Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr. 15

Samenvoegen van erfpachtrechten

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2016
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*

1.1 Inleiding 3

1.2 Wat is samenvoegen van erfpachtrechten? 3

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging 3

HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL EN JURIDISCH *5*

2.1 Totstandkoming van de financiële waarden 5

2.2 Juridisch 5

2.3 Voorbeeld 8

HOOFDSTUK 3 PROCES *9*

3.1 Aanvraag 9

3.2 Aanbieding 10

3.3 Acceptatie aanbieding 11

3.4 Besluit 12

3.5 Notariële akte 12

Hoofdstuk 2 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt het samenvoegen van erfpachtrechten behandeld. De werkinstructie geldt niet voor erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan een woningcorporatie of andere toegelaten instelling onder de AB1985 of AB1998, omdat hiervoor andere afspraken gelden.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie bevat een algemene toelichting op de wijziging. In hoofdstuk 2 worden de financiële en juridische aspecten van de wijziging uitgelegd. Hoofdstuk 3 beschrijft stapsgewijs het verloop van de procedure.

1.2 Wat is samenvoegen van erfpachtrechten?

Een samenvoeging van erfpachtrechten is: *het samenvoegen van twee of meer bestaande erfpachtrechten tot één erfpachtrecht.*
In juridische zin worden de bestaande erfpachtrechten bij elkaar gevoegd. Hierdoor ontstaat een nieuw erfpachtrecht.
Het is niet noodzakelijk dat de kadastrale percelen die bij de samen te voegen erfpachtrechten horen, ook tot één nieuw kadastraal perceel worden samengevoegd.
Het is overigens wel mogelijk om twee of meer kadastrale percelen binnen één erfpachtrecht samen te voegen. Daar gaat deze werkinstructie echter niet over.

Wanneer twee of meer appartementsrechten (die zijn ontstaan na een horizontale splitsing van het erfpachtrecht) worden samengevoegd, wordt dit niet gezien als een samenvoeging in de zin van deze werkinstructie, maar als een wijziging van de splitsing in appartementsrechten. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar werkinstructie @ – splitsing in appartementsrechten.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

Achtergrond
Om erfpachtrechten te kunnen samenvoegen, is voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van de erfverpachter (de gemeente). Aan de samenvoeging moet dan ook een schriftelijke aanbieding vooraf gaan, die moet worden geaccepteerd door de erfpachter. Er dient volledige overeenstemming te zijn bereikt met de erfpachter, die moet blijken uit een schriftelijke acceptatie. Pas dan kan de samenvoeging plaatsvinden.

Een samenvoeging zal vaak niet op zichzelf staan, maar naar aanleiding van een andere aanvraag worden behandeld. Om het gevraagde resultaat te bereiken dient een samenvoeging dan onderdeel uit te maken van deze procedure.
Een voorbeeld hiervan is het realiseren van een bebouwing op twee erfpachtrechten. Dan kan om praktische redenen worden gekozen voor samenvoeging van de twee rechten tot één erfpachtrecht.

Een samenvoeging kan ook plaatsvinden op initiatief van de gemeente Amsterdam. Wanneer bijvoorbeeld één Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) wordt opgericht voor een bouwblok dat bestaat uit twee of meer erfpachtrechten, dienen deze erfpachtrechten bij voorkeur te worden samengevoegd. In geval bij de splitsing één complexnummer wordt gebruikt dat twee of meer erfpachtrechten omvat en waarbij een VvE is opgericht, zullen de betreffende erfpachtrechten voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten (om administratieve redenen) moeten worden samengevoegd.

Samenvoegen van erfpachtrechten komt vaak voor in combinatie met de volgende procedures:
- splitsing in appartementsrechten (werkinstructie @);

- tuinuitbreiding, hierbij is het verplicht om het nieuwe stuk samen te voegen met het oorspronkelijke recht (werkinstructie @);
- perceeluitbreiding, hierbij is het verplicht om het nieuwe stuk samen te voegen met het oorspronkelijke recht (werkinstructie @);
- bebouwingswijziging (werkinstructie @);
- bestemmingswijziging (werkinstructie @).

Verhouding publiek-/privaatrecht
De wijziging mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. Voordat een erfpachtrecht gewijzigd kan worden, moet daarom eerst gekeken worden of de wijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.
Het bevoegd gezag moet de privaatrechtelijke wijziging toetsen aan het publiekrechtelijk kader (w.o. bestemmingsplan) en eventuele andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.
Wie dat bevoegd gezag is, is afhankelijk van de situatie; denk hierbij aan de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel dan wel de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Is het erfpachtrecht in een andere gemeente gelegen, neem dat contact op met de afdeling Vergunningen van die gemeente.
De volgende zaken zijn hierbij van belang:

1. Wanneer twee woningen worden samengevoegd en één van beide woningen maakt deel uit van de zogenaamde kernvoorraad, moet een vergoeding worden betaald vanwege de onttrekking uit de kernvoorraad. Dit volgt uit de beleidsnota 'Woningonttrekking'. Bij de afdeling Vergunningen van de bestuurscommissie dient te worden nagegaan of er een woningonttrekkingsvergunning benodigd is en zo ja, of deze is verleend. Voor de dossiervorming is het raadzaam een kopie van de vergunning bij de bestuurscommissie op te vragen.

