WERKINSTRUCTIE

Juridische Bestemming

Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Grond & Ontwikkeling
Team Overstap
Datum: 20-11-2020
Versie: 2.0

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave I

1 Invoeren 1

1.1 Stappen 1

2 Nakijken 5

2.1 Stappen 5
2.2 Werkwijze Relatiebeheer om gegevens in Hermes aan te passen. 7

3 G-o Dossiers 8

3.1 Achtergrond bij G/o-percelen 8
3.1.1 De behandeling van een G/o-dossier 9

4 Splitsingen 14

4.1 Achtergrond bij Splitsingen 14
4.1.1 Werkwijze dataonderzoek 15

5 EW-Dossiers 22

5.1 Achtergrond bij EW-dossiers 22
5.1.1 Werkwijze dataonderzoek 22

6 Mandeligheid 25

6.1 Voor een aandeel verbonden met een erfrecht 25

7 Commerciele dossiers 28

7.1 Achtergrond commercieel recht 28
7.1.1 Werkwijze dataonderzoek 28

8 Super-praktisch: het kadaster 35

9 Super-praktisch: DOC-werker 37

9.1 Gebruik 37
9.1.1 Pantararchief raadplegen 40

10 Super-praktisch: wonen catalogus sub-bestemmingen 42

10.1 Overzicht 42

11 Super-praktisch: uitzonderingen Juridische Bestemming 45

11.1 Mogelijke situaties 45

1 INVOEREN

1.1 Stappen

- Open via Start → Alle programma's → Bedrijfsapplicaties het programma 'Apex WVS.' (Zorg ervoor dat dit altijd opent in Mozilla Firefox; in Internet Explorer werkt Apex minder goed).
- Indien je APEX niet kunt openen uit het ADW-systeem, plak dan onderstaande link in Firefox: **http://genowvs.amsterdam.nl:7002/ords/f?p=100:LOGIN_DESKTOP:14066003049410:::::&tz=2:00**
- Kies onder de kolom 'Mijn Taken' voor de optie 'Opzoeken en invoeren juridische bestemming.'

Stap 1: APEX

a. Kies in je werkvoorraadlijst een dossier dat je gaat behandelen. (Op het eerste tabblad dat opent zie je je E-dossiernummer, de kadastrale aanduiding van het object dat je onderzoekt en het voorkeursadres). Op het tweede tabblad zie je de lege invulvelden die je gaat aanvullen.
Let op: voor elk tabblad dat je invult, druk je tussentijds op "Opslaan" (oranje knop aan de rechterzijde (!) Indien je dat niet doet, raak je je ingevoerde gegevens weer kwijt.

Stap 2: DOC-werker

a. Is er een mapje aangemaakt in DOC-werker Werkarchief (WA). (Zo nee, maak deze dan aan).
b. Controleer de inhoud van het mapje in DOC-werker Bedrijfsarchief (BA) (indien aanwezig).
c. Bekijk of je aktes kunt vinden op DOC-werker die je zou kunnen gebruiken. Zo ja, haal deze dan uit DOC-werker op en kopieer deze naar een eigen mapje op jouw H-schrijf.

Stap 3: H-schijf

a. Geef de documenten die je hebt gevonden de juiste naamstelling, conform onze werkwijze. Onze werkwijze daartoe luidt: datum (omgekeerd), soort akte, E/EW-dossiernummer, Hyp4, deel en nummer.
b. Enkele voorbeelden:
    - 2018-12-22 Akte van Levering E2334-45 Hyp4 dl 18849 nr 12.pdf
    - 1963-04-02 Akte van Uitgifte Erfpacht EW8-125 Hyp4 dl 9883 nr 5.pdf
    - 2020-05-12 Akte van Splitsing E14332-288 Hyp4 dl 69912 nr 143.pdf

Stap 4: Kadaster

a. Vul de Kadastrale aanduiding van jouw te onderzoeken E-dossier in het Kadaster en controleer of je de laatste leveringsakte al dan niet hebt gevonden in DOC-werker. (Indien je deze niet hebt, vraag je de laatste leveringsakte op; deze komt via e-mail binnen in de Inbox van Erfpachtakten.GO).

Stap 5: Leveringsakte lezen

a. Controleer of jouw kadastrale aanduiding voorkomt in de omschrijving van de geleverde registergoederen.
b. Hoeveel registergoederen zijn er? Vallen deze onder één kadastrale aanduiding, of komen er in de levering meerdere kadastrale aanduidingen voor?
c. Worden er aanhorigheden in de omschrijving genoemd? (Berging, tuin, garage, parkeerplaats, dakterras, etc.)
d. Ga in de leveringsakte op zoek naar deelnummers van belangrijke aktes, zoals: Splitsing, Uitgifte Erfpacht, Vestiging Erfpacht (en evt. Wijziging Splitsing). Markeer deze nummers in de leveringsakte.
e. Controleer of je in DOC-werker al documenten hebt kunnen vinden die overeen komen met wat je hebt gevonden in de leveringsakte. Zo nee, vraag dan de aktes op in het Kadaster.

Stap 6: Op zoek naar de juridische bestemming

a. In geval van een kadastrale aanduiding in de vorm van een grondperceel (G/o):
   - In de levering zal worden gesproken over een "Vestiging Erfpacht" of een "Uitgifte Erfpacht." Controleer of je deze documenten kunt vinden.
   - Controleer of de Gemeente Amsterdam partij is in de akte die je hebt gevonden.
   - Ga in de akte van vestiging/uitgifte erfpacht op zoek naar het kopje "Bijzondere Bepalingen" of het kopje "Erfpacht." Hieronder vind je je juridische bestemming. (Vaak letterlijk aangegeven met een tekst als: "Het terrein is bestemd tot...").

Stap 7: Oppervlakte vinden: aktes

a. We kunnen oppervlaktes in aktes tegenkomen in de vorm van BVO (Bruto Vloeroppervlakte) en GO/GBO (Gebruiksvloeroppervlakte) → Indien je BEIDE vindt in een akte, hebben GO/GBO de voorkeur (!)
b. Oppervlaktes in de vorm van ares en centiares zijn onbruikbaar en nemen we NIET over.
c. We gebruiken de oppervlaktes uit een akte ALLEEN indien de Gemeente Amsterdam partij is in de akte. (In een leveringsakte kunnen we daarmee dus vaak geen bruikbare vierkante meters vinden, tenzij de Gemeente partij is in de leveringsakte).
d. Indien een oppervlakte als "maximaal" of "groot" staat aangeduid, kunnen we deze gebruiken.
e. Indien een oppervlakte als "circa" of "ongeveer" staat aangeduid, kunnen we deze NIET gebruiken.
f. Indien onduidelijk is om welk TYPE oppervlakte het gaat (BVO/GO), kunnen we deze NIET gebruiken.

Toepasbaarheid van gevonden vierkante meters, op volgorde van relevantie:
1. GO/GBO uit een document waarin de Gemeente partij is (akte van uitgifte / splitsing of een Besluit);
2. BVO uit een document waarin de Gemeente partij is (akte van uitgifte / splitsing of een Besluit);
3. WOZ-waarde uit Hermes halen;
4. GO/GBO of BVO uit een financiële bijlage. (Indien beschikbaar op DOC-werker) (**Let op:** indien je BVO's vindt in een Besluit of financiële bijlage, neem je de datum van DAT document op in APEX).

Stap7a: Oppervlakte vinden: WOZ-gegevens

a. Voor vierkante meters geldt voor ons dat de aktes daarin leidend zijn. Indien we geen oppervlakte kunnen vinden in aktes, kunnen we (misschien!) gebruik maken van de WOZ-gegevens die bij het betreffende E/EW-dossiernummer horen.
b. Om WOZ-gegevens in te zien open je het programma 'Hermes.' (Te vinden onder: Start → Alle programma's → Bedrijfsapplicaties).
c. (Hermes opent in Internet Explorer en dat werkt daarin het beste).
d. In het menu van Hermes (links op de pagina) kies je voor de optie "Raadplegen Erfpachtrecht."
e. Je vult bovenaan in het scherm je E/EW-dossiernummer in. Vervolgens verschijnt je zoekresultaat. Je selecteert het zoekresultaat en klikt op de knop "Verder."
f. Je komt nu bij alle gegevens die ons bekend zijn m.b.t. het betreffende E/EW-dossier. Kies nu voor het tabblad "Overstap."
g. Halverwege deze pagina zie je een balk met "WOZ-gegevens." (Hierin is o.m. een peiljaar aangegeven, BSQ, woningtype, etc.). Je neemt hieruit de gegevens over uit de kolom "Oppervlakte WOZ," MITS deze in [redacted] zijn aangegeven. Indien de gegevens in ROOD zijn aangegeven, kunnen we geen gebruik maken van de WOZ-gegevens.

h. Indien je de WOZ-gegevens ook niet kunt gebruiken, vul je geen vierkante meters in APEX in.

Stap 8: Invullen gegevens in APEX

a. Samenvattend: we hebben de laatste leveringsakte gevonden, een uitgifte erfpacht en een eventuele splitsing. Aan de hand van de gegevens in deze documenten voeren we gegevens in APEX in:
b. Onder het tabblad Bestemmingen:
   - Vul de bestemmingstekst in het vak "Juridische bestemming" in. (Een juridische bestemming begint altijd met een Hoofdletter en eindigt met een punt (ook indien het om één woord gaat).
   - Vul de pagina (en evt. sub.) in waar je de juridische bestemming hebt gevonden, in het vak "Blz. bestemming."
   - Vul daaronder de Bestemmingscategorieën in; dit aan de hand van de omschrijving in de leveringsakte en/of splitsingsakte.

     Dus bijv. Wonen → Koopwoning → Woning → 73 m² GBO → ☑ Juridische Bestemming
     Wonen → Koopwoning → Berging → 1 → stuk(s) → ☐ Juridische Bestemming

Let op:

- Indien je vierkante meters in GO/GBO hebt gevonden, vul je NIETS in in het vakje "Datum akte"
- Indien je vierkante meters in BVO hebt gevonden, vul je de DATUM van de akte waaruit je de vierkante meters hebt in, in het vak "Datum akte." (dd/mm/yyyy).
- Vierkante meters uit aktes met cijfers achter de komma ronden we ALTIJD naar beneden af. Zelfs als er staat 47,9 m² BVO, maken we daar 47 m² BVO van (!)
- In de Bestemmingscategorieën geef je een vinkje "aan" (☑) indien de bestemmingscategorie overeenkomt met de tekst van de juridische bestemming. Indien er in de juridische bestemming dus bijv. geen berging (of bergruimte) voorkomt, vul je GEEN vinkje in bij de betreffende Bestemmingscategorie.

Stap 9: Archiveren

a. Je hebt onder stap 2 al een mapje aangemaakt op DOC-werker Werkarchief (WA) met het betreffende
   E-dossiernummer.
b. Upload vanaf jouw H-schijf nu alle relevante documenten die je hebt gevonden (en onder de juiste benaming hebt opgeslagen) naar dat betreffende mapje.
c. Klik vervolgens in DOC-werker met de rechtermuisknop op het document waarin je de juridische bestemming hebt gevonden en selecteer in het menu de optie "Snelkoppeling kopiëren."
d. Plak in APEX de link van de snelkoppeling in het vak "Link akte."
e. (Nu je alles hebt ingevuld, zorg dat je even tussentijds op "Opslaan" klikt vóórdat je verder gaat naar het volgende tabblad).

Stap 10: APEX, tabblad Documenten

a. Vul in het vakje *"Sla hier de DOC-werker link op"* de URL in van de webpagina van DOC-werker die leidt naar jouw E-dossiermapje.

Stap 11: Opslaan en doorzetten

a. Zoals bij het begin van dit document is aangegeven: sla sowieso bij elke stap die je maakt je gegevens op.
b. Opslaan doe je via de oranje knop "Opslaan" aan de rechterzijde van het APEX-scherm.
c. Zodra je klaar bent met het invullen en opslaan van jouw gegevens, druk je op de rode knop "Doorzetten." APEX zet jouw ingevulde dossier nu door naar een verzamelbak, waarna deze kan worden toebedeeld aan een nakijker. Deze kijkt jouw werk – in het kader van het "vier-ogen-principe" na; deze loopt jouw stappen na en zorgt voor verdere afhandeling en/of feedback aan jou).

d. Zodra je op "Doorzetten" hebt gedrukt, verandert de status van jouw E-dossier en kun je het tab-blad in Mozilla Firefox sluiten en vervolgens een nieuw E/EW-dossier kiezen uit je voorraadlijst om te gaan behandelen.

2 NAKIJKEN

2.1 Stappen

In principe behandel je een nakijkdossier ongeveer hetzelfde als een invoeren dossier, alleen vraag je de aktes niet op maar vind je deze in DOCwerker.

1. Je controleert de Juridische Bestemming.
2. Je controleert de mogelijke Uitvalredenen en voert de bijbehorende acties uit:: kijk daarvoor in het RACI uitval - Team automatisch (versie 2.0) en RACI uitval - Overzicht standaard mails (versie 1.0).

Controle Juridische Bestemming

Stap 1: Open een na te kijken dossier in Apex onder acties: nakijken juridische bestemming.
Stap 2: Zoek het mapje op in DOCwerker en open de aktes.
Stap 3: Zoek de kadastrale aanduiding op in het kadaster en controleer of de meest recente akte in DOCwerker staat.
Stap 4: Doorzoek de aktes zoals je zelf zou doen om de bestemming te achterhalen
1 (terug rechercheren van levering naar splitsing/uitgifte)
Stap 5: Controleer de bestemming- en oppervlaktegegevens in Apex.

- Komt de bestemming uit de juiste akte?
- Werkt de link?
- Is de bestemming op de juiste manier geformuleerd?
- Zijn de oppervlaktes in de juiste akte gevonden? Of aangevuld vanuit de WOZ-gegevens Hermes tab Overstap, kleur 5.12e of oranje, als ze niet in de akte stonden?
- Is de juiste opmerking / toelichting geplaatst?

Stap 7: Check of er aanhorigheden zijn met een eigen E-dossiers en kijk deze vervolgens ook na. Gebruik daarvoor Tab koppelingen.
Stap 8: Controleer de koppeling. Betreft het meerdere dossiers met dezelfde case nummer of verschillende case nummers? Zijn ze dossiers goed gekoppeld met het juiste koppelnummer?
Stap 9: Check (indien geleverd) de mandelige zaak.
Stap 10: Controleer de naam van de erfpachter bij tab relaties. Bij wijzigingen zie werkwijze omschreven in 2.2: Werkwijze Relatiebeheer om gegevens in Hermes aan te passen.

Stap 11: Correcties

- Corrigeer kleine foutjes zelf en kies dan na eerst opslaan voor het doorzetten met het **vinkje bij 'alleen nagekeken'**.
- Bij inhoudelijke fouten waarbij je zelf de juridische tekst geheel opnieuw hebt moeten beoordelen en aanpassen kan je kiezen om het dossier nogmaals te laten nakijken. Kies dan na eerst opslaan voor het doorzetten van het dossier met het **vinkje bij 'Ook aangepast'**.
- Zorg dat alle edossiers correct aan elkaar gekoppeld zijn.
- Bij twijfel altijd eerst bespreken met een collega, zodra het is doorgezet kunnen we het niet meer veranderen dus wees heel secuur!

Stap 12: Opslaan.

Stap 13: Kiezen voor doorzetten met het vinkje "alleen doorgezet ' of met het vinkje 'alleen aangepast'.

Stap 14: Doorzetten.
Zet aanhorige dossiers altijd samen door.

Stap 15: Uitval – actie verwerken indien van toepassing
Mogelijke uitvalredenen kunnen zijn:

- Verschil tussen de naam van de erfpachter in Apex en de naam van de erfpachter in het kadaster. Of 'De erven van'. Zie ook hoofdstuk 2.2 Werkwijze Relatiebeheer om gegevens in Hermes aan te passen.
- De oppervlakte blijft na controle onbekend.
- Een commercieel dossier – woon/werk situatie: waarbij de erfpachter wel een aanvraag heeft ingediend, maar de woning niet 100% woonfunctie heeft. De erfpachter heeft de mogelijkheid om een bestemmingswijziging aan te vragen

Kijk voor een overzicht van de uitvalredenen in het RACI uitval - Team automatisch (versie 2.0) en RACI uitval - Overzicht standaard mails (versie 1.0) en welke acties als nakijker daarbij horen.

Globale richtlijnen

Elk dossier blijft uniek

- Let op details.

Veelgemaakte foutjes/extra opletten

Apex:

- Een berging/tuin/kelder etc. is niet ingevuld bij de bestemmingscategorie.
- Bij de bestemming categorie ontbreekt het vinkje of er staat een onterechte vinkje bij 'juridische bestemming'
- Oppervlakte ontbreekt, maar wordt wel genoemd in de akte.
- Paginanummer als volgt noteren 2 sub 3 of 12 sub 1.3 en markeren.
- Koppelingen (case-nummers).
- Datum akte waaruit BVO is gehaald ontbreekt. Datum toevoegen.
- Datum akte vermeld terwijl het een GBO betreft. Datum weghalen.
- Toelichting ontbreekt of is niet goed weergegeven.

DOC werker:

- Mapje vergeten aan te maken.
- Documenten zijn niet toegevoegd.

Kadaster:

- Meest recente akte van levering wordt niet opgevraagd. **(Moet altijd!)**

Bestemming:

- Akte canonherziening alleen in uitzonderlijke gevallen gebruiken. Is het volgens jou een geval apart? Overleg dan met een collega.
- Artikelen uit het splitsingsreglement **niet** gebruiken.

Gebruik:

- In de akte van canonherziening, gemeente partij, (vaak met taxatierapport) staat het huidige gebruikt van het pand vermeld. Bijvoorbeeld winkel en drie bovenwoningen. Daardoor is het mogelijk om uit de akte van uitgifte (vaak een geschreven akte) *de juiste bestemmings keuze te* maken.

2.2 Werkwijze Relatiebeheer om gegevens in Hermes aan te passen.

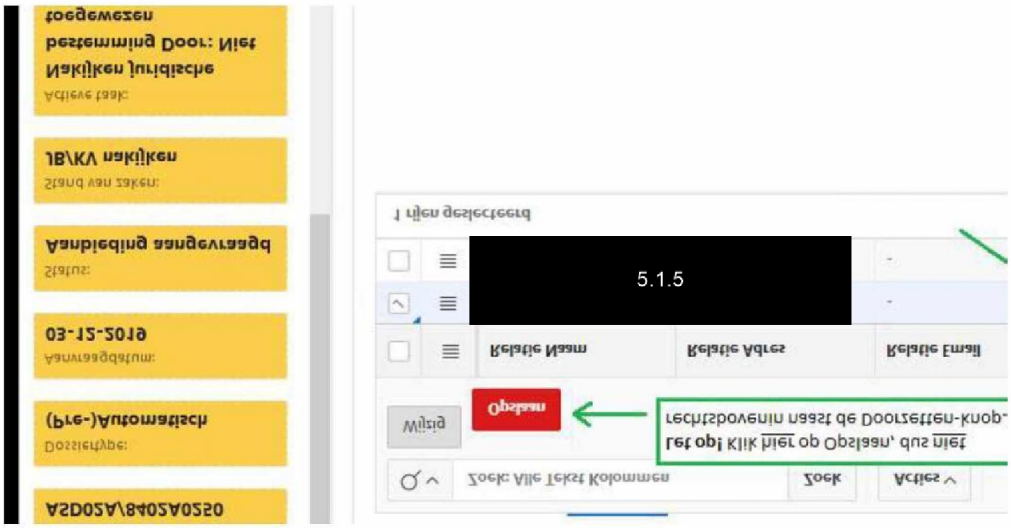
Verzoeken aan Relatiebeheer (om de relatiegegevens in Hermes aan te passen) gaan niet meer via de mail, maar via APEX. Relatiebeheer zal de verzoeken oppakken.

Het is alleen mogelijk om een verzoek naar relatiebeheer te doen in de taken 'Opzoeken en invoeren juridische bestemming', 'Nakijken juridische bestemming, 'Corrigeren juridische bestemming', 'Nakijken aangepaste juridische bestemming'.
Is het dossier al verder in het proces? Dan moet het dossier worden teruggezet naar één van de taken die ik hiervoor heb opgenoemd.

Dit is de werkwijze:
Stap 1. Ga naar het tabje 'Relaties' in het dossier
Stap 2. Dubbelklik op het veld van de naam die je wilt laten wijzigen in de kolom 'Nieuwe relatie'
Stap 3. Vink het hokje aan waar 'Ja' staat
Stap 4. Klik op 'Opslaan' boven de kolom 'Relatie naam'
Let goed op dat je op de juiste Opslaan-knop klikt!
De 'Ja' zou zichtbaar moeten zijn wanneer je het goed hebt opgeslagen, als je het niet goed hebt opgeslagen blijft het veld leeg (zoals bij Achternaam, Z. hieronder)

Stap 5. Noteer in het Opmerkingen-veld wat je wilt laten wijzigen.

Gaat het om een kleine naamswijziging i.v.m. de spelling, een verkeerd adres of is het dossier inmiddels verkocht en komt de naam helemaal niet meer overeen met het kadaster? Noteer deze informatie in het Opmerkingen-veld, want dit heeft relatiebeheer nodig om het verzoek op te kunnen pakken.



