachter. De kosten zullen in eerste instantie door het stadsdeel moeten worden voldaan.

Inmeting door het Kadaster na aktepassering geniet de voorkeur, omdat het stadsdeel dan geen inmeetkosten hoeft voor te schieten en omdat de inmeting dan geen belemmering vormt voor aktepassering. Bij inmeting achteraf worden de inmetingskosten door de notaris op de erfpachter verhaald. De nota van het Kadaster gaat dan naar de notaris.

5.4 Registreren akte / administratieve afhandeling

Zodra je een authentiek afschrift van de akte hebt ontvangen (en gecontroleerd -zie hierna), stuur je dit exemplaar naar het team Registratie & Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht (voormalige afdeling Aktenbeheer). Het team Registratie & Kwaliteitsbewaking zorgt voor het scannen en registreren van de akte.

Het authentieke afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie in principe voor rekening van de notaris. De juridisch beheerder verzoekt in dat geval 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*

De procedure is hiermee afgerond.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleid inzake perceelsuitbreidingen

Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 8

Beleid inzake perceelsuitbreidingen.

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. 96/278/11 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 perceelsuitbreidingen aan te passen aan de eindrapportage en 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. 96/278/11 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE PERCEELSUITBREIDINGEN

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 perceelsuitbreiding in de zin van dit besluit wordt verstaan; het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel (de uitbreiding), niet zijnde een tuinuitbreiding, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel.

2 Toestemming tot perceelsuitbreiding 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.

3. Aan de perceelsuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven 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 en het nieuw uit te geven perceel;
   g. de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de eventuele bebouwing voltooid dient te zijn;
   h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5. De uitgifte in erfpacht van de uitbreiding vindt plaats onder van toepassing verklaring van dezelfde algemene bepalingen, vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waar het vervolgens mee samengevoegd wordt.

6. 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 geldende canonpercentage.

7. 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 vermeld in punt 6. 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.

8. Een besluit tot perceelsuitbreiding wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

9. De uitgifte in erfpacht van de uitbreiding en de samenvoeging met het reeds bestaande recht van erfpacht worden 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 zowel het reeds uitgegeven 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.

10. 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 vermelde tekening. De kosten verbonden aan de kadastrale meting komen voor rekening van de erfpachter.

11. 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 d., 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 Stroomschema

Stroomschema

[Wordt later toegevoegd]

Bijlage 3 Overzicht standaarddocumenten

Overzicht van standaarddocumenten

1	Ontvangstbevestiging aanvraag
2	Advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan
3	Afwijzing aanvraag
4	Verzoek opmaken tekening
5	Herinnering publiekrechtelijk orgaan
6	Herinnering opmaken tekening
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 (bijlage bij 7), maar dan zonder het woord “concept”)
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, aktetekening, volmacht, kopie legitimatiebewijs, volmachtverlening
13	Volmacht
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 4 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