2. Daarnaast dient het bestemmingsplan te worden gecontroleerd. Hiervoor kan de erfpachtbeheerder terecht bij de bestuurscommissie of bij Ruimte en Duurzaamheid. Allereerst kan de bestemming door de samenvoeging wijzigen. Daarnaast dient bij het samenvoegen van bedrijfsruimten of woningen te worden gekeken of het bedrijf of de woning het maximaal aantal toegestane vierkante meters niet overschrijdt.

3. Indien vereist, moet de erfpachter een publiekrechtelijke omgevingsvergunning aanvragen bij omgevingsloket.nl. Ook dit dient de erfpachtbeheerder na te vragen bij de bestuurscommissie of bij Ruimte en Duurzaamheid (de beheerder heeft een controlerende taak). Hier is het raadzaam een kopie van de vergunning op te vragen voor de dossiervorming.

Burgerlijk Wetboek
Erfpacht wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld in titel 7 van boek 5 BW (art. 5:85 e.v.). De bepalingen over erfpacht zijn voor een groot deel dwingend recht.

Algemene en bijzondere bepalingen
Op elk erfpachtrecht zijn algemene bepalingen van toepassing. Vaak zijn op de samen te voegen rechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing; soms zullen deze van elkaar verschillen.
Naast deze algemene bepalingen zijn er de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn verklaard in het erfpachtcontract. Het is belangrijk om deze goed door te lezen en na te gaan of deze bepalingen ook van toepassing moeten worden verklaard / blijven op het nieuw te vormen erfpachtrecht. Deze bepalingen hebben zakelijke werking (de algemene en bijzondere bepalingen rusten op het erfpachtrecht en zijn niet persoonsgebonden).

Gemeentelijk beleid
Ten slotte is van belang het Besluit van Burgemeester en Wethouders van @.....@ 2016, Gemeenteblad 2016, afdeling 3B, nummer @.....@, betreffende het erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten (hierna: Beleid m.b.t. samenvoeging). Deze is te vinden in Docwerker bij Vastgesteld Beleid.

Jurisprudentie
n.v.t.

Hoofdstuk 3 Financieel en Juridisch
In dit hoofdstuk worden de financiële en juridische aspecten van de wijziging behandeld.

2.1 Totstandkoming van de financiële waarden

Berekenen canon en grondwaarde
De canon van het nieuwe erfpachtrecht dat door samenvoeging is ontstaan, kun je berekenen door de canonbedragen van de verschillende erfpachtrechten op te tellen. De boekwaarde, (erfpacht)grondwaarde en de totale afkoopsom van het nieuw te vormen erfpachtrecht bereken je op dezelfde wijze, zie voorbeeld op pagina 7.

Wanneer een afgekocht recht wordt samengevoegd met een canonbetalend recht, dient het canonbetalende recht te worden afgekocht, voordat kan worden samengevoegd.[1] Voor een berekening van de afkoopsom dient contact opgenomen te worden met de grondprijsberekenaars van Grond en Ontwikkeling. Als het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat andere algemene bepalingen heeft dan algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, betekent dit afkoop tot de einddatum van het kortlopende erfpachtrecht.

Niet alle financiële voorwaarden en verschillende betalingsregimes van de onderscheiden algemene bepalingen kunnen zomaar worden samengevoegd; soms is eerst een conversie nodig (bij een tijdelijk recht). Per geval zal bekeken moeten worden of de financiële voorwaarden c.q. betalingsregimes te combineren zijn. Hiervoor is geen algemene richtlijn te geven. Zie ook hierna de tekst over de algemene hardheidsclausule op pagina 7.

Ingangsdatum van de wijziging
De ingangsdatum van de samenvoeging is de eerstvolgende vervaldatum.

2.2 Juridisch

Het tijdvak
Wanneer de tijdvakken van de samen te voegen erfpachtrechten niet gelijktijdig eindigen, wordt het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht, gelijk gesteld met het tijdvak van het recht, waarvan het lopende tijdvak het eerst eindigt.[2] Van dit recht worden de valutadata van toepassing verklaard op het nieuw te vormen recht. Wanneer de canon van het langstlopende erfpachtrecht door middel van een afkoopsom is afgekocht, zal het deel van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht, aan de erfpachter gerestitueerd worden.
Erfpachtrechten met de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht kennen geen tijdvakken. Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene

[1] Zie art. III.1.c van de Instructie voor de vaststelling en aanpassing van schaduwgrondwaarden en instructie voor de vooruitbetaling van de canon, besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 5 oktober 2004, nummer ROIB 2004/10685, nr.62 en art. 7 van het Beleid inzake samenvoeging
[2] Zie art. 6 van het Beleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten

bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.