3 G-o DOSSIERS

3.1 Achtergrond bij G/o-percelen

Inleiding

Amsterdam geeft al sinds 1896 haar grond alleen nog maar uit in erfpacht. "Uitgifte in erfpacht" is een middel van de gemeente Amsterdam om haar eigendom (grond) te vervreemden. In de gebiedsontwikkeling in Amsterdam wordt hier veelvuldig gebruik van gemaakt; veelal onbebouwde kavels worden in erfpacht uitgegeven aan projectontwikkelaars en particulieren zodat deze kavels bebouwd worden. Het gaat hierbij om zowel woningen als om andersoortige bestemmingen (bedrijfshallen, garages, winkels, sociale bestemmingen, etc.). Erfpacht is een gebruiksrecht. Dit betekent dat de gebruiker (ofwel: de erfpachter) het recht krijgt om gebruik te maken van de grond, maar deze uiteindelijk niet in eigendom krijgt. Bij verkoop van het object dat erop staat, gaat het gebruiksrecht van de grond over op de (dan) nieuwe erfpachter.

Typen erfpachtrechten

Het erfpacht in Amsterdam wordt uitgegeven in verschillende typen erfpachtrechten. De belangrijkste twee waar je in het werk mee te maken zult krijgen zijn:

1. G/o-percelen (dit zijn dossiers waarbij er op één (of meerdere) perce(e)l(en) grond één object is gebouwd, dat (vaak) door één erfpachter wordt gebruikt. (Bijv. een eengezinswoning, een garage, een berging).
2. Splitsingen (dit zijn dossiers waarbij op één (of meerdere) perce(e)l(en) grond een object is gebouwd, waarvan het gebruik wordt gesplitst in meerdere units, zodat meerdere erfpachters daar gebruik van maken. (Bijv. een appartementengebouw (meerdere woningen op één perceel; een parkeergarage (meerdere parkeerplaatsen op één perceel); een fietsenberging (meerdere afzonderlijke bergingen in één gebouw).

In dit document beperken we ons tot de G/o-percelen.

G/o-percelen

Alle grond in Nederland wordt in het Kadaster geregistreerd. De grond wordt verdeeld in zgn. 'percelen,' welke allemaal een uniek kenmerk krijgen. Een perceel wordt geregistreerd onder de (a) kadastrale gemeente, (b) sectie en (c) een perceelnummer. Dit kenmerk wordt een "kadastrale aanduiding" genoemd. In ons systeem kom je dan bijv. tegen:

ASD41/AU/1125/G/o → Dit betreft een stukje grond in de Gemeente Amsterdam, sectie AU en met perceelnummer 1125. (Aan G/o kun je in dit geval zien dat het perceel niet verder is gesplitst om door meer erfpachters te worden gebruikt).



Een ander voorbeeld:

STN02/E/4639/G/o → Dit betreft een stukje grond in de voormalig Gemeente Sloten (welke momenteel deel uitmaakt van de Gemeente Amsterdam), sectie E en met perceelnummer 4030. In het Kadaster zoek je in dit geval op de kadastrale aanduiding in 'Sloten Noord Holland.'



Een enkel perceel kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt. Op een perceel kan een eengezinswoning zijn gebouwd (al dan niet met aanhorigheden, zoals een berging, schuur, garage, tuin, etc.), maar ook bijv. een bedrijfshal en een winkel. (Wij behandelen alleen woningen met aanhorigheden). Ook een straat of bijv. water met een aanlegsteiger wordt door het Kadaster op dezelfde manier geregistreerd onder een perceelnummer.

3.1.1 De behandeling van een G/o-dossier

Zoals eerder aangegeven is de grond van de dossiers die we behandelen niet het eigendom van degene die de woning erop in bezit heeft. De grond is immers in bezit van de Gemeente Amsterdam en wordt "in erfpacht uitgegeven." Dit betekent dat de Gemeente formeel een Besluit neemt om tot uitgifte van een bepaald perceel (of een verzameling van percelen) over te gaan en dit vervolgens bij notariële akte ("Uitgifte in Erfpacht") laat vastleggen.

Die specifieke akte is heel belangrijk voor ons werk. De Gemeente heeft in die akte een groot aantal bepalingen laten vastleggen die we nodig hebben om voor de erfpachter een overstapaanbieding te kunnen maken naar het nieuwe Eeuwigdurende Erfpachtstelsel.

Daarnaast willen we uiteraard up-to-date in ons systeem hebben WIE momenteel de rechthebbende is van een bepaald erfpachtrecht. (Of simpeler gezegd: wie is eigenaar van de woning welke op gemeentelijke grond is gebouwd? Op die manier ontvangt de juiste persoon een aanbieding.

Voor de behandeling van een G/o-dossier heb je dus over het algemeen nodig: (1) de laatste 'Akte van Levering' (aan de huidige eigenaar/erfpachter) en (2) de 'Akte Uitgifte Erfpacht' (waarin de Gemeente Amsterdam bepalingen heeft opgenomen over het gebruik van de uitgegeven grond).

Op onderzoek!
Het grootste deel van het werk dat je doet bestaat uit onderzoek. Je rechercheert de brokjes informatie die nodig zijn om een overstapaanbieding te kunnen laten maken. Die brokjes voer je in in het Werkvoorraad-systeem APEX. Daarbij geldt: we constateren en we registreren.

Wat hebben we nodig om een overstapaanbieding te kunnen maken:

1. Juridische bestemming van de uitgegeven grond. (Op welke wijze MOET de grond worden gebruikt volgens de regels die de Gemeente Amsterdam heeft laten vastleggen).
2. Vierkante meters (Het gaat om de grootte van het object (of de objecten) die op die grond zijn gebouwd).
3. Wat staat er op de grond? (Gaat het alleen om een woning, of is er ook een tuin, een schuur, een garage, een berging, een parkeerplaats, een serre, etc.).

Pak er vanaf nu je "Checklist Invoeren in APEX" bij en volg de stappen die daarin worden aangegeven. Dit betekent dat je (1) een te behandelen E-dossier kiest in je werkvoorraadlijst in APEX, (2) in DOC-werker gaat kijken of er bruikbare aktes zijn te vinden onder het betreffende E-dossiernummer, in zowel het Bedrijfsarchief als het Werkarchief (meer hierover lees je terug in het "Super-praktisch DOC-werker" -document) en (3) je op het Kadaster de kadastrale aanduiding invoert die bij je E-dossier hoort om te bezien of je aan akte zou moeten opvragen. (Voor deze laatste stap gebruik je het "Super-praktisch Kadaster" -document).

Nu je de relevante akte(s) hebt gevonden moeten we op zoek naar de juiste informatie om in APEX in te kunnen voeren. Eén van de onderdelen is de "juridische bestemming." Deze mag je ALLEEN halen uit de meest recente akte waarin de Gemeente Amsterdam partij is. (Je gebruikt daartoe bijna nooit de leveringsakte. Immers, de Gemeente is daar (meestal) geen partij in.

Je begint je zoektocht naar de juridische bestemming echter altijd in de meest recente 'Akte van Levering;' je zoekt hierin naar aktenummers waar het erfpachtrecht op is gebaseerd.

Controleer inhoudelijk de leveringsakte

1. Controleer of de kopende partij ook genoemd is als rechthebbende in het Kadaster;
2. Controleer of het adres in de leveringsakte overeen komt met het adres bij je E-dossier in APEX;
3. Controleer of de kadastrale aanduiding van het geleverde overeen komt met de kadastrale aanduiding in APEX;
4. Bekijk bij "Omschrijving Registergoed" wat er nog meer wordt geleverd (woning, berging, tuin, etc.).
5. (Markeer in de leveringsakte de gevonden relevante gegevens met een kleurtje).
6. In een leveringsakte wordt meestal verwezen naar de 'Akte Uitgifte Erfpacht.' Dit kun je vinden onder één van de volgende kopjes: "Erfpacht," "Bijzondere bepalingen," "Voorgaande verkrijging/titel" of "Inleiding." Vaak vind je dan een verwijzing naar een eerdere akte waarin het erfpacht is uitgegeven. Markeer deze akte en schrijf het nummer op, bijv:

   ALGEMENE EN BIJZONDERE ERFPACHTBEPALINGEN

   1. Bij akte van uitgifte erfpacht, op zestien maart tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris Harleman, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, in deel 65866, nummer 170, zijn algemene en bijzondere erfpachtbepalingen vastgesteld met betrekking tot het verkochte.

Controleer inhoudelijk de 'Akte Uitgifte Erfpacht'

7. In een leveringsakte wordt vaak een stuk tekst uit de uitgifte geciteerd. Dit is niet afdoende voor ons; je dient dan altijd terug te zoeken naar de originele tekst (waarin de Gemeente partij is).
8. Indien je de 'Akte Uitgifte Erfpacht' nog niet in DOC-werker zou hebben gevonden, vraag je deze op in het Kadaster. (Dit doe je met de optie "Brondocument;" zie: "Super-praktisch Kadaster" - document hoe dit te doen).
9. Zodra je het gevonden/opgevraagde document leest, bepaal je of je nog verder moet rechercheren. Belangrijk hierbij is: (1) is dit de meest recente akte waarin de Gemeente Amsterdam partij is en (2) worden er een juridische bestemming en/of oppervlakte van het erfpachtrecht in bepaald?
10. Zoek in de uitgifte naar (een variant van) het kopje "Bijzondere bepalingen," "Toestemming Gemeente Amsterdam," of "Erfpacht." (Expliciet onder deze kopjes kun je de juridische bestemming vinden; ga niet uit van een omschrijving van een erfpachtrecht. Dit is niet hetzelfde als een juridische bestemming).

Algemene regels m.b.t. forumleren juridische bestemming

1. We zorgen ervoor dat we de juridische bestemming correct formuleren. Dit betekent dat we zaken die om de tekst heen liggen en onnodig zijn voor ons, niet opnemen.
2. In de tekst onder de 'Bijzondere bepalingen' kan bijv. letterlijk staan: "Het terrein is bestemd om te worden bebouw met een eengezinshuis met tuin." → In dit geval vul je in APEX in: Eengezinshuis met tuin.
3. **Let op:** een juridische bestemming begint ALTIJD met een hoofdletter en eindigt ALTIJD met een punt. (Ook al gaat het om één woord). Het woordje "een" vóór het bestemde laten we ook weg.
4. Een bestemmingstekst kan ook als volgt luiden: "Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een woning met berging, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt." → In dit geval vul je in APEX in: Woning met berging, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt. (Je ziet dat de zinsnede over het gebruik OOK wordt meegenomen in de bestemmingstekst. Dit vormt namelijk een extra bekrachtiging van de afspraak tussen de Gemeente en de erfpachter. We nemen deze tekst NIET mee indien in de zinsnede een verplichting is opgenomen (zie hierna onder 5).
5. **Let op:** Dus stel de tekst zou zijn: "Het terrein is bestemd om te worden bebouw met een woning met berging. De erfpachter is verplicht het bestemde als zodanig te gebruiken." → Je vult nu in APEX in: Woning met berging. (Indien er een verplichting in de zinsnede over het gebruik zit, nemen we dit NIET op in de juridische bestemmingstekst die we nodig hebben (!)
6. Zorg ervoor dat je de terminologie niet verandert. Indien er als bestemmingstekst zou staan "woning voor bejaarden met één been," vermeld dan ook letterlijk in APEX "Woning voor bejaarden met één been." en niet alleen "Woning." We willen zo volledig mogelijk zijn in het vastleggen van de juridische bestemming. Typeringen als AMH-woningen, HAT eenheden, vrije sector of premiekoopwoningen worden door ons dus wèl meegenomen in APEX.
7. Lees alle onderdelen onder de 'Bijzondere bepalingen' goed door om te controleren of er niet nog een tweede bestemming (bijv. een tuin) wordt gegeven. Een stukje verderop in de tekst zou bijv. vermeld kunnen staan: "Het onbebouwde terreingedeelte moeten worden ingericht als tuin en mag slechts als zodanig worden gebruikt."
8. Voeg in dit geval de bestemmingen samen: Woning met berging, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt en tuin en mag slechts als zodanig worden gebruikt.
9. De term "cum annexis" in een juridische bestemming nemen we ook over. De tekst zou dus kunnen zijn: Eengezinswoning cum annexis, die als zodanig mag worden gebruikt.

Bestemmingscategorieën

Zoals je kunt zien in APEX bestaat het tabblad "Bestemmingen" uit twee delen. Bovenaan heb je vrije invulvelden voor je juridische bestemming, het paginanummer in het document waar je dit hebt gevonden, een vak om een link te plakken uit DOC-werker (welke rechtstreeks naar het juiste document gaat) en een vak om eventuele opmerkingen in te vullen.

Daaronder is een ruimte ingevuld met aanklikboxen, welke we de "bestemmingscategorieën" hebben genoemd. In de bestemmingscategorieën vullen we de onderdelen van het geleverde in, welke we in de leveringsakte hebben gevonden. Onder "Omschrijving Registergoed" tref je bijv. een koopwoning, berging en parkeerplaats aan, deze verwerk je dan als volgt in de bestemmingscategorieën:

Wonen	Koopwoning	Woning	130 GBO	☑ Jur. bestemming
Wonen	Koopwoning	Berging	1 stuk(s)	☐ Jur. bestemming
Wonen	Koopwoning	Parkeerplaats	1 stuk(s)	☐ Jur. bestemming

Aandacht voor de volgende zaken:

1. De bestemmingscategorieën staan in het voorbeeld allemaal op "Wonen → Koopwoning." We vullen hier in wat we constateren. Indien blijkt dat het object bijv. een gedeeltelijk wonen en een gedeeltelijk commerciële bestemming heeft, vullen we in: "Commercieel/Wonen → Commercieel/Wonen;" indien blijkt dat het om een sociale huurwoning gaat, voeren we hier in: "Wonen → Sociale Huurwoning."
2. Je ziet hier bij de woning 130 GBO ingevuld. Blijkbaar hebben we in een akte gevonden dat de "gebruiksvloeroppervlakte" 130 m² bedraagt. Dit vul je als zodanig in.
3. Indien je geen vierkante meters kunt vinden voor de berging of parkeerplaats, vul je het aantal "stuk(s)" in welke je gevonden hebt.
4. Je ziet achter de laatste kolom enkele blokjes welk je kunt aanvinken ☑ (of niet). Dit heeft te maken met de tekst van de juridische bestemming. In dit geval is alleen de woning genoemd in de juridische bestemmingstekst, dus vinken we hier alleen de woning in de bestemmingscategorieën aan. (De aanhorigheden zijn hier 'onbestemd'). Stel: de juridische bestemmingstekst was geweest "Woning met berging." dan had je hier ook de berging aangevinkt ☑ als juridisch bestemd. De parkeerplaats wordt niet genoemd in de tekst van de juridische bestemming; dan laat je het vinkje in dit geval uit ☐.

Met betrekking tot vierkante meters

1. We zijn op zoek naar vierkante meters v.w.b. de woning en – indien beschikbaar – ook de aanhorigheden.
2. Vierkante meters kunnen we in aktes vinden in de vorm van een gebruiksvloeroppervlakte (GO/GBO) of een brutovloeroppervlakte (BVO).
3. **Let op:** we gebruiken alleen vierkante meters uit een akte waarin de Gemeente Amsterdam partij was. (!) (Indien vierkante meters worden genoemd in een leveringsakte waarin de Gemeente géén partij was, dan mag je deze niet gebruiken).
4. Indien je vierkante meters in de vorm van brutovloeroppervlakte (BVO) hebt gevonden, vul je in het invulvak "datum akte" de datum in van de akte waarin de vierkante meters vond. (dd/mm/yyyy). Indien je vierkante meters hebt gevonden in de vorm van GO/GBO, dan laat je dit invulvak open (!) (Waarom deze regel? BVO's worden door het systeem omgerekend naar GBO's. De datum akte is hierbij cruciaal want (a) het systeem moet weten dat het iets moet omrekenen en (b) afhankelijk van de datum wordt een bepaalde formule toegepast. (Vóór 2012 werd een andere formule gebruikt dan huidig; door de datum in te vullen weet het systeem welke formule moet worden toegepast).

5. Indien je geen vierkante meters in de akte(s) kunt vinden, gebruik dan stap 7a in de checklist invoeren om te bezien of je m² WOZ zou kunnen toepassen. (Let op: dit doe je als tweede stap; de aktes zijn voor ons leidend).

Tips bij het invoeren

1. Je ontvangt een document "Wonen Catalogus Sub-bestemmingen." We adviseren dat je dit uitgeprint naast je computer legt. In aktes kun je allerhande objecten tegenkomen die als aanhorigheden worden meegeleverd. We hebben in dit document gecategoriseerd op welke wijze we deze (al dan niet) verwerken in de bestemmingscategorieën. (Zo zul je zien dat we een "schuur" in APEX opnemen als "berging." Achter "balkon" staat een N van "Niet aangeven." Die hoef je dus niet in te vullen.
2. Wanneer er een stukje tekst uit een (Mandaat)besluit wordt geciteerd, rechercheer je niet terug naar dat Besluit. (Een Besluit is niet een notariële akte; die mogen we niet op die manier gebruiken). Mocht je het Besluit gevonden hebben in DOC-werker dan kun je deze als extra informatie in het mapje zetten (met bestandsnaam op de nieuwe wijze datum + besluit + Edossiernummer + nummer van het Besluit). Haal de bestemming niet uit het besluit, maar uit de akte (dus ook de link naar de akte plaatsen en niet naar het besluit).
3. We proberen teksten zo letterlijk mogelijk over te nemen en zo volledig mogelijk te zijn. Een meervoudige bestemmingstekst (bijv. "Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met twee-en-twintig eengezinswoningen met bergingen") maak je enkelvoudig, toegespitst op het erfpachtrecht dat je op dat moment onderzoekt. Je bestemmingstekst wordt dus: Eengezinswoning met berging.
4. In oude aktes kan het voorkomen dat er een woonhuis wordt uitgegeven met meerdere woningen. Als dit woonhuis nog niet is gesplitst (het is nog steeds een woonhuis met drie woningen), dan neem j e de meervoudsvorm op in de juridische bestemmingstekst, bijv.: Woonhuis bevattende drie woningen, die als zodanig mogen worden gebruikt.
5. Indien je juridische bestemming uit een mix van commercieel en wonen bestaat en er naast wonen een bepaald percentage voor bedrijfsmatige doeleinden is aangegeven, neem dan de HELE zin over als juridische bestemming. (Inclusief genoemde oppervlaktes. De oppervlaktes neem je ook over in de bestemmingscategorieën, ook al zijn deze aangegeven met "maximaal").
6. Vergeet niet in het opmerkingenvak te vermelden op welke pagina en uit welk document je vierkante meters BVO/ GBO/m2 Kavel hebt gevonden.

4 SPLITSINGEN

4.1 Achtergrond bij Splitsingen

Inleiding

Je hebt inmiddels geleerd dat Amsterdam veel grond in bezit heeft en die grond wil laten ontwikkelen. De grond wordt dan "uitgegeven in erfpacht" aan bedrijven die het ontwikkelen, maar ook aan particulieren die er bijv. een huis op laten bouwen. De gebruiker betaalt vervolgens een soort belasting voor het gebruik van de grond waar het erfpachtrecht op rust.

Tot nu toe heb je gezien dat op een stukje grond één object werd gebouwd dat in gebruik was door één erfpachter. Een pand/gebouw kan echter bestaan uit meerdere woonruimten (en bijv. bergingen, parkeerplaatsen, e.d.). Indien de eigenaar van zo'n pand de woonruimten (en eventuele aanhorigheden) afzonderlijk zou willen verkopen, moet het erfpachtrecht dat op het pand rust worden gesplitst in zgn. "appartementsrechten." Op deze manier ontstaan er zelfstandige, juridische eenheden die ook afzonderlijk kunnen worden verkocht.

Verschillende soorten splitsingen

Verticale splitsing

Een verticale splitsing van erfpachtrechten is het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten. Een verticale splitsing kan bijvoorbeeld plaatsvinden als een aantal percelen met huurwoningen tot één erfpachtrecht behoren maar de erfpachter één woning als afzonderlijke erfpachtrecht wil verkopen. Ook kan een verticale splitsing plaatsvinden als er sprake is van het inkrimpen van bijv. een bedrijf en de erfpachter één van de na verticale splitsing ontstane erfpachtrechten wil verkopen. In feite ontstaan er dan meerdere erfpachtrechten in de vorm van een andere nummering in percelen.

Horizontale splitsing

Dit betekent een splitsing waarbij een pand/gebouw juridisch wordt verdeeld in meerdere units, die afzonderlijk kunnen worden verkocht. Denk hierbij aan bijv. een appartementengebouw, een portiekflat, maar ook een parkeergarage (met een groot aantal afzonderlijk te verkopen parkeerplaatsen in één ruimte). Bij een horizontale splitsing verdeelt de Gemeente de canon over de erfpachtrechten die door de splitsing ontstaan. Deze verdeling vindt plaats op basis van WOZ-waarden of op basis van m^2 vloeroppervlakte. Verder wijzigt de hoogte van de canon van het erfpachtrecht niet als er in appartementsrechten wordt gesplitst, tenzij er sprake is van een bestemmingswijziging.

Ondersplitsing

Een ondersplitsing werkt bijna op dezelfde manier als een horizontale splitsing. Waar bij een horizontale splitsing de splitsing vaak al wordt aangebracht vóórdat het pand wordt gebouwd (dit wordt dan zelfs in de akte van uitgifte opgenomen), wordt bij een ondersplitsing het erfpachtrecht op een bestaand gebouw op een later moment gesplitst in appartementsrechten. De ondersplitsing wordt gericht aan alleen de eigenaar van het appartementsrecht dat wordt ondergesplitst. Na de ondersplitsing ontstaat er een aparte Vereniging van Eigenaren (VvE). Bij een gebouw met meerdere woonruimten (zoals een portiekflat) kan het zijn dat er een flatexploitatievereniging is opgericht, welke zich kenmerkt door lidmaatschapsrechten. In dat geval dienen de lidmaatschapsrechten omgezet te worden in appartementsrechten.

Toestemming Gemeente Amsterdam

De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente nodig voor splitsing in appartements-rechten. Als de gemeente een aanbieding doet op basis van dit beleid, is dit een "aanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring." Slechts wanneer de erfpachter deze aanbieding volledig en onvoorwaardelijk, schriftelijk accepteert, neemt het bestuur een Besluit tot splitsing in appartements-rechten. De overeenkomst treedt hiermee in werking. De splitsing in appartementsrechten wordt vervolgens bij de notaris vastgelegd in een splitsingsakte.

4.1.1 Werkwijze dataonderzoek

De werkwijze die je jezelf eigen hebt gemaakt voor het onderzoeken van individuele percelen (G/o) wijzigt niet. In de basis gaan we uit van dezelfde soort informatie die we nodig hebben voor de verwerking van splitsingsdossiers. Je gaat dus nog steeds op zoek naar bruikbare documenten in DOC-werker, we willen een juridische bestemming en vierkante meters kunnen vastleggen. Verder willen we ook hier weten waaruit het erfpachtrecht feitelijk bestaat om onze bestemmingscategorieën goed in te kunnen vullen en hebben we de laatste akte nodig waarin het huidige eigendom is aangegeven. (Leveringsakte, akte van erfrecht, akte van verdeling, etc.)

Als extra stap komen er nu één of meerdere splitsingsakten bij. Dit is de akte waarin de Gemeente Amsterdam notarieel heeft laten vastleggen dat één erfpachtrecht wordt gesplitst in meerdere erfpachtrechten. Op deze manier ontstaan "appartementsrechten" die allemaal een "appartementsindexnummer" krijgen.

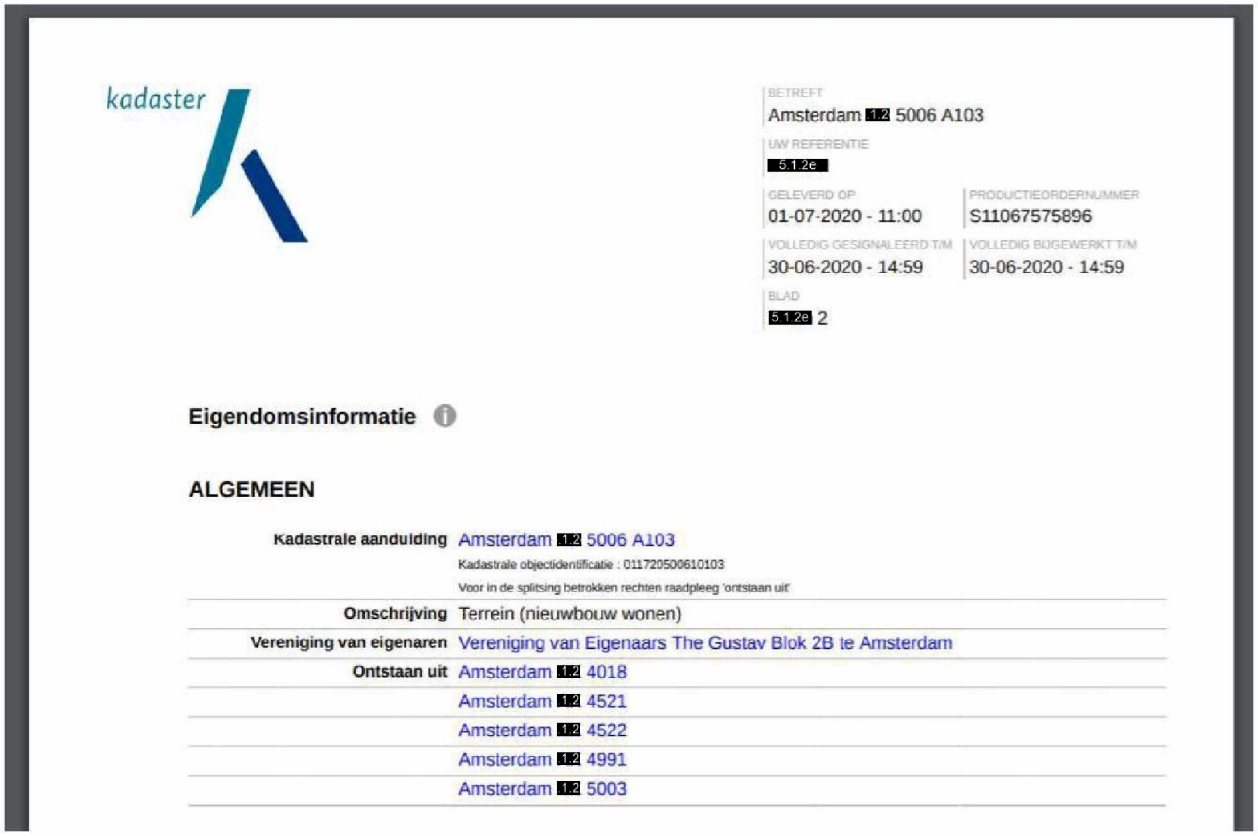
De kadastrale aanduiding ziet er dan bijv. als volgt uit:

ASD30/AK/5006/A-103: Dit betreft appartementsindexnummer 103 die hoort binnen de kadastrale range Gemeente Amsterdam, sectie AK, perceelnummer 5006. In zoekveld onder 'kadastrale aanduiding' in het Kadaster kun je dit ook als zodanig invullen:



Uit de zoekresultaten die het Kadaster geeft vallen nu enkele zaken op (zie afbeelding volgende pagina):

- Dit appartementsrecht blijkt om een terrein in ontwikkeling te gaan, gericht om uiteindelijk als woonruimte te worden gebruikt.
- Het terrein is nog zodanig nieuw dat er geen BAG-adres is aangegeven. (Bij andere splitsingen tref je dit wellicht wèl aan).
- Er wordt een Vereniging van Eigenaren aangegeven. In de 'Akte van Splitsing' wordt vastgelegd dat er voor alle appartementsrechten in gezamenlijkheid een VvE wordt ingesteld. Het reglement van de VvE wordt vastgelegd in deze akte.
- Je ziet dat deze splitsing is ontstaan op een basis van vijf verschillende grondpercelen. Deze worden samengevat aan het begin van de splitsingsakte, waarna de nieuwe kadastrale nummering (ASD/AK/5006) ontstaat waar de appartementsindexnummers onder vallen.



kadaster

BETREFT
Amsterdam 1.2 5006 A103

UW REFERENTIE
5.1.2e

GELEVERD OP
01-07-2020 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11067575896

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
30-06-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-06-2020 - 14:59

BLAD
5.1.2e 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam 1.2 5006 A103 Kadastrale objectidentificatie : 011720500610103 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw wonen)
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars The Gustav Blok 2B te Amsterdam
Ontstaan uit	Amsterdam 1.2 4018
	Amsterdam 1.2 4521
	Amsterdam 1.2 4522
	Amsterdam 1.2 4991
	Amsterdam 1.2 5003

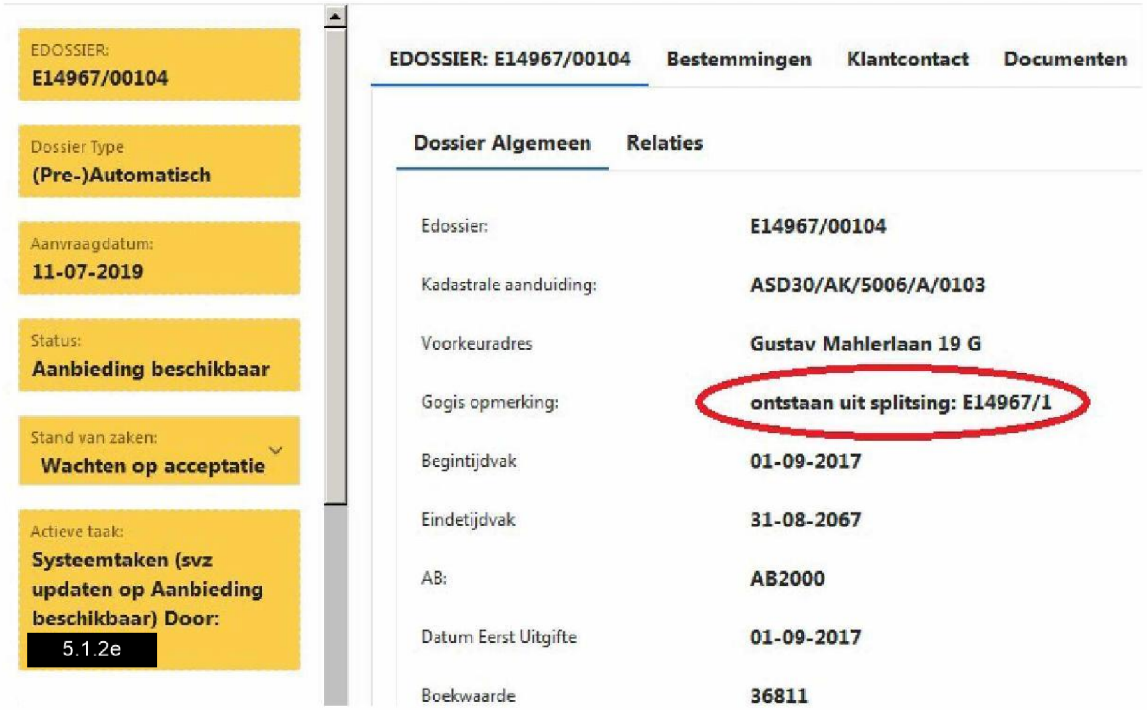
Moedermapje / moederrecht

Via het Kadaster achterhaal je eenvoudig de laatste leveringsakte waarin het huidige eigendom van het door jou te onderzoeken appartementsindexnummer is vastgelegd. Als je deze akte gaat rechercheren zul je – naast een deel/volgnummer van een "Uitgifte van Erfpacht" nu ook een deel/volgnummer van een "Akte van Splitsing" aantreffen. Vaak vind je via DOC-werker deze twee documenten al. Je zoekoptie in DOC-werker wordt echter een stukje uitgebreider. Je onderzoekt nu niet alleen de mapjes van het onderhavige E-dossiernummer via het Bedrijfsarchief en Werkarchief, maar ook een zgn. "moedermapje." Dit is een mapje op DOC-werker waar documenten in worden gezet die te maken hebben met het zgn. "moederrecht." Het gaat om de basis waarop alle gegevens m.b.t. alle appartementsindexnummers in de splitsing zijn gebaseerd. APEX geeft je vaak op het startscherm van je E/EW-dossier al een moedermapje aan. (Onder de regel: "ontstaan uit splitsing").

(Zie afbeelding volgende pagina)

Indien je een splitsing onderzoekt, zoek dan ook altijd het moederrecht op in zowel het Bedrijfsarchief als Werkarchief in DOC-werker. Het is goed mogelijk dat een collega inmiddels al aan een splitsing heeft gewerkt en daar een 'akte van uitgifte' en een 'akte van splitsing' heeft achtergelaten die je prima kunt gebruiken.

Indien er in het moedermapje nog geen documenten staan, kun je deze via je leveringsakte achterhalen. Zorg er dan zelf voor dat je deze gegevens upload naar het moedermapje, zodat collega's hier ook gebruik van kunnen maken.



Afbeelding: waar vind je het moederrecht.

Hoe lees je een 'Akte van Splitsing'

De opbouw van een splitsingsakte is bijna altijd dezelfde. Op de eerste pagina('s) wordt aangegeven dat een bepaald grondperceel (of meerdere percelen) in onderhavig document worden gesplitst en welke nieuwe kadastrale aanduidingen daarmee ontstaan. Bovenaan in de splitsing kan de Gemeente Amsterdam al als partij zijn aangegeven. **Let op:** dit kan ook een stuk verder in het document pas als zodanig worden genoemd.

Bijvoorbeeld:

In onderstaande stukken wordt het perceel met de kadastrale aanduiding gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 1588 gesplitst in appartementsrechten. De appartementsrechten krijgen een nieuwe kadastrale aanduiding, namelijk gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2050 A-1.

Inleiding

De comparant, handelend ter uitvoering van het besluit van de directeur van het Projectbureau IJburg namens de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, de dato zes augustus tweeduizend acht nummer MB 2008008124 in verband met het wijzigingsbesluit de dato zeventien oktober tweeduizend acht nummer MB 2008010078 en in verband met het wijzigingsbesluit de dato twaalf oktober tweeduizend negen, nummer MB 2009.015.011,
verklaarde:

- de Gemeente is eigenaar van:
  het terrein, gelegen te Amsterdam aan de Wim Noordhoekkade, Ben van Meerendonkstraat en Fritz Dietrich Kahlenbergstraat op het Haveneiland Oost Blok 63 te IJburg, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 1588, groot zesenveertig are tweeënveertig centiare.

Nadat de partijen en de uitgangspunten van onderhavige splitsing zijn genoemd, wordt vervolgens de hele splitsing in de vorm van omschrijvingen aangehaald. Dit wil zeggen dat van elk appartementsindexnummer wordt uitgelegd wat deze daadwerkelijk bevat. (Woning, berging, parkeerplaats, tuin, bedrijfsruimte, etc.). Deze tekst wordt bijna altijd letterlijk overgenomen in de omschrijving van de Akte van Levering.
Let op: dit heb je nodig om je bestemmingscategorieën in APEX goed in te kunnen vullen, maar dit betreft NIET de juridische bestemming van het onderhavige erfpachtrecht (!)

14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping met een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, op de tekening aangegeven met bouwnummer Wa7, plaatselijk bekend te Amsterdam, adres nog niet bekend, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2050-A-14, uitmakende het zeventig/dertienduizend vijfhonderdachtendertigste (70/13.538) aandeel in voormelde gemeenschap,

op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 14;

15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping met een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, op de tekening aangegeven met bouwnummer Wa6, plaatselijk bekend te Amsterdam, adres nog niet bekend, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2050-A-15, uitmakende het achtenzeventig/dertienduizend vijfhonderdachtendertigste (78/13.538) aandeel in voormelde gemeenschap,

op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 15;

16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping met een afzonderlijke berging, gelegen op de begane grond, op de tekening aangegeven met bouwnummer Wa5, plaatselijk bekend te Amsterdam, adres nog niet bekend, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2050-A-16, uitmakende het zeventig/dertienduizend vijfhonderdachtendertigste (70/13.538) aandeel in voormelde gemeenschap,

op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 16;

17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op

Splitsingsreglement en Reglement VvE
Voorts volgen in de akte van splitsing het zgn. 'Splitsingsreglement' en het 'Reglement van de Vereniging van Eigenaren.' Deze worden opgenomen in de splitsingsakte omdat het erfpachtrecht wordt verdeeld in meerdere erfpachtrechten (de appartementsindexen).

Let op: je mag hier GEEN informatie uit gebruiken (!) Beide reglementen zijn niet juridisch dekkend voor het werk dat wij doen. Soms wordt er letterlijk in deze teksten aangegeven: *"de appartementsindexen zijn bestemd tot...,"* maar hier mag je in geen geval gebruik van maken. Ook wordt soms in het splitsingsreglement aangegeven dat *"de breukdelen in de omschrijving genoemde aandelen gelijk zijn aan vierkante meters BVO per appartementsrecht"* maar ook hier mag je dan niet vanuit gaan (!) Wij zijn in ons werk specifiek op zoek naar juridisch bindende informatie waarin de Gemeente Amsterdam partij is en voor beide reglementen geldt dat dat niet het geval is.

Let op: Indien de quote over de breukdelen en BVO's dus voorkomt in een tekst in de splitsingsakte waaruit blijkt dat in dat onderdeel de Gemeente Amsterdam partij is, dan mag je dat wèl als zodanig gebruiken (!)

Bijzondere Bepalingen

Net zoals in een 'akte uitgifte erfpacht' kunnen we in een 'akte van splitsing' op zoek naar Bijzondere Bepalingen waarin een juridische bestemming opgenomen kan zijn. Scroll hiertoe over het splitsingsreglement en het reglement VvE heen. We zijn op zoek naar (een variant van) het kopje 'Erfpacht,' 'Toestemming Gemeente Amsterdam,' of 'Toestemming Grondeigenaar.' Je kunt daaronder op twee manieren een bestemmingstekst aantreffen:

1. Er worden – net zoals in de uitgifte – bijzondere bepalingen genoemd. Daarin kun je letterlijk een tekst vinden zoals: "de appartementsindexen zijn bestemd om te worden gebruikt als..." (of een variant daarop). Als de splitsingsakte (of akte van ondersplitsing) je meest recente document is waarin de Gemeente Amsterdam partij is, dan mag je deze tekst gebruiken. (Zorg ervoor dat je deze enkelvoudig invult).
2. Onder de tekst van de 'Toestemming Grondeigenaar' wordt een nieuwe canonverdeling opgenomen. Deze canonverdeling haalt opnieuw ALLE appartementsindexnummers aan. (Het ziet eruit als een omschrijving van de appartementsindexen, maar is dit niet (!) Het kan er als volgt uitzien:

Toestemming Gemeente Amsterdam als grondeigenaar

De comparante sub 2 verklaarde namens de gemeente Amsterdam dat van de toestemming tot vorenstaande splitsing blijkt uit het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid de dato dertien mei tweeduizend twee. In verband hiermede zijn partijen overeengekomen als volgt:

A. De canon van een duizend vier honderd drie en zeventig euro en zeven en tachtig eurocent (€ 1.473,87) wordt met ingang van zestien juli tweeduizend één als volgt verdeeld over de bij deze akte ontstane appartementsrechten:

- de canon voor appartementsrecht A-1, de bevoegdheid omvattend tot het gebruik van één woning van driehonderd zeventien (317) vierkante meter bruto vloeroppervlak in de categorie "koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de begane grond met tuin en berging in de kelder, alsmede zolderruimte op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend als Minervaplein 5 1 2e, wordt vastgesteld op een en negentig euro (€ 91,00) per jaar;
- de canon voor appartementsrecht A-2, de bevoegdheid omvattend tot het gebruik van één woning van tweehonderd achtendertig (238) vierkante

In bovenstaande tekst wordt per appartementsindexnummer de afspraak met de Gemeente Amsterdam aangegeven. *"in de categorie"* wordt in dit geval gelezen als *"is bestemd tot."* De bestemmingstekst die je nu over zou nemen in APEX luidt: "Koopwoning, welke woning mag worden, verhuurd, gelegen op de begane grond met tuin en berging in de kelder, alsmede zolderruimte op de vijfde verdieping."

In de bestemmingscategorieën neem je vervolgens op:

Wonen	Koopwoning	Woning	317 BVO	☑ Jur. bestemming
Wonen	Koopwoning	Berging	1 stuk(s)	☑ Jur. bestemming
Wonen	Koopwoning	Tuin		☑ Jur. bestemming
Wonen	Koopwoning	Overig		☑ Jur. bestemming

- Vergeet niet in het opmerkingenvak te vermelden op welke pagina en uit welk document je vierkante meters BVO hebt gevonden.

- Omdat je vierkante meters BVO hebt gevonden → vul de datum van de akte in het daartoe bestemde invulveld in.

Wanneer is de Splitsingsakte NIET bruikbaar

1. Soms zijn de 'Akte van Uitgifte' en 'Akte van Splitsing' van dezelfde datum (en van hetzelfde moment). In dat geval rechercheer je terug naar de 'Akte van Uitgifte.' (De vierkante meters kun je wellicht wèl vinden in de splitsingsakte).
2. Soms wordt in een 'Akte van Splitsing' onder het kopje "Toestemming Grondeigenaar" aangegeven dat *"de bijzondere bepalingen, zoals vastgelegd in de Akte van Uitgifte nog steeds van toepassing zijn verklaard."* Ook in dat geval rechercheer je weer terug naar de uitgifte voor je juridische bestemming.
3. Soms worden in de 'Akte van Splitsing' de bijzondere bepalingen uit de uitgifte volledig aangehaald. (Vaak staat er zoiets als: *"...welke woordelijk luiden..."* In dit geval dien je ook terug te rechercheren naar de uitgifte; een quote nemen we niet op; we zoeken de originele teksten.

Het gebruik van een (Mandaat)Besluit

- Wanneer er uit een Besluit wordt geciteerd, rechercheer je NIET terug naar dat Besluit. (Het gaat niet om een notariële akte waaruit wordt geciteerd). Mocht je een Besluit hebben gevonden, zet deze dan ook in jouw DOC-werker mapje als extra informatie. (Zorg ervoor dat je op de juiste wijze een bestandsnaam geeft, dus: *Datum – Besluit – E-dossiernummer – Referentienummer (van het Besluit).*
- Wanneer er in een splitsingsakte geen juridische bestemming is overgenomen, maar er wèl wordt verwezen naar een Besluit waarin de bestemming staat, dan mag je de bestemming uit dat Besluit overnemen. Echter, er dient ALTIJD een link te zijn met de splitsingsakte. (Het Besluit moet daarin, incl. referentienummer, worden genoemd). In APEX neem je nu als link en paginanummer de splitsingsakte op waar het Besluit wordt genoemd. Zet in het opmerkingenvak het volgende: *'Bestemming uit besluit MB [nummer], pag...'* Voeg vervolgens het Beluit toe aan het moedermapje en jouw E-dossiermap.
- Indien er twee juridische bestemmingen worden genoemd (in een Besluit of akte), gaan we uit van de meest complete bestemming die in de tabel wordt gegeven. In het voorbeeld hieronder lees je een bestemming onder III. Dit is een algemene formulering om helder te maken dat het geen huurwoning betreft. Indien je hier in de tabel zou hebben gelezen "Woning op de begane grond alsmede een tuin," vul je die bestemming wèl aan met het woordje 'koopwoning" uit het stukje onder III. om volledig te zijn. De bestemming die je dan invult in APEX is: *"Koopwoning op de begane grond alsmede een tuin."*

indexnr@	***complex-aanduiding***	***Plaatselijke aanduiding***	***bestemming***	***opp. m2 BVO***
A-5	*8489*	*Da Costakade 49-HS*	*Koopwoning op de begane grond alsmede Een tuin, groot 24m2*	*95*

III. De appartementsrechten met de bestemming woning krijgen de bestemming koopwoning. Deze bestemming dient evenals het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak in de notariële akte te worden vastgelegd;

Nog even samenvattend (als geheugensteuntje) de **structuur van de meeste splitsingsaktes**:

1.	Partijen
2.	Bepalingen m.b.t. de kadastrale aanduiding van de splitsing
3.	Omschrijving registergoederen (de gehele splitsing wordt aangehaald en benoemd)
4.	Splitsingsreglement (mag je niets uit gebruiken (!)
5.	Reglement Vereniging van Eigenaren (mag je niets uit gebruiken (!)
6.	Toestemming Grondeigenaar / Toestemming Gemeente Amsterdam → hier vind je vaak je juridische bestemming
7.	Slotbepalingen
8.	Tabellen (evt.) – Soms vind je tabellen met splitsingsinfo (waaronder vierkante meters) achter de splitsingsakte

5 EW-DOSSIERS

5.1 Achtergrond bij EW-dossiers

Inleiding

Met de woningcorporaties (WOCO's) worden iedere 4 jaar afspraken gemaakt over onder andere betaalbaarheid, aantal (sociale huur)woningen in de stad, kwaliteit van de woningen en doelgroepen voor de woningen. Die afspraken omvatten ook de hoogte van grondprijzen en afkoopsommen. Vanwege deze afwijkende afspraken is er voor gekozen om het reguliere erfpachtbeleid niet van toepassing te verklaren op de WOCO-erfpachtrechten.

Wie kunnen niet overstappen?

- Commerciële erfpachtrechten (winkels, werkplaatsen, bedrijfsruimtes, e.d.);
- Sociaal-maatschappelijke erfpachtrechten (buurtcentra, sporthallen, e.d.);
- Woningen in het bezit van Haven Amsterdam (en die hierdoor worden beheerd);
- Woningen met voortdurend erfpacht in bezit van woningcorporaties (WOCO's);
- Aanhorigheden die niet bij een woning horen, maar bij een commercieel erfpachtrecht;
- Aanhorigheden die niet gekoppeld kunnen worden aan een woning op erfpacht;
- Aanhorigheden die bij een woning horen, maar waarbij de woning eerder al is overgestapt op eeuwigdurende erfpacht;
- Tijdelijke rechten (waaronder zgn. "Vicarie"-erfpachtrechten).

Sociale huurwoningen

De Gemeente geeft grond in erfpacht uit aan woningcorporaties, die daar sociale huurwoningen op bouwen. Dit gebeurt met bijzondere afspraken die afwijken van het reguliere erfpachtbeleid. Vaak (als in: bijna altijd) wordt in een zgn. 'convenantsplitsing' bepaald dat de bestemming 'sociale huurwoning' bij verkoop aan een erfpachter moet worden omgezet naar een 'koopwoning.' Daarmee wordt de bestemming opgenomen in de eerste leveringsakte van de woning aan een erfpachter.

De gemeente hoeft in deze leveringsakte GEEN partij te zijn; immers de bestemmingswijziging heeft zij al georganiseerd in de convenantsplitsing. In de leveringsakte moet expliciet zijn opgenomen dat de bestemming is gewijzigd naar 'Koopwoning.'

5.1.1 Werkwijze dataonderzoek

Voor DOC-werker hebben we dus de eerste leveringsakte nodig en (zoals altijd) ook de laatste leveringsakte. In de eerste leveringsakte markeer je de naam van de woningcorporatie en de tekst van de bestemmingswijziging. Indien de laatste leveringsakte van erfpachter naar erfpachter gaat, markeer dan ook de vorige leveringsakte (onder 'voorgaande verkrijging.') Ten slotte maak je ook een markering als blijkt dat de Gemeente Amsterdam partij is.

Wat te doen indien de bestemming van de woning NIET wordt gewijzigd in de eerste leveringsakte na de splitsing? Twee mogelijkheden:

1. Stel: de splitsingsakte spreekt over de voorwaarden om de bestemming te wijzigen van 'sociale huurwoning' naar 'koopwoning,' maar in de eerste levering aan een erfpachter blijkt dat deze bestemmingswijziging niet is opgenomen. Dit kan verschillende redenen hebben: (1) het aantal sociale huurwo-

ningen waarvan de bestemming in een bepaald gebied mag worden gewijzigd is al bereikt, (2) er is bij levering niet aan de voorwaarden voldaan en (3) de notaris is het vergeten op te nemen.

2. **Er is hierop een uitzondering afgesproken**: als er naar meerdere leveringsaktes moet worden terug gerechercheerd omdat de woning al een paar keer is verkocht en in de eerste leveringsakte na de splitsing staat niet expliciet dat de bestemming is gewijzigd naar koopwoning, maar in een opvolgende levering staat dat de geoorloofde bestemming is koopwoning, dan mag alleen in die gevallen ook de tweede levering (of derde etc.) na de splitsing als bron voor de bestemmingswijziging worden gebruikt.

   - Wonen → Koopwoning → Woning → 73 m2 GBO → ☑ Juridische Bestemming
   - Wonen → Koopwoning → Berging → 1 → stuk(s) → ☐ Juridische Bestemming

In het geval dat nergens een bestemmingswijziging in de 1e of 2e of 3e etc. levering kan vinden neem je de juridische bestemming uit de uitgifte- of splitsingsakte over. In de bestemmingscategorieën kies je nu voor (bijv.):

- Wonen → Sociale Huurwoning → Woning → 73 m2 GBO → ☑ Juridische Bestemming
- Wonen → Sociale Huurwoning → Berging → 1 → stuk(s) → ☐ Juridische Bestemming

APEX en Hermes herkennen dat je een woning op 'sociale huurwoning' hebt gezet; het overstapproces wordt nu automatisch gepauzeerd. (De originele aanvraagdatum blijft hierbij behouden, zodat de erfpachter in aanmerking komt voor de gunstige voorwaarden). Er wordt momenteel intern naar een oplossing gezocht voor dit soort dossiers.

Onbestemde berging

Sommige EW-dossiers bestaan uit alleen een aanhorigheid, bijv. een losse berging (die een eigen kadastrale aanduiding heeft). In de leveringsakte zie je deze vaak apart aangegeven onder de "omschrijving registergoed" met een subkopje (1) en (2). In APEX geven we dan een koppelverzoek tussen deze twee dossiers aan, waarna de TAG-afdeling de koppeling legt.

Voor de bergingen geldt dat deze conform de reguliere werkwijze worden verwerkt. Vanuit de leveringsakte gaan we dus op zoek naar uitgifte- en splitsingsakten. (We gebruiken voor de berging dus NIET de leveringsakte als bestemmingsdocument, TENZIJ de Gemeente partij is in de leveringsakte en de berging ook in de bestemming wordt genoemd).

Het kan voorkomen dat de bestemming van de berging niet wordt genoemd in zowel uitgifte- als splitsingsakte. In dat geval vul je in het invulvak "juridische bestemming" alleen een "-" (plat liggend streepje) in. Vervolgens vul je in het toelichtingenvak in "Betreft onbestemde berging." In de bestemmingscategorieën vul je in dit geval al WEL het volgende in:
Woning --> Koopwoning --> Berging

Zoals je ziet gaan we voor de aanhorigheid hier al wèl uit van een "koopwoning" in de bestemmingscategorieën. Er is intern de afspraak gemaakt dat we aanhorigheden die eigenlijk nog bij een sociale huurwoning horen alsnog in de bestemmingscategorieën onder "koopwoning" verwerken.

TIP: Controleer voor een onbestemde berging of je in een moedermapje een "Besluit" of "Financieel"-document kunt vinden waarin een tabel is opgenomen. Soms wordt daarin namelijk de bestemming "Berging." wèl aangegeven. Als je het Besluit kunt linken aan de uitgifte of splitsing, zou je die op die manier dus wèl kunnen gebruiken en invullen.

Dus (samenvattend):

- Bij een EW-dossier vind je normaliter de bestemming in de leveringsakte, waarbij de levering plaatsvindt van de woningcorporatie aan de erfpachter.
- We zoeken altijd naar die specifieke leveringsakte alsook – uiteraard – de laatste leveringsakte waarin het huidige eigendom is vastgelegd.
- Controleer – zoals altijd – dat de Gemeente de uitgevende partij is m.b.t. de erfpacht. (Net zoals reguliere E-dossiers vraag je dus ook een uitgifte- en (evt.) splitsingsakte op).
- Indien de Gemeente partij is in de leveringsakte aan de erfpachter en er worden vierkante meters genoemd, dan mag je deze uit de leveringsakte halen.
- Indien de bestemmingswijziging niet is doorgevoerd conform het bepaalde in de splitsingsakte, dan ga je uit van de bestemming uit de uitgifte- of splitsingsakte; je vult vervolgens "sociale huurwoning" in bij de bestemmingscategorieën.
- Indien een berging onbestemd is: controleer of er een Besluit is te vinden en – indien hier een bestemming in staat – of deze is te linken aan de uitgifte- of splitsingsakte.
- Indien een berging onbestemd is: vul in de bestemmingscategorieën altijd een "Woning --> Koopwoning --> Berging" in (omdat dit nu eenmaal de afspraak is).

6 MANDELIGHEID

6.1 Voor een aandeel verbonden met een erfrecht

De erfpachter heeft een aandeel (samen met andere erfpachters) in een ander erfpachtrecht.

In de leveringsakte wordt bij registergoederen zowel een woning en/of parkeerplaats geleverd met kadastrale gegevens alsook een apart recht op een deel van het gebruik maken van een gezamenlijk stuk terrein, grond, achterpad, mandelig nut, berging, fietsenberging e.d. ook met de daarbij behorende kadastrale gegevens.

Ook in het kadaster zie je als je de gegevens oproept van de woning of parkeerplaats dat bij ontstaan uit ook een verbondenheid is met een mandelige zaak. Voorbeeld van een mandelig binnenterrein::

Kadastrale aanduiding	Amsterdam AU 3212 Kadastrale objectidentificatie : 01820821270000		
Locatie	Nico Jessekade 97 1087 MG Amsterdam		
Kadastrale grootte	265 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	128893 - 484545		
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw wonen)		
Koopsom	€ 262.348 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2015
Ontstaan uit	Amsterdam AU 3080		
Hoofdperceel bij mandelig perceel	Amsterdam AU 3098		

:

Voorbeeld van een Leveringsakte:

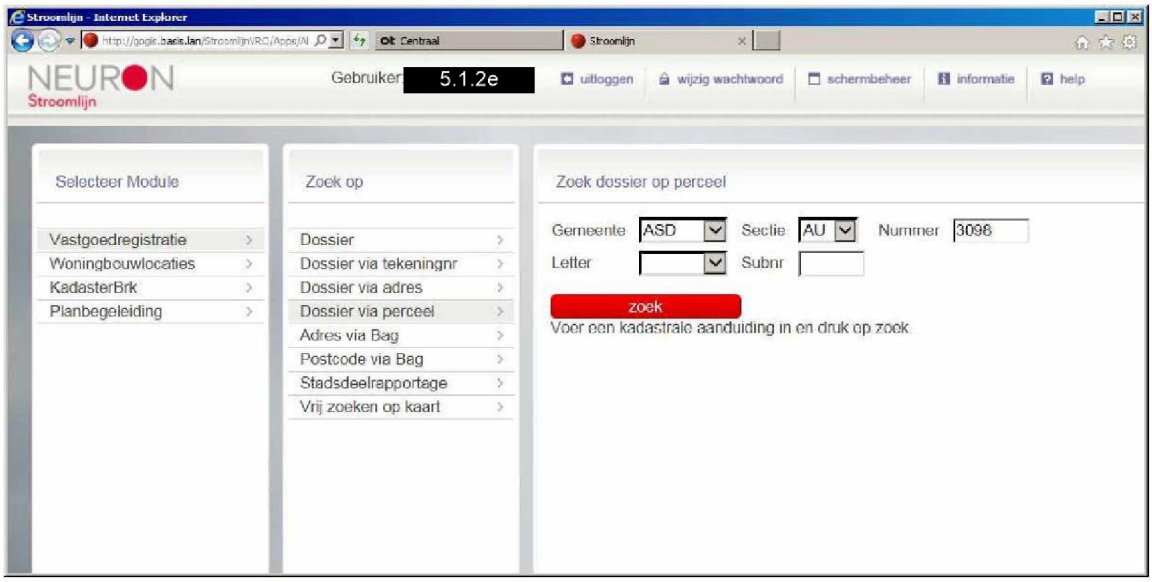
B. Levering

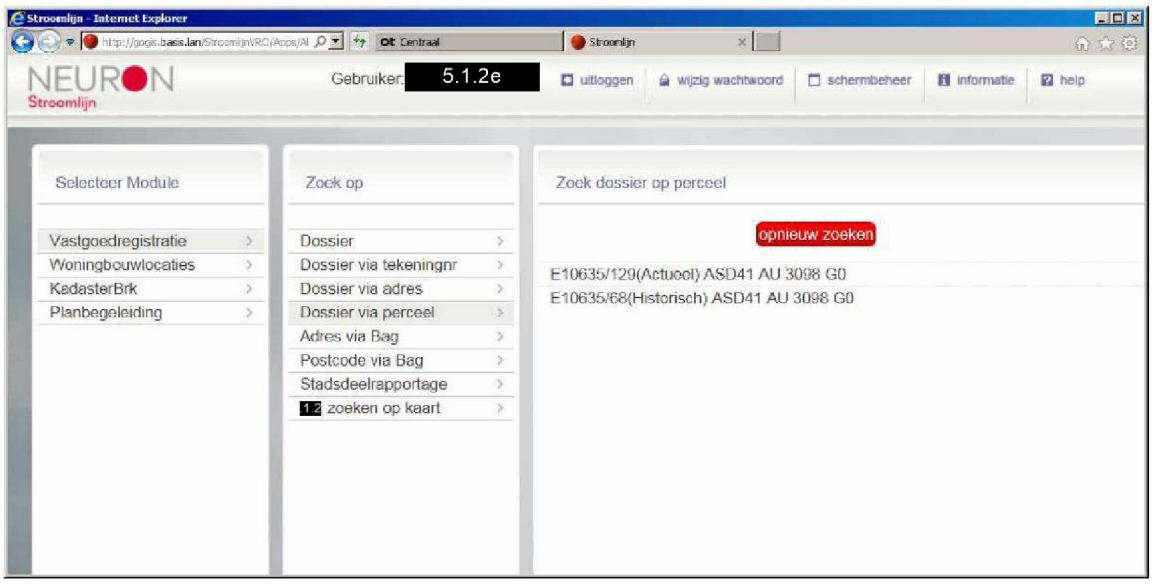
Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert Stadgenoot bij dezen aan de koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

1. het voortdurend recht van erfpacht van:
   a. een perceel bouwterrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, bestemd voor de bouw van een eengezinswoning cum annexis, gelegen te Amsterdam aan en nabij de 1.2 Vrijmanstraat, 5.1.2c Speyerstraat en 5.1.2c Jessekade te Amsterdam in het plan **INSTIJL**, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 3212, groot twee are en vijfenzestig centiare,
   b. een perceel bouwterrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, bestemd voor de bouw van een parkeerplaats, gelegen te Amsterdam aan en nabij de 1.2 Vrijmanstraat, 5.1.2c Speyerstraat en 5.1.2c Jessekade te Amsterdam in het plan **INSTIJL**, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 3110, (ongeveer) groot dertien centiare, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6022698,

   zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening en aangeduid met bouwnummer 56 voor de woning en 56 voor de parkeerplaats;
2. een één/ zestigste (1/60e) onverdeeld aandeel in het voortdurend recht van erfpacht van het binnenterrein -eigendom van de gemeente Amsterdam- gelegen aan en nabij de 1.2 Vrijmanstraat, 5.1.2c Speyerstraat en 5.1.2c Jessekade te Amsterdam in het plan INSTIJL, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 3098, (ongeveer) groot dertien are en vijf centiare, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6022698, met de zich in casu quo op dat perceel gesitueerde werken waaronder met name worden begrepen binnenstraat, entree, verlichting, poort cvz-kast, afwateringsputten en riolering, zoals nader aangegeven met streeparcering op voormelde tekening,
   en welk terrein tot **mandelig nut** van het hiervoor onder 1. vermelde terrein is bestemd bij na te melden akte vestiging mandeligheid,
   dit terrein hierna ook te noemen: de mandelige zaak.

In Gogis kun je het kadastraal van de mandelige zaak oproepen, vervogens klik je op : zoek en dan verschijnt het dossiernummer..





In Apex vermeld je in het toelichtingenveld:

Voor één/ zestigste (1/60e) onverdeeld aandeel verbonden met mandelig binnenterrein, kadastraal ASD/AU/3098-G-0 Dossier E10635/129.

Het E-dossier van het mandelig binnenterrein wordt **niet gekoppeld** bij tab koppelingen.

Extra handeling: Controleren of het eigen E-dossier van de mandelige zaak zelf al is ingevoerd/behandeld. Het dossiernummer kan in de algemene lijst van Apex opgeroepen worden. Is het dossier aanwezig en nog niet ingevoerd, dan kan dit dossier ook ingevoerd worden.
Het kan ook voorkomen dat de mandelige zaak wel een E-dossier nummer heeft, maar niet voorkomt in de werkvoorraad. Een reden kan zijn dat het dossier al is ingevuld en verwerkt in Hermes. Controleer in hermes

bij "raadplegen erfpachtrecht" en tab juridische bestemming of dit het geval is. Zo ja dan hoef je verder niets meer te doen.

De bestemming van het mandelig terrein vind je in de akte van uitgifte/ akte van splitsing van het mandelig terrein; het deelnummer daarvan kan gevonden worden in de akte van levering van de woning of parkeerplaats die aan het terrein is verbonden.

Als er een BVO bekend is vermeld je de datum van de akte waarin het BVO staat.
Bij de opmerkingenveld vermeld je dan:

Mandelige Zaak verbonden met xx woningen (of xx parkeerplaatsen) + eventueel alle e-dossiers vermelden.

Bij de subcategorie voor een mandelig binnenterrein, achterpad, vermeld je:
wonen – koopwoning – overig – vinkje bestemming

Bij de subcategorie voor een mandelige berging, fietsenberging e.d. vermeld je:
wonen – koopwoning – berging eventueel de oppervlakte als dat bekend is BVO/GBO en als dat niet bekend is: 1 stuks – vinkje bestemming

7 COMMERCIELE DOSSIERS

7.1 Achtergrond commercieel recht

Af en toe zullen er wellicht commerciële of commercieel/wonen-bestemmingen langskomen. De bestemmingscategorie 'commercieel/wonen' gebruik je als er in de akte staat dat de woning voor een bepaald percentage als bedrijfsruimte mag worden gebruikt. Ook aanhorigheden krijgen dan de bestemmingscategorie 'commercieel/wonen'.

Het is uitsluitend voor 100% woonbestemmingen toegestaan om over te stappen. Erfpachtrechten met een deels commerciële bestemming (woon/werk woning) kunnen overstappen als de bestemming wordt gewijzigd naar "wonen". De erfpachter kan een aanvraag indienen voor een bestemmingswijziging naar 100 % wonen.

7.1.1 Werkwijze dataonderzoek

Bij het administreren van bestemmingen waarin zowel een commercieel gedeelte, als een woongedeelte zit, is de formulering van belang. Er kunnen een aantal situaties voorkomen: In de bestemming staat dat de woning voor een bepaald percentage gebruikt mag worden als (bedrijfsruimte/kantoor/huisgebonden beroepen) of dat de woning wordt gebruikt voor een praktijk of als atelier Dit geven we aan als: Commercieel/wonen – Commercieel/wonen – Woonwerkwoning/praktijkwoning/atelierwoning.

Ook kan de situatie zich voordoen dat het dossier voor wat betreft de bestemming een volledige bedrijfsruimte, kantoorruimte, detailhandel(winkel) of horeca betreft.

Voorbeeld dossier E13680/63

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot vierendertig meergezinskoopwoningen cum annexis met bergingen van in totaal maximaal vierduizend honderdveertig vierkante meter bruto vloer oppervlak (4.140 m² bvo) , waarbij maximaal veertig procent (40%) van het gerealiseerd vloeroppervlak gebruikt mag worden voor huisgebonden beroepen en achtendertig gebouwde parkeerplaatsen; de onbenoemde ruimte in de kelder van het gebouw met een oppervlakte van honderdeenenzeventig vierkante meter bruto vloer oppervlakte (171 m² bvo) wordt bestemd als een gemeenschappelijke ruimte slechts te gebruiken door de bewoners van het woncomplex, waarbij het zonder toestemming van de Gemeente niet is toegestaan commerciele activiteiten te ontplooien.

Juridische Bestemming: Meergezinskoopwoning met berging, waarbij macimaal veertig procent (40%) van het gerealiseerd vloeroppervlak gebruikt mag worden voor huisgebonden beroepen.

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Commercieel/wonen	woonwerk/woning	woning	84	m2 BVO	vinkje
Commercieel/wonen	woonwerk/woning	berging	1	stuks	vinkje

1. In de bestemming staat "koopwoning" en er staat ergens anders onder de bijzondere bepalingen dat de woning voor een bepaald percentage gebruikt mag worden als ..(bedrijfsruimte/kantoor). In dit geval geven we alleen Wonen – koopwoning – woning aan, aangezien het gedeelte over een bedrijfsruimte niet in de bestemming staat. In feit mag elke woning in Amsterdam voor een bepaald percentage voor kantoor aan 5.1.2e o.i.d. worden gebruikt, dus dit administreren we niet als het niet in de bestemming staat.
2. Een winkel met bovenwoning(en)

Dit lossen we op door meerdere regels aan te maken, dus bijvoorbeeld Commercieel-Detailhandel-Detailhandel en daaronder een regel voor de woning(en) Wonen – koopwoning – woning.

Op het moment vooral de bestemmingscategorie 'wonen' relevant, maar af en toe zullen er wellicht commerciële of commercieel/wonen-bestemmingen langskomen.

Een aantal andere voorbeelden :

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming	Bijzonderheid
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Woonwerkwoning	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Winkelwoning	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Bedrijfswoning	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Atelierwoning	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Dienstwoning	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Praktijkwoning	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Berging	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Parkeerplaats	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Garage	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Tuin	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Dakterras	
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Overig	
Commercieel	Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte	
Commercieel	Kantoorruimte	Kantoorruimte	
Commercieel	Detailhandel	Detailhandel	Gebruik je bij winkel
Commercieel	Horeca	Horeca	

Woonwerkwoning
Woonwerkwoning gebruik je wanneer er **expliciet in de juridische bestemming staat** dat een bepaald percentage van de woning voor **bedrijf/praktijk of werk en beroep aan** 5.1.2d mag worden gebruikt. De bestemmingscategorie 'commercieel/wonen' gebruik je als er in de akte staat dat de woning voor een bepaald percentage als bedrijfsruimte mag worden gebruikt. Let op dat de aanhorigheden dan ook vallen onder bestemmingscategorie 'commercieel/wonen'.

Voorbeeld dossier E13680/63

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot vierendertig meergezinskoopwoningen cum annexis met bergingen van in totaal maximaal vierduizend honderdveertig vierkante meter bruto vloer oppervlak (4.140 m² bvo) , waarbij maximaal veertig procent (40%) van het gerealiseerd vloeroppervlak gebruikt mag worden voor huisgebonden beroepen en achtendertig gebouwde parkeerplaatsen; de onbenoemde ruimte in de kelder van het gebouw met een oppervlakte van honderdeenenzeventig vierkante meter bruto vloer oppervlakte (171 m² bvo) wordt bestemd als een gemeenschappelijke ruimte slechts te gebruiken door de bewoners van het wooncomplex, waarbij het zonder toestemming van de Gemeente niet is toegestaan commerciële activiteiten te ontplooien;

Juridische bestemming:
Meergezinskoopwoning cum annexis met berging, waarbij maximaal veertig procent (40%) van het gerealiseerd vloeroppervlak gebruikt mag worden voor huisgebonden beroepen.

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Woonwerkwoning

Nog een voorbeeld woonwerkwoning
E13346/3 (buiksloterham) Een samenstelling van twee bestemmingsteksten uit één akte van uitgifte:

Blz. 2:

2a. het perceel en de daarop te realiseren opstal(len) zijn bestemd tot woon- annex werkruimte van in totaal maximaal 260 m2 brutovloeroppervlak (bvo), waarvan minimaal 20% en maximaal 50% van het brutovloeroppervlak moet worden gebruikt voor werkruimte, definitieve oppervlaktes worden in de uitgifteakte vastgelegd, waarbij voor de m2 werkruimte de gekozen bestemming wordt vastgelegd op basis van de toegestane bestemmingen bvo [op basis van de volgende regels (zie laatste pagina] [van de erfpachtaanbieding met kenmerk E13346/1];

Blz. 9.

2a het perceel en de daarop te realiseren opstallen hebben de volgende bestemming:

- *Appartementsrecht A1; met een woonoppervlak van 129 m2 bvo en 45 m2 bvo bedrijfsruimte kantoor aan huis, met een grondwaarde van € 116.308,- en een jaarlijks te indexeren canon van € 2.512,-, ten name van K. Oostveen;*
- *Appartementsrecht A2; met een woonoppervlak van 134 m2 bvo en 41 m2 bvo bedrijfsruimte kantoor aan huis/muziekstudio, met een grondwaarde van € 117.346,- en een jaarlijks te indexeren canon van € 2.535,-, ten name van O. Oostveen;*
- *Appartementsrecht A3; met een woonoppervlak van 98 m2 bvo en 23 m2 bvo bedrijfsruimte kantoor aan huis, met een grondwaarde van € 89.308,- en een jaarlijks te indexeren canon van € 1.929,-, ten name van K. Oostveen;*
- *Appartementsrecht A4; met een woonoppervlak van 74 m2 bvo en 19 m2 bvo*

Juridische bestemming:
Woon- annex werkruimte van in totaal maximaal 260 m2 bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan minimaal 20% en maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak moet worden gebruikt voor werkruimte, met een woonoppervlak van 134 m2 bvo en 41 m2 bvo bedrijfsruimte kantoor aan huis/muziekstudio.
De bedrijfsruimte wordt niet alleen als bedrijf gebruikt, maar als kantoor aan huis/muziekstudio en valt daardoor bij de sub bestemming onder de categorie: overig.

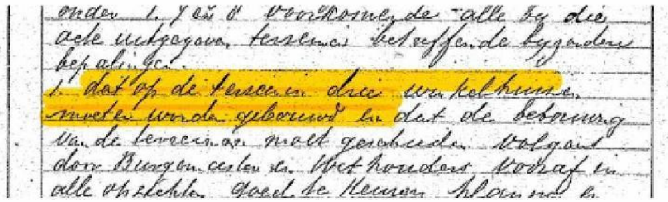
Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Woonwerkwoning
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Tuin
Commercieel	Bedrijfsruimte	Overig

Oppervlakte

- Oppervlakte en percentage voor gebruik van bedrijf/kantoor/praktijk etc. wordt in de bestemmingstekst genoemd en neem je over in de bestemmingstekst.
- Oppervlakte uit het WOZ-tool gaat boven de oppervlakte uit een financieel overzicht.
- Als in de bestemmingsomschrijving bijvoorbeeld "maximaal 300 m² bvo" staat, moet dat ook letterlijk worden overgenomen in de juridische bestemming.
    - Bij de bestemmingscategorieën moet dan ook die 300 m² bvo worden ingevuld.
    - Er is namelijk bij uitgifte/bestemmings- en/of bebouwingswijziging voor het maximaal aantal m² betaald, dus is die ruimte in m² nog steeds aanwezig.
    - Ook bij evt. bestemmingswijziging in de toekomst is dit een belangrijk puntje bij het berekenen van de eco meerwaarde.

Winkelwoning
gebruik je wanneer er in de bestemming staat dat er een winkelhuis/winkelwoning of winkel met woning en een aantal afzonderlijke woningen bestemd is. Veelvoorkomende termen: Winkelhuis, Woning met winkel , Woon- en winkelhuis

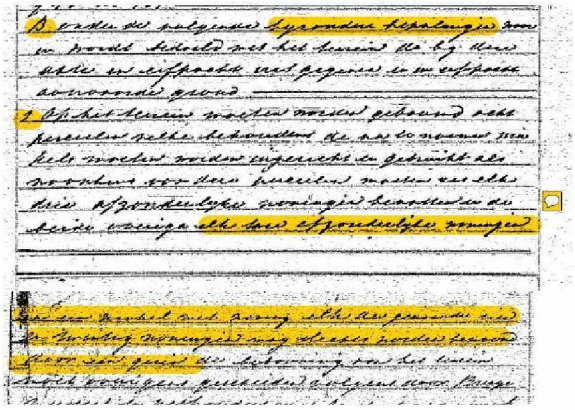
Voorbeeld: E896/3 erfpachtperceel hs, 1-,2 – 3, hoog: met bestemming winkelhuis (er wordt in de bestemmingstekst niet gesproken over een woning):



Juridische bestemming:
Winkelhuis.

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Winkelwoning

Winkel-woning en wonen:
Voorbeeld: E1139/4



Juridische bestemming:
Winkel met woning en twee afzonderlijke woningen,, welke woningen elk slechts mag worden bewoond door één gezin.

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Winkelwoning
Wonen	Koopwoning	Woning
Wonen	Koopwoning	Woning

Winkel met bovenwoningen:
Voorbeeld dossier E1266/6

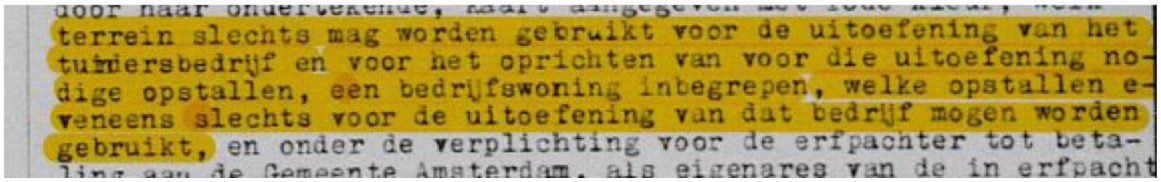
dat de oude bestemming van het onderhavige erfpacht ---
perceel te weten winkel/magazijn en DRIE (3) bovenwo- -
ningen bij deze wordt gewijzigd in: winkel en DRIE (3)
bovenwoningen; ----------

Juridische bestemming:
Winkel en drie bovenwoningen.

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel	Detailhandel;	Detailhandel
Wonen	Koopwoning	Woning
Wonen	Koopwoning	Woning
Wonen	Koopwoning	Woning

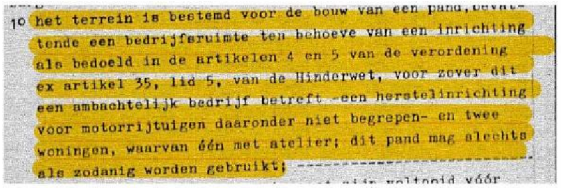
Bedrijfswoning
Bedrijfswoning gebruik je wanneer er in de bestemming staat dat er een bedrijf met een daarbij behorende bedrijfswoning is bestemd. Vaak maakt de bedrijfswoning maar een klein aandeel van het totale oppervlak van het bedrijf uit. Veelvoorkomende termen: Bedrijfswoning
Voorbeeld: E5764/1:

Juridische bestemming:
Bedrijfswoning,


door naar ondertekende, daarvan aangegeven met rode kleur, welk
terrein slechts mag worden gebruikt voor de uitoefening van het
timmersbedrijf en voor het oprichten van voor die uitoefening no-
dige opstallen, een bedrijfswoning inbegrepen, welke opstallen e-
veneens slechts voor de uitoefening van dat bedrijf mogen worden
gebruikt, en onder de verplichting voor de erfpachter tot beta-
ling aan de Gemeente Amsterdam, als eigenares van de in erfpacht

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Bedrijfswoning
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Tuin

1 **Atelierwoning**
2 Atelierwoning gebruik je wanneer er in de bestemming staat dat er een woon + atelier is bestemd.
3 Veelvoorkomende termen: Atelierwoning // Woning met atelierruimte
Voorbeeld: E4069/3


het terrein is bestemd voor de bouw van een pand, bevat-
tende een bedrijfsruimte ten behoeve van een inrichting
als bedoeld in de artikelen 4 en 5 van de verordening
ex artikel 35, lid 5, van de Hinderwet, voor zover dit
een ambachtelijk bedrijf betreft -een herstelinrichting
voor motorrijtuigen daaronder niet begrepen- en twee
woningen, waarvan één met atelier; dit pand mag slechts
als zodanig worden gebruikt; ----------

Juridische bestemming:
Woning met atelier, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt.

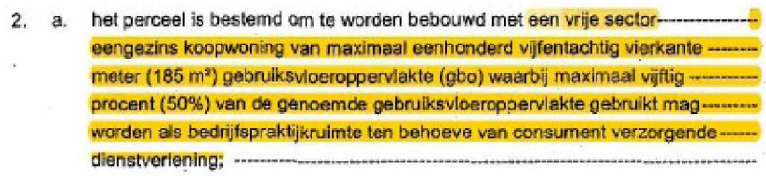
Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Atelierwoning

Dienstwoning
Dienstwoning gebruik je wanneer dit letterlijk zo vermeld staat in de bestemming. Dit is een woning die wordt bewoond door iemand met een bepaald soort functie (denk aan een conciërgewoning bij een school of een woning voor een imam/priester). Veelvoorkomende termen: Dienstwoning

Juridische bestemming:
Dienstwoning.

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	Commercieel/wonen	Dienstwoning

Praktijkwoning
4 Praktijkwoning gebruik je wanneer er sprake is van een woning met een praktijk aan [redacted], of een woning die voor een bepaald percentage als praktijk mag worden gebruikt:
Voorbeeld E9680/1


2. a. het perceel is bestemd om te worden bebouwd met een vrije sector----------
eengezins koopwoning van maximaal eenhonderd vijfentachtig vierkante -------
meter (185 m²) gebruiksvloeroppervlakte (gbo) waarbij maximaal vijftig ----------
procent (50%) van de genoemde gebruiksvloeroppervlakte gebruikt mag--------
worden als bedrijfspraktijkruimte ten behoeve van consument verzorgende------
dienstverlening; ----------

Juridische bestemming:
Vrije sector eengezins koopwoning van maximaal 185 m2 GBO, waarbij maximaal 50% van de genoemde gebruiksoppervlakte gebruikt mag worden als bedrijfspraktijkruimte ten behoeve van consument verzorgende dienstverlening.

Wanneer het gebruik/de bestemming afhankelijk is van de oppervlakte, dan nemen we deze wel op in de juridische bestemmingstekst. Dit zijn vaak woningen die voor een bepaald percentage voor commerciële doeleinden gebruikt mogen worden.

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming
Commercieel/wonen	**Commercieel/wonen**	**Praktijkwoning**

Als oppervlakte van zowel bedrijf als woning bekend is:
In onderstaand voorbeeld geef je zowel een 'commerciële' als een 'wonen - koopwoning' bestemming op.
.Bij de bestemmingscategorie vul je per regel ook de oppervlakte in.

de canon voor appartementsrecht met de index 16, plaatselijk bekend als —— Fahrenheitsingel 31, de bevoegdheid omvattende tot het gebruik van één —— winkel met woning groot vijfenzestig en vijf/honderdste (65,5 m²) (winkel —— zestien en vijf/honderdste vierkante meter (16,5 m²) en woning —————— negenenveertig vierkante meter (49 m²) bruto vloeroppervlak (BVO), en ——— eenenvijftig en vijf/honderdste vierkante meter (51,5 m²) tuin, alsmede een —— garage van vijftien vierkante meter (15 m²) wordt vastgesteld op ————

Bestemmingscategorie	Hoofd bestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid
Commercieel	Detailhandel	Detailhandel	16,5	M2 BVO
Wonen	Koopwoning	Wonen	49	M2 BVO
Wonen	Koopwoning	Tuin	51,5	M2 Kavel
Wonen	Koopwoning	Garage	1	Stuks

8 SUPER-PRAKTISCH: HET KADASTER

Inleiding

Het kadaster is een van overheidswege bijgehouden openbaar register van registergoederen, waaronder onroerende zaken, en de daarop gevestigde rechten. Tevens wordt de term gebruikt om de dienst aan te duiden die met het beheer van een dergelijk register is belast. Het kadaster is dan ook de informatiebron voor degenen die gegevens van bepaalde percelen willen weten.

Inloggen

Bij Team Overstap loggen we allemaal in op dezelfde manier, onder hetzelfde account.



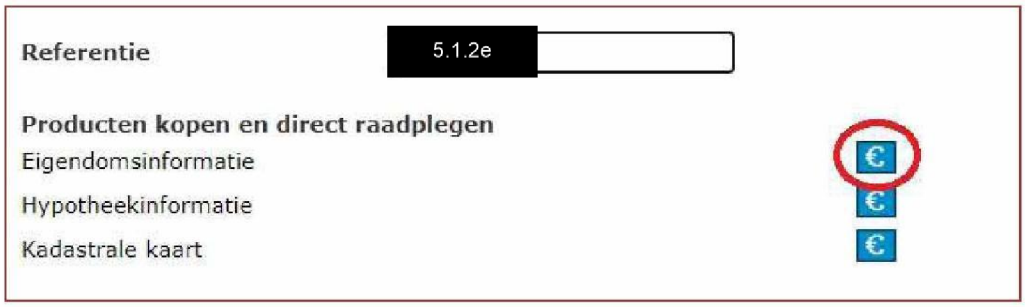
Zoeken

Zoeken in het Kadaster doen we met name op de "kadastrale aanduiding." (Een adres is minder belangrijk voor ons).

1. Kies in het menu aan de linkerzijde voor 'kadastrale aanduiding.'
2. In het invulscherm vul je de gevraagde gegevens in (Kadastrale gemeente, Sectie, Perceelnummer (en evt. Appartementsvolgnummer).
3. We kunnen zoeken in de volgende kadastrale gemeenten:

ASD	Amsterdam
STN	Sloten Noord-Holland
WTG	Watergraafsmeer
WPK	Weesperkarspel
NWD	Nieuwendam
ASL	Ouder Amstel

4. Nadat je een kadastrale aanduiding hebt ingevoerd klik je op 'Zoeken.'
5. Op de volgende pagina vul je een referentie in. (Tip: kies als referentie je eigen naam; op die manier vind je je dossier gemakkelijk terug in de gezamenlijke mailbox).
6. Kies vervolgens op deze pagina voor de optie 'Eigendomsinformatie.'



7. Vervolgens opent een pagina met de kadastrale gegevens.

Bovenaan deze pagina:

- **Kadastrale aanduiding**: welke je hebt ingevoerd en onderzoekt;
- **Locatie:** adresgegevens volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
- **Kadastrale grootte**: vierkante meters die je NIET kunt gebruiken (!)
- **Ontstaan uit**: het grotere perceel waaruit jouw te onderzoeken kadastrale aanduiding is ontstaan. (Let op: dit vind je vaak weer terug in een uitgifte- en/of splitsingsdocument).

Onderaan deze pagina:

- **1.1 Erfpacht (recht van):** dit onderdeel bevat eigendomsinformatie
- **Afkomstig uit stuk**: dit is in veel gevallen de leveringsakte waar je naar op zoek bent. Soms vind je hier ook een "Akte van Erfrecht" (bij een overlijden) of een "Akte van Verdeling" (bij een scheiding).
- **Naam gerechtigde**: spreekt voor zich. (Controleer altijd of deze ook daadwerkelijk in de leveringsakte is genoemd)
- **Adres**: spreekt voor zich. (De gerechtigde hoeft niet altijd op het te onderzoeken adres te wonen).
- **Afkomstig uit stuk**: vaak betreft dit de 'voorgaande verkrijging,' ofwel: hoe de verkopende partij het erfpacht in bezit heeft gekregen.

Opvragen van een document

1. **Via Kadastrale aanduiding**
   - Doorloop bovengenoemde stappen. Indien je bijv. de leveringsakte wilt hebben, klik dan op de kadastrale pagina op de akte achter "afkomstig uit stuk." (Onderaan de pagina).
   - 5.1.2e op de volgende pagina de optie 'E-mail' aan en klik vervolgens op 'Bestellen €'. De akte wordt nu per e-mail toegestuurd.
   - Ga naar de Inbox 'Erfpachtakten.GO.' (Deze vind je in Outlook, onder je persoonlijke Inbox). De akte komt binnen in de gezamenlijke Inbox. Omdat je je naam als referentie hebt 5.1.2e 5.1.2e kun je deze eenvoudig terugvinden. Sleep het mailtje met de akte naar je eigen persoonlijke mapje onder 'Erfpachtakten.GO.' Sla het document vervolgens op op de H-schrijf.

2. **Via zoeken op 'Brondocument'**
   Indien je uit een akte een 'deel' en 'nummer' hebt gevonden van een akte, zoek je in het Kadaster op een andere manier:

   - Kies in het menu aan de linkerzijde nu de optie 'Brondocument.'
   - Hou het 'Soort openbaar register' op 'Onroerende zaken.'
   - Wijzig 'Soort brondocument' naar 'Hyp4 (akte/overig).'
   - Vul vervolgens het 'deel' en het 'volgnummer' in.
   - Let op: Indien je deelnummer onder 50000 ligt, vul je bij 'reeksaanduiding' Amsterdam in.
   - Klik rechts op de pagina op 'Zoeken.'
   - 5.1.2e op de volgende pagina de optie 'E-mail' aan en klik vervolgens op 'Bestellen €'. De akte wordt nu per e-mail toegestuurd.
   - De akte komt nu op dezelfde manier binnen in de gezamenlijke Inbox van 'Erfpachtakten.GO.'

9 SUPER-PRAKTISCH: DOC-WERKER

9.1 Gebruik

Inleiding

DOC-werker is in 2011 geïmplementeerd in de organisatie van Grond & Ontwikkeling. Het is een professioneel document-managementsysteem dat gebruiksvriendelijk is, alle bedrijfsdocumenten overzichtelijk binnen één systeem beheert en voldoet aan wet- en regelgeving op het gebied van documentbeheer. Momenteel zijn er honderdduizenden documenten opgeslagen en vindbaar/bruikbaar gemaakt. Binnen Team Overstap maak je veelvuldig gebruik van DOC-werker. Enerzijds om bruikbare documenten te zoeken, anderzijds om de documenten van de door jou onderzochte E/EW-dossiers op te slaan en vindbaar te maken.

- We gebruiken in DOC-werker zowel het Bedrijfsarchief (BA) als het Werkarchief (WA).
- Het Bedrijfsarchief kunnen we alleen raadplegen (je kunt er zelf geen documenten in opslaan); het Werkarchief gebruiken we ook om te raadplegen, maar ook om onze documenten van E/EW-dossiers in te archiveren.

Zoeken in DOC-werker

Dit kan op meerdere manieren:

Optie 1: vanuit het startscherm (Centraal; klik op het huisje linksboven):

1. Klik linksboven op de knop Centraal en kies vervolgens voor de optie "Zoek E-nummer BA" of de optie "Zoek E-nummer WA." (Afhankelijk van je keuze zoek je dus in resp. het Bedrijfsarchief of het Werkarchief.
2. Vul op het volgende scherm je E/EW-dossiernummer in. (Let op: zonder voorzetnullen. Je vult dus in E5325/13 en niet E05325/0013).
3. In een volgend scherm laat DOC-werker zien of er al dan niet een mapje is gevonden met die naam. Klik op de link van het mapje om deze te openen.

Optie 2: eveneens vanuit het startscherm (Centraal):

1. Vul je zoekterm in de balk "Vanaf hier zoeken," rechtsboven in het scherm.



2. Indien je hierin bijv. zoekt op het E/EW-dossiernummer, dan zoekt DOC-werker in beide archieven (BA/WA) tegelijk. Ook kun je hier een deel en nummer invoeren van een akte (om te bezien of deze wellicht al in de systemen voorkomt). Om het gemakkelijk te maken, vul dan in: <deel> spatie <nummer>.

(Nadat je de zoekresultaten hebt gevonden heb je linksonder mogelijkheden om te filteren op type (zoals een mapje of een document).

Opslaan van documenten

1. Documenten die je in het Bedrijfsarchief (BA) op DOC-werker vindt, of documenten die je opvraagt in het Kadaster hebben een eigen manier van notering. In het Bedrijfsarchief zijn documenten lang opgeslagen met een bepaalde nummering, bijv. *"Akte – E9906/12 – 20060411125115.pdf"* en ontvangen we vanuit het Kadaster de meeste aktes met een titel als *"Afschrift openbaar register Hyp4 dl 19180 nr 115 reeks AMSTERDAM.pdf"* .
2. Zowel de documenten die je vindt op DOC-werker als de documenten van het Kadaster slaan we op op basis van één uniforme nieuwe werkwijze. We hebben hier een vast format voor. Enkele voorbeelden:

   - 2018-12-22 Akte van Levering E2334-45 Hyp4 dl 18849 nr 12.pdf
   - 1963-04-02 Akte van Uitgifte Erfpacht E5003-1 Hyp4 dl 9883 nr 5.pdf
   - 2020-05-12 Akte van Splitsing E14332-288 Hyp4 dl 69912 nr 143

3. Aandachtspunten hierbij:
   - Zoals je ziet slaan we niet op m.b.v. voorzetnullen (een E-dossier wordt dus niet opgeslagen als E02334-0045, maar als E2334-45).
   - Je ziet dat we hier in het E-dossiernummer geen slash (/) hanteren; dit kan door Microsoft Verkenner niet als zodanig worden verwerkt. Daarom gebruiken we hier een plat liggend streepje (-) in het nummer.
   - Hanteer ALTIJD bovenstaande wijze om documenten op te slaan. Op die manier kan een document gemakkelijk worden teruggevonden door collega's.

Aanmaken van een mapje in DOC-werker

1. We slaan onze documenten in DOC-werker op in ranges van E- en EW-dossiers. Deze ranges vind je via het volgende pad vanaf het startscherm:
   Centraal → Werkarchief → Erfpacht → Erfpachtdossiers → 01. E/EW-dossiers
2. Klik <u>in de juiste range</u> (!) op de knop (rechtsboven) "Map toevoegen" (Zie afbeelding):



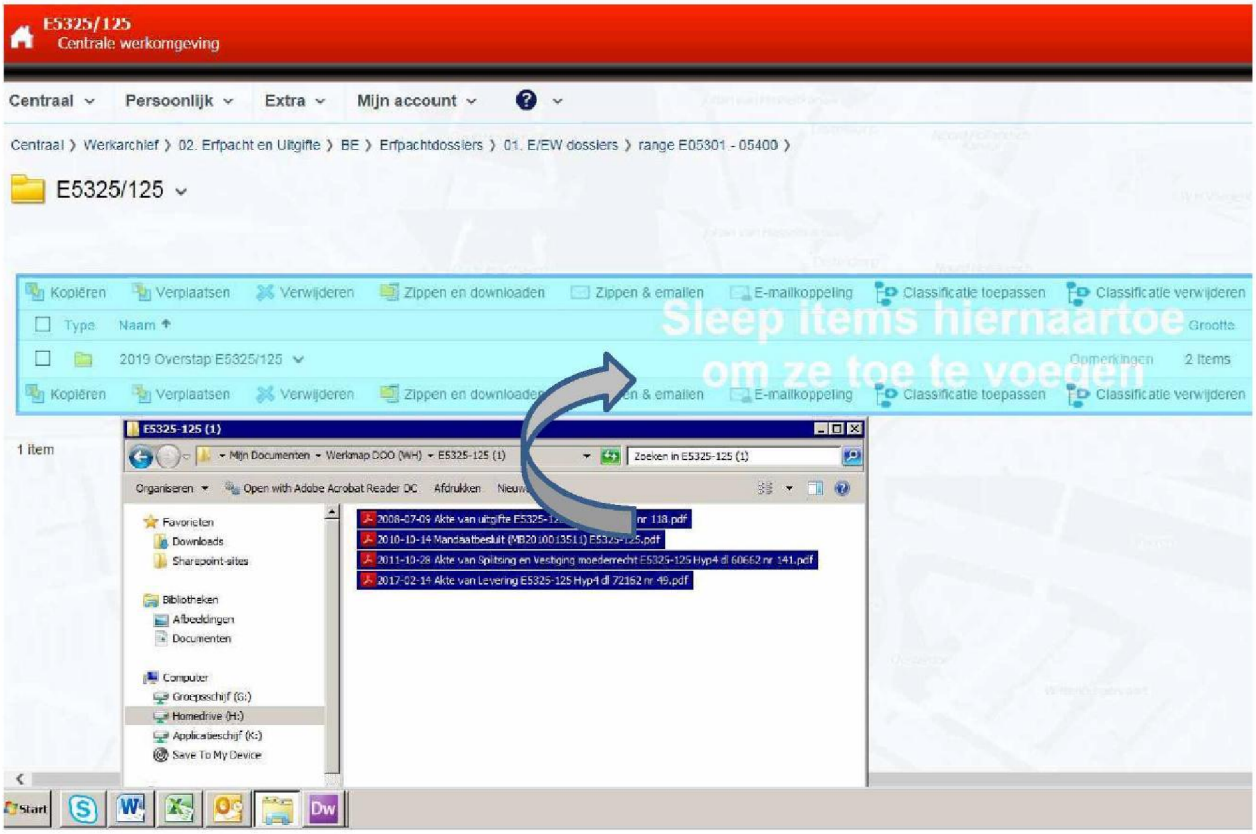
3. Maak een mapje altijd aan met de naam van je E/EW-dossier, bijv. E5325/14 of EW993/129. (Let op: ook hier geen voorzetnullen in de nummering gebruiken, wèl een slash (/) invoeren en gebruik hoofdletters E en EW). Dit is tevens de manier waarop je gemakkelijk zoekt op dossiernummers: E of EW, hoofdnummer, slash (/) en een volgnummer.

Documenten archiveren

We willen graag jouw documenten weer gemakkelijk terug kunnen vinden. Zorg er daarom eerst voor dat je deze – conform bovengenoemde manier van noteren – opslaat op je mapje in de H-schrijf.

Zorg er vervolgens voor dat je het juiste mapje in DOC-werker op je scherm hebt staan. Met de muis selecteer je vervolgens alle documenten die je wilt archiveren in één keer en sleep je deze vanuit Windows Verkenner naar het mapje in DOC-werker.

Let op: zorg ervoor dat je je documenten niet in al bestaande mapjes binnen het E-dossier-mapje sleept. In onderstaand voorbeeld zit bijv. een mapje met informatie over de overstapaanvraag van de erfpachter. Het is niet de bedoeling dat daar gearchiveerde documenten van jouw onderzoek bijkomen; deze komen in het "hoofd-mapje."



Favorieten instellen

DOC-werker is een veelomvattend systeem. Zoals je wellicht hebt gezien werkt het met een boomstructuur om bij bepaalde mapjes te komen. (Zoals bijv. de ranges waarin we onze E/EW-dossiers opslaan). Je kunt dit voor jezelf eenvoudiger maken door "favorieten" in te stellen.

Klik hiertoe op het ⩛-symbool dat je achter elk mapje kunt vinden. Er ontvouwt zich een menu waarin je kiest voor de optie "Toevoegen aan favorieten." (Tip: doe dit bij bijv. het mapje waarin alle ranges van E/EW-dossiers staat; dat scheelt je veel klikwerk).

Bovenaan DOC-werker onder de optie Persoonlijk ⩛ → Favorieten, vind je je favoriete mapjes dan in één overzicht weer terug.

9.1.1 *Pantararchief raadplegen*

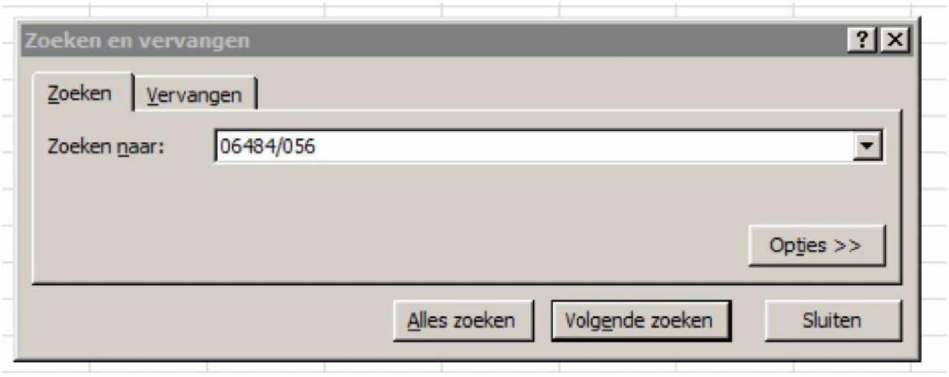
Open het Pantararchief in DOCwerker:

Centraal – Bedrijfsarchief - 01. Erfpacht Pantararchief

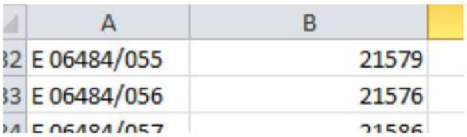
Open het Excel-bestand 'Overzicht Pantar dossiernummer-erfpachtnummer' in Excel.



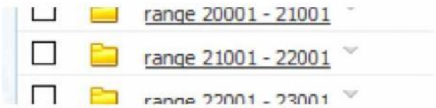
Zoek jouw edossiernummer op inclusief voorgaande nullen en zonder E of EW



(ctrl+F) --> zoeken naar 06484/056 (vijf cijfers voor de slash en drie er na)
Noteer het gevonden nummer in kolom B



Ga terug naar DOCwerker (het pantararchief) en open de rangemap van het nummer dat je net gevonden hebt



Open het mapje van het nummer dat je net hebt gevonden en bekijk de aktes die er in staan



Extra tip:
Je kunt de bestanden die in dit mapje staan doorzoeken door een kernwoord in te tikken in de zoek-kolom rechtsboven in DOCwerker. De documenten zijn zo in gescand dat de tekst doorzoekbaar is op inhoud, dus je kunt bijvoorbeeld 'akte' opzoeken om alle aktes te vinden.

10 SUPER-PRAKTISCH: WONEN CATALOGUS SUB-BESTEMMINGEN

10.1 Overzicht

	Berging	Dakterras	Garage	Tuin	Parkeerplaats	Overig	Niet aangeven
Atrium							N
Autobox			G				
Autostallingsplaats (individueel overdekt)*			G				
Autostallingsplaats (overkoepelend overdekt)*					P		
Autostallingsruimte (individueel overdekt)*			G				
Autostallingsruimte (overkoepelend overdekt)*					P		
Balkon							N
Berging	B						
Bergruimte/-plaats	B						
Binnenterrein						O	
Buitenruimte							N
Carport					P		
Dak							N
Dakopbouw							Woning
Dakplat							N
Dakterras		D					
Erf (alleen bij een woning)				T			
Fietsenstalling						O	
Fietsenstallingsplaats						O	
Fietsberging	B						
Garage / Garagebox / Garageplaats			G				
Gebouwde parkeerplaats/-gelegenheid/-voorziening (individueel overdekt)*			G				
Gebouwde parkeerplaats /-gelegenheid/-voorziening (overkoepelend overdekt)*					P		
Gedeeltelijke bebouwing						O	
Inpandige parkeerplaats/-garage (individueel overdekt)*			G				
Inpandige parkeerplaats (overkoepelend over-dekt)*					P		
Kelder							N
Loggia							N
Motoropstelplaats/-parkeerplaats					P		
Overbouwde/overdekte parkeerplaats/-voorziening/stallingsplaats (individueel overdekt)*			G				
Overbouwde/overdekte parkeerplaats/-voorziening/stallingsplaats (overkoepelend overdekt)*					P		
Pad						O	

	Berging	Dakterras	Garage	Tuin	Parkeerplaats	Overig	Niet aangeven
Parkeerbox (individueel overdekt)*			G				
Parkeerbox (overkoepelend overdekt)*					P		
Parkeergarage (individueel overdekt)*			G				
Parkeergarage (overkoepelend overdekt)*					P		
Parkeerplaats (t.b.v. een motorvoertuig)					P		
Parkeervoorziening					P		
Patio							N
Plat dak							N
Ruimte						O	
Schuur	B						
Scooterparkeerplaats					P		
Serre							N
Stalling voor een auto					P		
Stallingsplaats					P		
Tuin				T			
Tuinhuis	B						
Tuinterras				T			
Terras op de begane grond							N
Terras op de eerste/etc. verdieping		D					
Veranda							N
Verblijfsruimte						O	

* Voor deze sub-bestemmingen wordt het verschil tussen een garage en een parkeerplaats bepaald door het soort overdekking. Wanneer een parkeerplaats individueel overdekt is betreft het een garage. Denk hierbij aan een losstaande garage die juridisch bestemd kan zijn als overbouwde stallingsplaats. Wanneer een parkeerplaats echter niet individueel overdekt is, maar tezamen met een aantal andere parkeerplaatsen in z'n geheel overdekt is betreft het een parkeerplaats. Denk hierbij aan een parkeerplaats in een parkeergarage die juridisch bestemd kan zijn als gebouwde parkeerplaats.



Juridische bestemming: Overbouwde stallingsplaats.

Sub-bestemming in APEX: Garage



Juridische bestemming: Gebouwde parkeerplaats.

Sub-bestemming in APEX: Parkeerplaats

bestemmingscategorie

Tabel m.b.t. bestemmingscategorie

Juridische bestemming / omschrijving	Sub-bestemmings-categorie	Hoeveelheid	Eenheid	Opmerking
Berging / Schuur / Tuinhuis	Berging	Bekend	M2 BVO/GBO	
		Onbekend	Stuks	
		Gedeeld (eigen kadastrale aanduiding!)		Verbonden met [BV: 10] woningen
Dakterras	Dakterras	Bekend	M2 BVO/GBO	
		Onbekend		
Garage / garagebox / Autobox	Garage	Bekend	M2 BVO/GBO	
		Onbekend	Stuks	
Kelder	Kelder	Bekend	M2 BVO/GBO	
		Onbekend		
Parkeerplaats / garageplaats / parkeervoorziening / stallingsplaats	Parkeerplaats	Bekend	M2 BVO/GBO	
		Onbekend	Stuks	
Tuin / Erf / Patio	Tuin	Bekend	M2 kavel	
		Onbekend		
Woning / Woonhuis / etc	Woning	Bekend	M2 GBO	
			M2 BVO	
		Onbekend		
		Verbonden met een gedeelde ruimte		Voor [BV: 1/10°] aandeel verbonden met berging [kadastrale aanduiding + edossiernummer]
Fietsenstalling / Fietsenstallingsplaats	Overig			Overig = [.. BV Fietsenstalling]

11 SUPER-PRAKTISCH: UITZONDERINGEN JURIDISCHE BESTEMMING

11.1 Mogelijke situaties

Ontbrekende/onduidelijke bestemming

Twee dossiers met dezelfde kadastrale aanduiding
Soms worden er twee edossiers aangemaakt voor dezelfde kadastrale aanduiding. Dit gebeurt in het geval van een uitbreiding van een woning (een dakopbouw, serre, etc.) en er sprake is van een ander betalingsregime dan de woning.

Het is van belang dat mits **dezelfde** kadastrale aanduiding en adres wordt gegeven deze dossiers **WEL worden gekoppeld**. **Door de coördinator de code C165 op het dossier laten zetten.**

In Apex vullen we dit zo in:

- Bij het behandelen van **het edossier van de dakopbouw/serre** geef je geen juridische omschrijving van de bestemming op en vul je onder de bestemmingscategorieën 'woning' in, maar zet je de juridische bestemming op 'nee'. **Je kunt een link plaatsen naar de akte waarin de canon/afkoopsom van de dakopbouw/serre wordt bepaald als je deze kunt vinden. Of een besluit/andere akte waaruit blijkt wat voor object het edossier is.**
  Daarbij plaats je de opmerking in het dossier van de dakopbouw/serre (bv E8096/69)

  'Betreft een *[dakopbouw/serre]* van woning E00/00'.



Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	woning			geen vinkje

- Bij het behandelen van het **dossier van de woning** (bv E8096/68) plaats je de opmerking

  'E00/00 betreft een *[dakopbouw/serre]* van deze woning'



Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	woning	115	m2 BVO	vinkje
Wonen	koopwoning	tuin			vinkje
Wonen	koopwoning	berging	1	stuks	vinkje

Edossiers die nooit zijn bestemd

Naast de dakopbouw en/serres kan het ook voorkomen dat een dossier 'per ongeluk' geen bestemming heeft gekregen. Er is bijvoorbeeld een flat uitgegeven met woningen, maar vervolgens worden er in de splitsing ook bergingen gesplitst die geen nieuwe bestemming meekrijgen. Kijk eerst of een verwijzing is naar een Besluit/Financiële bijlage en of die aanwezig is in DOCwerker waaruit de bestemming kan worden gehaald *(zie hoofdstuk 3.2 gebruik van besluit en financiële bijlages)*. Als hieruit geen bruikbare bestemming kan worden gehaald dan dienen deze uitzonderingen eventueel bestemd te worden bij overstap en behandelen we op de volgende wijze in Apex:

- Je plaatst de toelichting de opmerking '**onbestemd recht**''
- Je vult een streepje in bij de juridische bestemming
- Je vult 'nee' in bij de bestemmingscategorieën
- **Pagina vermelden waar het appartementsrecht van de berging wordt vermeld.**
- Link DOCwerker
- **In apex aanvinken: onbestemd recht.**

Juridische berstemming: -
(een streepje)

Bij opmerking: **Onbestemd recht.**

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	berging	1	stuks	geen vinkje

Behorende bij dossiers

Dossiers - (behorende bij) – niet koppelen. In het witte opmerkingenveld vermelden: behorende bij dossier E of EW.

Splitsing/uitgifte akte is niet te lezen/achterhalen

In hele uitzonderlijke gevallen is de akte van uitgifte of splitsing niet te achterhalen doordat er niet goed wordt verwezen in de recentste (leverings)akte. In dit geval kun je (uiteraard nadat je uitvoerig in DOCwerker en het pantararchief hebt gezocht) bij het kadaster aanvragen om een onderzoek te starten rondom het vinden van de juiste erfpachtakte. **Doe dit altijd in overleg met een senior/coördinerend medewerker.**

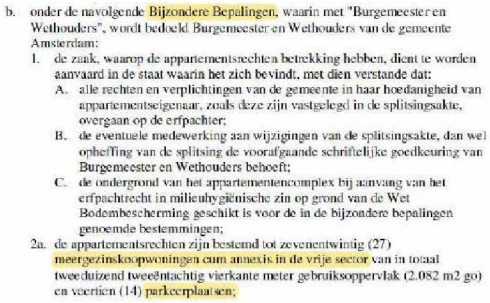
Letterlijke juridische bestemming

Wat is een bestemming en wat niet?

Om te bepalen wat de letterlijke juridische bestemming is, is het belangrijk om de juiste akte en de juiste plek in de akte te vinden. Je haalt de bestemming altijd uit de meest recente akte waar de gemeente partij is en de bestemming wordt bepaald. Wat betreft de voorkeur voor het vinden van de bestemming binnen een akte, geldt de volgende volgorde, onder de kopjes:

1. Bijzondere bepalingen
2. Toestemming grondeigenaar/Toestemming gemeente Amsterdam
3. Erfpacht

In veel van de gevallen zal er letterlijk staan 'het terrein is **bestemd** tot/voor' ...



b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met "Burgemeester en Wethouders", wordt bedoeld Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:
1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
C. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot zevenentwintig (27) meergezinskoopwoningen cum annexis in de vrije sector van in totaal tweeduizend tweeëntachtig vierkante meter gebruiksoppervlak (2.082 m2 go) en veertien (14) parkeerplaatsen;

Wanneer er niet specifiek een nieuwe bestemming wordt gegeven is het belangrijk om na te gaan of de bestemming geciteerd wordt, of dat deze daadwerkelijk in de akte wordt bepaald. Als er m.b.t de erfpacht wordt verwezen naar de akte van uitgifte en de bestemming wordt geciteerd, dan ga je altijd terug naar deze onderliggende akte.

Wanneer er wel lijkt alsof er een nieuwe bestemming wordt gegeven, maar je twijfelt door het ontbreken van de letterlijke toevoeging 'bestemd tot', dan kun je de volgende voorwaarden aanhouden.

Voorwaarden bestemming:

- Gemeente is partij in de akte, heeft toestemming gegeven middels een besluit of er wordt een besluit geciteerd (wanneer er niet wordt geciteerd is het goed om het besluit op te zoeken in DOC-werker en deze ook in het mapje te plaatsen).
- Je vindt de 'bestemming' onder de bijzondere bepalingen, het kopje 'toestemming gemeente Amsterdam' of het kopje 'erfpacht' of in een splitsingsakte onder het kopje "canonverdeling" waarbij de gemeente verderop in de akte "mede verscheen voor mij" partij is en toestemming verleend. .

Gebruikte term	Conclusie
Categorie	Geen bestemming
(de bevoegdheid) omvattende het gebruik van .., onder het kopje 'Omschrijving registergoed'	Geen bestemming
(de bevoegdheid) omvattende / bevattende (evt. "het gebruik van", **Onder het kopje:** -Bijzondere bepalingen -Toestemming grondeigenaar/Toestemming gemeente -Amsterdam – Mede verscheen voor mij - Erfpacht -Canonverdeling (LET OP! of de gemeente partij is en eventueel verderop in de akte – mede verscheen voor mij- toestemming geeft. Komt vaak voor in de splitsingsaktes.	Wel een bestemming

Voorbeeld E887/36
Akte van splitsing dl 18739 nr 70, blz. 9

"Omvattende het gebruik van" - onder de *bijzondere bepalingen* in de akte van splitsing waar de gemeente partij is = wel de bestemming

Bestemming: Koopwoning, welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de tweede, derde en zolderverdieping van het pand met plat.

ingang van zestien juli tweeduizend één, en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen: —

1. met ingang van zestien juli tweeduizend één de canon ad één honderd zeven en zeventig euro en acht en tachtig eurocent (€ 177,88) uit te splitsen per appartementsrecht, waarbij: —
   a. de canon voor het appartementsrecht **A-1**, de bevoegdheid omvattende tot het gebruik van één woning van tweehonderd zevenendertig (237) vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO), behorend tot de categorie "koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de begane grond verdieping en eerste verdieping van het pand, met tuin en kelder, wordt vastgesteld op acht en tachtig euro en vier en negentig eurocent (**€ 88,94**) per jaar: —
   b. de canon voor het appartementsrecht met **A-2**, de bevoegdheid omvattende tot het gebruik van één woning van tweehonderd zevenenvijftig (257) bruto vloeroppervlak (BVO), behorend tot de categorie "koopwoning", welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de tweede-, derde- en zolderverdieping van het pand met plat, wordt vastgesteld op acht en tachtig euro en vier en negentig eurocent (**€ 88,94**) per jaar; —

Voorbeeld E1445/6
Akte van splitsing dl 18854 nr 103, blz. 12

"Omvattend het uitsluitend gebruik van"- onder *bijzondere bepalingen* in de akte van splitsing waar de gemeente partij is = wel de bestemming

Bestemming: Winkelruimte met tuin gelegen op de begane grond van het gebouw, met kelder gelegen in de kelderverdieping in het gebouw.

2. de bijzondere bepalingen: ----------
Voor wat betreft de hiervoor omschreven appartementen 3 en 4: ----------
1. Met ingang van één juni tweeduizend drie bedraagt de jaarlijkse canon, voor de hiervoor omschreven appartementen 1, 2, 3, 4 en 5 ad éénduizend zeshonderdéénentachtig euro vijfentwintig eurocent (€ 1.681,25), uit te splitsen per appartementsrecht waarbij: ----------
- de canon voor het hiervoor omschreven appartementsrecht 1, omvattende het uitsluitend gebruik van de winkelruimte met tuin gelegen op de begane grond van het gebouw, met kelder gelegen in de kelderverdieping in het gebouw, van éénhonderdtachtig (180) vierkante meter, wordt vastgesteld op negenhonderdvijfenzeventig euro vijfentwintig

Voorbeeld E2822/675
Akte van splitsing dl 61661 nr 175, blz. 4

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN
Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:
Eerste verdieping
1. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1068 CL Amsterdam, Ruimzicht 4, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie D complexaanduiding 10509-A appartementsindex 1;

"Uitsluitend gebruik van" onder *omschrijving* = niet de bestemming
blz. 43
"omvattende" onder het kopje *erfpacht* = twijfelgeval, deze alleen gebruiken als dit in overeenkomst is met de uitgifte (het moet dus in zowel de akte van uitgifte als de akte van splitsing een woning zijn)

In dit geval vermeld de akte van uitgifte "acht en veertig woningen, elk voor één gezin, met bij die woning behorende bergruimten".

Bestemming A1: Woning met balkon gelegen op de eerste verdieping.

ERFPACHT
Vervolgens verklaarde de verschenen persoon sub 2. handelend als vermeld namens de gemeente toestemming te hebben verleend voor de splitsing van het registergoed in appartementsrechten, zulks gerekend te zijn ingegaan per heden blijkens besluit nummer MB 2011-19740 de dato tweeëntwintig november tweeduizend elf van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel West en het door de erfpachter getekende bericht van acceptatie de dato één november tweeduizend elf, onder van toepassing verklaring van de voormelde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht tweeduizend, alsmede van de in de akte van uitgifte erfpachtrecht vermelde bijzondere bepalingen en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:
1. De aandelen in de canon worden als volgt vastgesteld:
   - voor het appartementsrecht met het indexnummer 1, omvattende een woning met balkon gelegen op de eerste verdieping met zesenvijftig vierkante meter (56 m²) bruto vloeroppervlak op vierenzestig euro en zeven eurocent (€ 64,07);

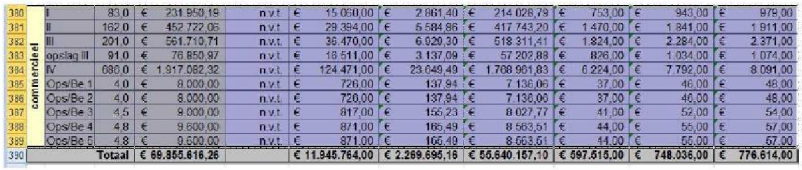
Opslag/Berging

Zie voorbeelddossier E9497 – Gelderhof Gebouw I en II.

2. De onderappartementsrechten zijn bestemd tot 133 meergezins koopwoningen cum annexis van in totaal vijftien duizend zeshonderdtwee vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (gbo) waaronder twee woningen voor Minder Validen, één duizend tweehonderddrieëntwintig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (bvo) kantoorruimten ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, tweeëntwintig en één tiende vierkante meter brutovloeroppervlakte opslag- of bergingsruimten alsmede tweehonderddertien parkeerplaatsen; de erfpachter is verplicht de appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken.
6. De erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen in:
   a. éénhonderddrieëndertig erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht meergezins koopwoning cum annexis;
   b. vier erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht kantoorruimte;
   c. vijf erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht opslag/berging;
   d. tweehonderddertien erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht parkeerplaats.

omschrijving appartementsrechten
1. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van: een multifunctioneel centrum verdeeld over de begane grond, eerste en tweede verdieping met bijbehorende ruimten in de kelder, alsmede een schoolplein en openbaar gebied, gelegen te Amsterdam aan de Arent Janszoon Ernststraat en Van Leyenberghlaan, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met MFC, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted], nummer 3653 A-1.
2. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van: een gebouw genaamd Gelderhof I (De Strook) bestaande uit tweeënveertig woningen verdeeld over de eerste tot en met de zesde verdieping met bijbehorende bergingen in de kelder, alsmede vijf opslag/bergingen in de kelder, alsmede drie commerciële ruimten gelegen op de begane grond met berging in de kelder, gelegen te Amsterdam aan de Arent Janszoon Ernststraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted], nummer 3653 A-2.
3. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van: een gebouw genaamd Gelderhof II (Volume) bestaande uit éénennegentig woningen verdeeld over de eerste tot en met de achtste verdieping met bijbehorende bergingen in de kelder, alsmede één commerciële ruimte gelegen op de begane grond, gelegen te Amsterdam aan de Arent Janszoon Ernststraat en Van Leyenberghlaan, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted], nummer 3653 A-3.
4. Het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

een parkeergarage met tweehonderddrieënzeventig (motor-)parkeerplaatsen, gelegen te Amsterdam aan de Arent Janszoon Ernststraat en Van Leyenberghlaan, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie [redacted], nummer 3653 A-4.



380	commercieel	I	83,0	€ 231.959,19	n.v.t.	€ 15.050,00	€ 2.861,40	€ 214.028,79	€ 753,00	€ 943,00	€ 979,00
381		II	162,0	€ 452.722,05	n.v.t.	€ 29.394,00	€ 5.584,86	€ 417.743,20	€ 1.470,00	€ 1.841,00	€ 1.911,00
382		III	201,0	€ 561.710,71	n.v.t.	€ 36.470,00	€ 6.929,30	€ 518.311,41	€ 1.824,00	€ 2.284,00	€ 2.371,00
383		opslag III	91,0	€ 76.850,97	n.v.t.	€ 16.511,00	€ 3.137,09	€ 57.202,88	€ 826,00	€ 1.034,00	€ 1.074,00
384		IV	680,0	€ 1.917.082,32	n.v.t.	€ 124.471,00	€ 23.649,49	€ 1.768.961,83	€ 6.224,00	€ 7.792,00	€ 8.091,00
385		Ops/Be 1	4,0	€ 8.000,00	n.v.t.	€ 726,00	€ 137,94	€ 7.136,06	€ 37,00	€ 46,00	€ 48,00
386		Ops/Be 2	4,0	€ 8.000,00	n.v.t.	€ 726,00	€ 137,94	€ 7.136,06	€ 37,00	€ 46,00	€ 48,00
387		Ops/Be 3	4,5	€ 9.000,00	n.v.t.	€ 817,00	€ 155,23	€ 8.027,77	€ 41,00	€ 52,00	€ 54,00
388		Ops/Be 4	4,8	€ 9.600,00	n.v.t.	€ 871,00	€ 166,49	€ 8.563,51	€ 44,00	€ 55,00	€ 57,00
389		Ops/Be 5	4,8	€ 9.600,00	n.v.t.	€ 871,00	€ 166,49	€ 8.563,51	€ 44,00	€ 55,00	€ 57,00
390		Totaal		€ 69.855.616,26		€ 11.945.764,00	€ 2.269.695,16	€ 55.640.157,10	€ 597.615,00	€ 748.036,00	€ 776.614,00

Controleer:

- of in de bestemmingstekst wordt omschreven **opslag- of bergruime**. Opslag valt onder de categorie "commercieel"
- of er een nadere uitleg is gegevens bijvoorbeeld of de erfpachter verplicht is de erfpacht te splitsen en in welke aantallen.
- de omschrijving in het (onder)appartementsrecht in de splitsingsakte.
- tel het aantal (onder) appartementsrechten en of ze overeen komen met de aantallen genoemd in de bestemmingstekst.

Invoeren in Apex: Bestemming is: Opslag- of bergingsruimte.

Bestemmingscategorie	**Hoofdbestemming**	**Sub bestemming**	**Hoeveelheid**	**Eenheid**	**juridisch**
Commercieel	Commercieel	Berging	1	stuks	vinkje

Gebruik van citaten

Wanneer er een besluit wordt aangehaald in een akte waar de gemeente partij is, dan mogen we uit het citaat van het besluit de bestemming en oppervlakte halen. Wanneer er geciteerd wordt uit een andere akte, moeten we door rechercheren naar deze betreffende akte.

Voorwaarden			**Werkwijze**
Gemeente is partij in de akte	Citaat van besluit	Citaat van akte	
✓	✓		Citaat gebruiken
✓		✓	Door rechercheren naar geciteerde akte
	✓		Citaat gebruiken, met de voorwaarde dat er specifiek in de akte naar het nummer/datum van het besluit wordt verwezen en je het besluit hebt kunnen vinden in DOCwerker. Op deze wijze kunnen we de toestemming van de gemeente toch controleren.
		✓	Door rechercheren naar geciteerde akte
		✓	

Verdieping/ligging opnemen in de bestemming

Als stelregel hanteren wij dat we zo volledig mogelijk willen zijn, dus als er in de bestemming staat dat de bestemming "koopwoning op de tweede verdieping" is dan nemen we dit letterlijk zo over.

Voorbeeld E11721/17:
Akte van splitsing, gemeente is partij

Bestemming A-3: Koopwoning gelegen op de eerste verdieping.

onder onder meer **de volgende bijzondere bepalingen:**
De **plaatselijke aanduiding, bestemming en bruto vloeroppervlakte in vierkante meters** per appartementsrecht is als volgt vastgesteld:
indexnummer A-1: Tommaso Albinonistraat 2; **ruimte voor (commerciële) voorzieningen**, gelegen op de begane grond (en de vide op de tussenverdieping); twee honderd een en zestig (261) vierkante meter;
indexnummer A-2: Tommaso Albinonistraat 4; **ruimte voor (commerciële) voorzieningen**, gelegen op de begane grond (en de vide en entresol op de tussenverdieping); honderd (100) vierkante meter;
indexnummer A-3: Tommaso Albinonistraat 8; **koopwoning** gelegen op eerste verdieping; honderd zeven en dertig (137) vierkante meter;

Oppervlaktes opnemen in de bestemming

In principe nemen wij geen oppervlaktes over in de juridische bestemming, maar vullen we deze in onder de bestemmings-categorieën.

Voorbeeld E1952/15
Akte van splitsing, gemeente is partij

Bestemming: Koopwoning op de eerste verdieping met balkon en kamers met balkon op de zolderverdieping.

Kinderdijkstraat 26-I,
appartementsrecht **A-2**, met bestemming koopwoning op de eerste verdieping met balkon en kamers met balkon op de zolderverdieping met zesentachtig (86) vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO), de canon wordt vastgesteld op vijf en twintig euro en twee en zeventig eurocent (**€ 25,72**) per jaar;

Vervolgens vullen we de oppervlakte van 86 m2 BVO in onder de bestemmings-categorieën.

Bestemmingscategorie	**Hoofdbestemming**	**Sub bestemming**	**Hoeveelheid**	**Eenheid**	**juridisch**
Wonen	koopwoning	woning	86	m2 BVO	vinkje

Er zijn echter twee uitzonderingen op bovenstaande regel:

1. In het geval van een oppervlakte die je niet onder de bestemmingscategorieën in kunt vullen, of waarbij je de juridische bestemming op 'nee' moet zetten omdat het object niet terugkomt in de letterlijke bestemming.

Voorbeeld E1364/16
Akte van Splitsing, blz. 15
Bestemming A-3: Koopwoning op de 1e etage met balkon (groot 4 m2).

Een balkon geven we niet aan onder de bestemmings-categorieën, dus vermelden we deze in de letterlijke juridische bestemming inclusief de genoemde oppervlakte.

Index-nr	*Complex-aanduiding*	*Plaatselijke aanduiding*	*Bestemming*	*Opp. in m² BVO*
A-1	*8955*	*5.1.2e de Grootplein 13-H*	*Winkelruimte op de begane grond (groot 70 m²) met kelder (groot 20 m²)*	*90 m²*
A-2	*8955*	*Frederik Hendrikstraat 109*	*Winkelruimte op de begane grond*	*45 m²*
A-3	*8955*	*5.1.2e de Grootplein 13-1*	*Koopwoning op de 1e etage met balkon (groot 4m²)*	*46m²*

2. **Combinatie van tekstdeel koopwoning (later in de akte) met de tekstdelen in de canonverdeling: voorbeeld E1389/ splitsingsakte 63846 nr 18.**

Bij de canonverdeling:

Op pagina 27

- Eerste Helmersstraat 220-H: appartementsindex A-25, met als bestemming woning op de begane grond, met een Bruto Vloer Oppervlak van vijfenzestig (65) vierkante meter BVO, een grondwaarde van negenhonderd tweeëntwintig euro en een eurocent (€ 922,01) en een jaarlijkse canon van negenenvijftig euro en drieënnegentig eurocent (€ 59,93), welke canon jaarlijks zal worden geïndexeerd;----------

Op pagina 31 sub 5:

5. **Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten**:----
Voor elk van de appartementsrechten wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte vastgelegd.----------

De combinatie bestemmingstekst wordt: **Koopwoning op de begane grond**.

Pagina waar de bestemming staat: 27 + 31 sub 5.

3. **Nog een voorbeeld combinatietekst:**

Bij het appartementsrecht staat de tekst: behorende tot de categorie “”koopwoning”.

<u>De bestemmingstekst moet dan als volgt gecombineerd worden</u>:

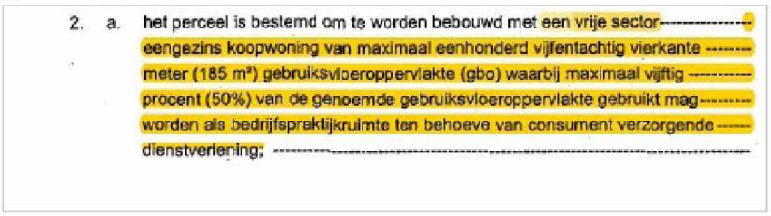
- Appartementsrecht A1 wordt: Koopwoning op de begane grond met tuin.
- Appartementsrecht A2 wordt: Koopwoning met balkon op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping.
- Appartemenstrecht A3 wordt: Koopwoning met balkon op de tweede verdieping met kamers/bergingen op de zolderverdieping.

verlenen van de toestemming tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten, ------
blijkens voormelde besluiten, heeft bepaald dat de gedeelten van de jaarlijkse canon, ---
waarvoor ieder der appartementsgerechtigden aansprakelijk zal zijn, als volgt worden –
vastgesteld: ----------
- de canon voor het appartementsrecht A-1, de bevoegdheid omvattend tot het --------
gebruik van een woning op de begane grond met tuin, behorend tot de categorie----
"koopwoning", met eenhonderdtwaalf vierkante meter (112 m2) bruto----------
vloeroppervlak (BVO), wordt vastgesteld op zevenenzestig €uro en zesenveertig---
€urocent (€ 67,46);----------
- de canon voor het appartementsrecht A-2, de bevoegdheid omvattend tot het--------
gebruik van een woning met balkon op de eerste verdieping met berging op de -----
zolderverdieping, behorend tot de categorie "koopwoning", met eenhonderdeen ----
vierkante meter (101 m2) bruto vloeroppervlak (BVO) exclusief vijf vierkante -----
meter (5 m2) bruto vloeroppervlak zolderberging, wordt vastgesteld op ----------
achtenvijftig €uro en vier €urocent (€ 58,04);----------
- de canon voor het appartementsrecht A-3, de bevoegdheid omvattend tot het--------
gebruik van een woning met balkon op de tweede verdieping met ----------
kamers/bergingen op de zolderverdieping, behorend tot de categorie ----------
"koopwoning", met eenhonderdvier vierkante meter (104 m2) bruto ----------
vloeroppervlak (BVO) exclusief vierendertig vierkante meter (34 m2) bruto---------
vloeroppervlak zolderkamers/bergingen, wordt vastgesteld op vijfenzeventig €uro -
en zesenvijftig €urocent (€ 75,56);----------
- de canon voor het appartementsrecht A-4, de bevoegdheid omvattend tot het--------
gebruik van een woning met balkon op de derde verdieping met kamers/bergingen-
en balkon op de zolderverdieping, behorend tot de categorie "koopwoning", met ---
eenhonderdvier vierkante meter (104 m2) bruto vloeroppervlak (BVO) exclusief---
vierenvijftig vierkante meter (54 m2) bruto vloeroppervlak ----------
zolderkamers/bergingen, wordt vastgesteld op zesentachtig €uro en tweeënvijftig --

- Appartementsrecht A4 wordt: Koopwoning met balkon op de derde verdieping met kamers/bergingen en balkon op de zolderverdieping.

4. Wanneer het gebruik/de bestemming afhankelijk is van de oppervlakte, dan nemen we deze wel op in de juridische bestemming. Dit zijn vaak woningen die voor een bepaald percentage voor commerciële doeleinden gebruikt mogen worden.

Voorbeeld E9680/1
Akte van uitgifte 19119/77


2. a. het perceel is bestemd om te worden bebouwd met een vrije sector-----
eengezins koopwoning van maximaal eenhonderd vijfentachtig vierkante -------
meter (185 m²) gebruiksvloeroppervlakte (gbo) waarbij maximaal vijftig ----------
procent (50%) van de genoemde gebruiksvloeroppervlakte gebruikt mag--------
worden als bedrijfspraktijkruimte ten behoeve van consument verzorgende ------
dienstverlening; ----------

Bestemming: Vrije sector eengezins koopwoning van maximaal 185 m2 GBO, waarbij maximaal 50% van de genoemde gebruiksoppervlakte gebruikt mag worden als bedrijfspraktijkruimte ten behoeve van consument verzorgende dienstverlening.

Om te weten hoeveel 50% is, is de oppervlakte in dit geval nodig om te bepalen hoeveel m2 GBO gebruikt mag worden voor bedrijfspraktijkruimte. In dit geval nemen we het dus ook op in de letterlijke juridische bestemming.

5. Als in de bestemmingsomschrijving bijvoorbeeld "maximaal 300 m² bvo" staat, moet dat ook letterlijk worden overgenomen in de juridische bestemming.
   - Bij de **bestemmingscategorieën** moet dan ook die 300 m² bvo worden ingevuld.
   - Er is namelijk bij uitgifte/bestemmings- en/of bebouwingswijziging voor het maximaal aantal m² betaald, dus is die ruimte in m² nog steeds aanwezig.
   - Ook bij evt. bestemmingswijziging in de toekomst is dit een belangrijk puntje bij het berekenen van de eco meerwaarde.
6. Staat in de bestemming ***Vrije sector koop/huur*** dan de volledige bestemmingstekst overnemen. Bij de bestemmingscategorie moet er wel **wonen – koopwoning – woning** worden ingevoerd. Zeker als de woning aan een particulier is verkocht.

7. Als in de bestemming ***flatwoning(huur)*** staat dat dient deze ingevoerd te worden bij de bestemmingscategorie als **wonen - vrije sector huurwoning – woning.**

Meerdere woningen
Indien er van de 3 woningen uit onderstaand voorbeeld apart voor elke woning een oppervlakte in de akte staat dan graag Apex invoeren op ja bij elke regel – vinkje.

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	woning	68	m2 BVO	vinkje
Wonen	koopwoning	woning	71	m2 BVO	vinkje
Wonen	koopwoning	woning	68	m2 BVO	vinkje

Als er echter maar 1 totale oppervlakte bekend is, graag alleen bij de bovenste categorie Apex op ja zetten en daar de gehele oppervlakte invoeren. Daaronder wel de andere 2 bestemmingscategorieën koopwoning neerzetten, maar Apex op nee – geen vinkje.

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	woning	68	m2 BVO	vinkje
Wonen	koopwoning	woning			nee
Wonen	koopwoning	woning			nee

Indien er helemaal geen oppervlakte(s) bekend is/zijn, graag bij alle regels 'Juridische bestemming' op ja. -vinkje

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	woning			vinkje
Wonen	koopwoning	woning			vinkje
Wonen	koopwoning	woning			vinkje

Samenvoeging van twee kadastrale aanduidingen onder één edossier

Soms worden er twee edossiers samengevoegd, wat je kunt zien aan het feit dat er twee kadastrale aanduidingen onder één edossier zitten. In het kadaster vind je dan ook een akte tot samenvoeging, maar hier wordt niet altijd een nieuwe bestemming gegeven voor het hele perceel. In zulke gevallen kun je de bestemmingen van de beide edossiers samenvoegen, bijvoorbeeld:

Bestemming woning:	'vrije sector eengezinswoning met tuin, welke dienovereenkomstig dient te worden ingericht en gebruikt'
Bestemming parkeerplaats:	'parkeerplaats op het maaiveld'
Samengevoegd bestemming:	'vrije sector eengezinswoning met parkeerplaats op het maaiveld en tuin, welke tuin dienovereenkomstig dient te worden ingericht en gebruikt'.

Graag de link naar de akte in DOCwerker maken naar de akte waarin de woning is bestemd. Plaats echter wel het aktenummer en het paginanummer van de tweede bestemming (b.v. tuin, parkeerplaats) of de akte van samenvoeging [redacted] met de opmerking:

"samengevoegd, bestemming *[tuin/parkeerplaats]* uit *[aktenummer + blz.]"*

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	wonen	80	m2 bvo	vinkje
Wonen	koopwoning	tuin			vinkje
Wonen	koopwoning	parkeerplaats	1	stuks	vinkje

Koopwoning die mag worden verhuurd

Soms wordt een koopwoning bestemd als "koopwoning die mag worden verhuurd". Wanneer er in de bestemming staat 'koopwoning, welke mag worden verhuurd', dan neem je dit letterlijk zo over in de juridische bestemming.

Voorbeeld E24/75
Akte van splitsing dl 17262 nr 34, blz. 9

4. De bestemming het toegestane gebruik van de appartementsrechten is wat betreft appartement A-1: koopwoning en tuin, appartementen A-2 en A-3: koopwoning en appartementen A-4 en A-5 koopwoning en dakterras, welke woningen mogen worden verhuurd. ----------

Bestemming A1: Koopwoning en tuin, welke woning mag worden verhuurd.

Wanneer er in de bijzondere bepalingen onder een ander sub-nummer staat dat een woning mag worden verhuurd, dan vermelden we dit niet in de bestemming. In principe mag elke woning in Amsterdam theoretisch gezien worden verhuurd.

2. a. De appartementsrechten zijn voor wat betreft: ----------
- de appartementsrechten A-1 tot en met A-32 --------
bestemd tot tweeëndertig (32) ----------
meergezinskoopwoningen in de vrije sector cum------
annexis; ----------
- de appartementsrechten A-33 tot en met A-64--------
bestemd tot tweeëndertig (32) bergingen. ----------
- de appartementsrechten A-65 tot en met A-95--------
bestemd tot tweeëndertig (32) autostallingplaatsen. -

b. De erfpachter is verplicht de onder 2a. genoemde --------
appartementsrechten overeenkomstig de bestemming te---
gebruiken. ----------

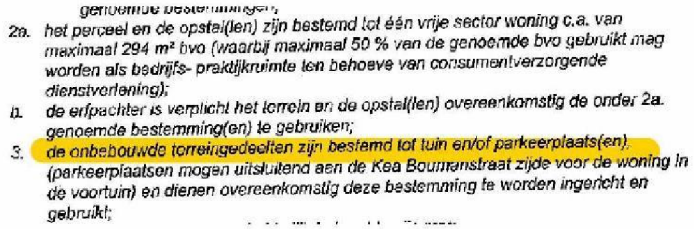
c. De erfpachter heeft niet de verplichting het terrein ---------
binnen een bepaalde termijn te bebouwen dan wel het ----
bouwplan te realiseren. ----------

d. In afwijking van het onder 2.a. gestelde is het de---------
erfpachter toegestaan de tot meergezins**koop**woningen---
bestemde appartementsrechten als ----------
meergezins**huur**woningen te gebruiken zulks met ---------
inachtneming van het hierna onder 1° tot en met 3° ------
volgende gestelde: ----------

Voorbeeld E12055/1
Akte van uitgifte dl 68502 nr 36, blz. 16

Bestemming A1: Meergezinskoopwoning in de vrije sector cum annexis.
De onder d. vermelde gegevens staat niet in de bestemming en administreren we niet.

En/Of in de bestemming
Wanneer er en/of in de bestemming staat, dien je dit zo over te nemen in de letterlijke juridische bestemming, daarnaast geef je beide sub-bestemmingen aan in Apex onder de sub-bestemmingscategorieën. Wanneer blijkt dat jouw edossier duidelijk één van de twee bestemmingen heeft gerealiseerd mag je de ene bestemming op juridische bestemming 'ja' zetten en de ander op 'nee', maar je dient ze wel beide aan te geven mocht dat in de toekomst ooit veranderen.
Voorbeeld E12988/1

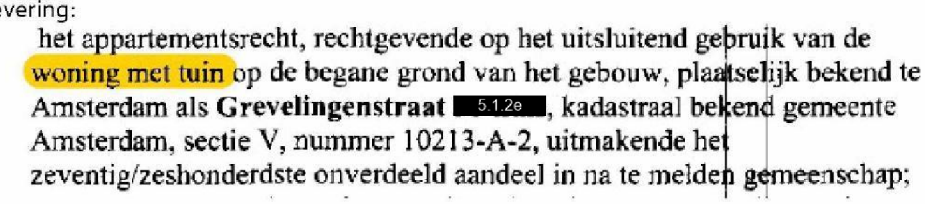

genoemde bestemmingen);
2a. het perceel en de opstal(len) zijn bestemd tot één vrije sector woning c.a. van maximaal 294 m² bvo (waarbij maximaal 50 % van de genoemde bvo gebruikt mag worden als bedrijfs- praktijkruimte ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening);
b. de erfpachter is verplicht het terrein en de opstal(len) overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;
3. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot tuin en/of parkeerplaats(en), (parkeerplaatsen mogen uitsluitend aan de Kea Buurmanstraat zijde voor de woning in de voortuin) en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

Stel dat uit de leveringsakte en splitsingsakte niet duidelijk naar voren komt of er een tuin of parkeerplaats op het terrein is gerealiseerd, dan vul je voor beide bestemmingen juridische bestemming 'ja' in – vinkje.

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Commercieel/wonen	Commercieel / wonen	woning	254	m2 BVO	vinkje
Commercieel/wonen	Commercieel / wonen	tuin			vinkje
Commercieel/wonen	Commercieel / wonen	parkeerplaats	1	stuks	vinkje

Leveringsakte en akte van uitgifte/splitsing komen niet overeen
Wanneer de uitgifte akte splitsing of splitsingsakte meer bestemd dan er in de leveringsakte wordt geleverd, dan houd je de splitsing/uitgifte akte aan.
Controleer in Gogis of er bijvoorbeeld een tuin/berging is. en dat dit binnen één appartementsindex valt!

Een voorbeeld;
Bestemming in de akte van uitgifte: **Eengezins-koopwoning met bijbehorende berging en tuin, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt.**
Levering:


het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Grevelingenstraat** 5.1.2e, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 10213-A-2, uitmakende het zeventig/zeshonderdste onverdeeld aandeel in na te melden gemeenschap;

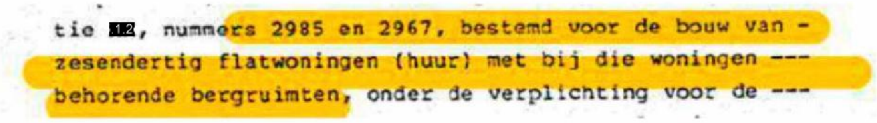
In dit geval wordt de berging niet geleverd, maar wel bestemd, dus geven we deze ook aan in de bestemmingsregels:

Bestemmingscategorie	Hoofdbestemming	Sub bestemming	Hoeveelheid	Eenheid	juridisch
Wonen	koopwoning	wonen	52	m2 BVO	vinkje
Wonen	koopwoning	tuin			vinkje
Wonen	koopwoning	berging	1	stuks	vinkje

- Je kunt in de splitsingsakte nagaan of de omschrijving in de appartementsrechten bij allemaal hetzelfde is omschreven (bij allemaal is dan de berging niet in de omschrijving meegenomen). De bergingen hebben ook geen eigen kadastraal gekregen).
- **Let op:** er kan echter ook sprake zijn dat enkele appartementsrechten wel en andere geen berging geleverd krijgen.

Vrije Sector Huurwoningen

Er zijn een paar splitsingen met de volgende bestemming:


tie [redacted], nummers 2985 en 2967, bestemd voor de bouw van -
zesendertig flatwoningen (huur) met bij die woningen ---
behorende bergruimten, onder de verplichting voor de ---

Deze voeren we als volgt in:



Belangrijk is dat je ook de bijzonderheid Flatwoning (huur) aanvinkt bij de bijzonderheden.



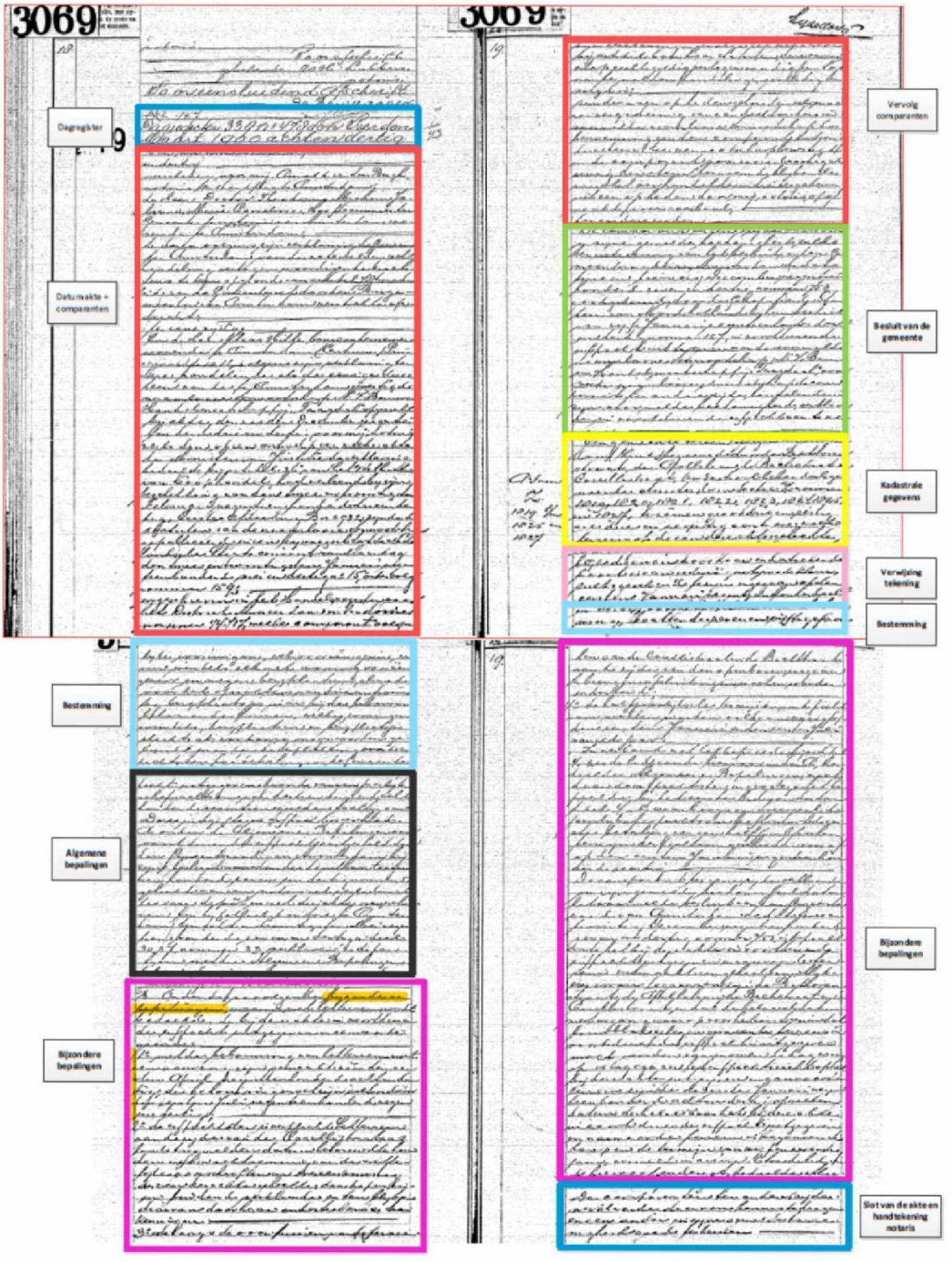
Vruchtgebruik

Wanneer je in het kadaster ziet dat er sprake is van vruchtgebruik (zie afbeelding) dan moet je de bijzonderheid "**vruchtgebruik**" aanvinken in Apex. Zodra je het dossier doorzet dan verschijnt dit dossiers automatisch in de bak voor handmatig.



Voorbeeld handgeschreven akte

Standaard onderdelen [gekleurde blokken] in handgeschreven aktes



Woningcorporatie dossiers

Sociale huur naar koopwoning bij levering

Sociale huurwoningen die via een convenantsplitsing worden omgezet naar koop dienen een andere behandeling te krijgen dan normale woningen. De bestemming wordt normaliter gehaald uit de eerste akte van levering na de splitsing. Als in de eerste levering na splitsing de bestemming niet wordt gewijzigd en er is een 2e of een 3e levering daarna en er wordt een melding gemaakt dat de geoorloofde bestemming koopwoning is dan mag je ook die 2e of 3e leveringsakte als bron voor de bestemming naar koopwoning gebruiken. De gemeente hoeft hier geen partij bij te zijn. Er is één voorwaarde voor de bestemmingswijziging: ***in de levering (of de 1e of de 2e of 3e etc levering) moet expliciet zijn opgenomen dat:***
- de bestemming is gewijzigd naar koopwoning of
- dat de geoorloofde bestemming is koopwoning.
***Als hier geen melding van wordt gemaakt* of als enkel de voorwaarden uit de splitsing worden geciteerd, blijft het een sociale huurwoning.**

Voor de nakijker: zie RACI voor de werkwijze uitval.

Bergingen bij sociale huur naar koopwoning bij levering

Bergingen die bij sociale huurwoningen zitten worden soms niet bestemd, of worden bij de levering ook gewijzigd naar 'koopwoning', doordat de akte zowel de woning als de berging opneemt als 'het verkochte' en vervolgens 'het verkochte' wijzigt naar koopwoning. Hoe gaan we hier mee om: Wanneer er in een splitsingsakte geen bestemming is overgenomen en wel naar een besluit verwezen wordt waar een bestemming in staat, dan mag je de bestemming uit dat besluit overnemen. *(zie hoofdstuk 3.2 gebruik van besluit en financiële bijlages)*. Je verwijst echter naar de splitsingsakte en het paginanummer waar het besluit wordt genoemd. Zet in het opmerkingen veld *"Bestemming uit besluit MB [nummer], p."* . Voeg indien nodig het besluit toe aan de moedermap of dossiermap.

Situatie				*Werkwijze*		
Berging is bestemd in splitsingsakte waar gemeente partij is	Berging is bestemd in splitsingsakte waar gemeente geen partij is	Bij levering wordt de bestemming van zowel de woning als de berging gewijzigd naar koopwoning	Bij levering wordt de bestemming van enkel de woning gewijzigd naar koopwoning	Bestemming	Link DOCwerker	Juridische bestem-ming vinkje / Apexinvoe-ren
✓			✓	Berging.	Splitsingsakte	Ja
	✓		✓	Berging.	Splitsingsakte	Ja
✓		✓		Berging.	Splitsingsakte	Ja
	✓	✓		Berging.	Splitsingsakte	Ja
		✓		- (vul een streepje in als juridische bestemming, zie voorbeeld 'onbestemde berging' blz X)	Splitsingsakte – omschrijving	Nee
			✓	- (vul een streepje in als juridische bestemming, zie voorbeeld 'onbestemde berging' blz X)	Splitsingsakte – omschrijving	Nee