Algemene en bijzondere bepalingen
1. Als op de samen te voegen erfpachtrechten uitsluitend dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn, blijven deze van toepassing op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
2. Als op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, geldt als voorwaarde vóór samenvoeging dat op de samen te voegen erfpachtrechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing zijn. Hiervoor geldt het volgende:

- Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht;
- Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht;
- Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
- Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing zijn en op één of meer erfpachtrechten algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht, dan moeten vóór samenvoeging:
    - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn; en
    - de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.
- Als op één of meer van de samen te voegen erfpachtrechten Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht en algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging:
    - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht; en
    - de erfpachtrechten met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht.
- Als er op de samen te voegen erfpachtrechten verschillende algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van toepassing zijn, dan moeten vóór samenvoeging de erfpachtrechten met oudere algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht zijn overgestapt naar de meest recente algemene bepalingen die al op één van de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn.

Kortom, dit betekent als een tijdelijk recht samengevoegd dient te worden met een voortdurend of eeuwigdurend recht, dat er eerst een conversie moet plaatsvinden. Raadpleeg hiervoor het conversiebeleid. Als een voortdurend recht samengevoegd dient te worden met een eeuwigdurend recht, dan dient eerst het erfpachtrecht met algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn overgestapt naar de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht. Raadpleeg hiervoor de overstapregeling.

Let op: Beheerders, jullie moeten de erfpachters wel op de consequenties wijzen. Het is niet alleen maar overstappen naar andere Algemene Bepalingen, het brengt ook andere consequenties met zich mee zoals financiële consequenties.

Met betrekking tot de bijzondere bepalingen wordt in de aanbieding opgenomen dat deze voor zover mogelijk van toepassing zullen blijven op het nieuw te vormen erfpachtrecht. Bij strijdigheid van bijzondere bepalingen na samenvoeging, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen. Daarnaast kunnen door de samenvoeging nieuwe bijzondere bepalingen gaan gelden, die ook in de aanbieding opgenomen moeten worden.

Hardheidsclausule (nieuw in het beleid van 2016)
De gemeente kan, als naar haar oordeel het beleid onevenredig bezwarend is, voor de erfpachter maatwerk verrichten in gevallen waarin zij dit nodig acht met betrekking tot:

- de algemene bepalingen die van toepassing worden verklaard;
- de looptijd van het tijdvak;
- het canontype;
- de betaalwijze van de canon;
- de vervaldata van de canon.

Een voorbeeld waar maatwerk mogelijk gewenst is:
Erfpachtrecht A van 250 m² kavel wordt samengevoegd met erfpachtrecht B van 5 m² kavel.
Bij erfpachtrecht A zijn de algemene bepalingen 1994 van toepassing met een 5-jaarlijkse geïndexeerde canon en bij erfpachtrecht B de algemene bepalingen 2000 met een 1-jaarlijkse geïndexeerde canon.
Als we uitgaan van de standaardregels in het beleid zal op het nieuw te vormen erfpachtrecht de AB2000 van toepassing worden, waarbij de canon jaarlijks geïndexeerd wordt.
De erfpachter komt in dit specifieke geval nadeliger uit. Zijn canon wordt nu jaarlijks i.p.v. 5 jaarlijks geïndexeerd en hij heeft de eenmalige mogelijkheid tot verlenging van zijn tijdvak onder voorwaarde van afkoop van de canon niet meer.
Omdat het grootste deel van het nieuwe recht voorheen de AB1994 met een 5 jaarlijkse indexering kende en slechts een heel klein gedeelte van het nieuwe recht de AB2000 met een jaarlijkse indexering, kan onverkorte toepassing van de beleidsregels "disproportioneel" zijn.
Daarom is in het beleid uit 2016 een algemene hardheidsclausule (artikel 8) opgenomen. Als het specifieke geval daartoe aanleiding geeft, kan er maatwerk verricht worden.
Ieder dossier zal dus beoordeeld moeten worden op "proportionaliteit" bij onverkorte toepassing van de beleidsregels.
Let op: maatwerk verrichten moet altijd in overleg met de senior erfpachtbeheerder en juridisch beleid van Erfpacht & Uitgifte.

Kadastrale en plaatselijke aanduiding
De kadastrale aanduiding en plaatselijke aanduiding van het samengevoegde erfpachtrecht zijn gelijk aan de kadastrale en plaatselijke aanduidingen van de samen te voegen erfpachtrechten. De kadastrale oppervlakte van het samengevoegde recht wordt berekend door de kadastrale oppervlakten van de samen te voegen erfpachtrechten bij elkaar op te tellen.

Bestemming
De bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht wordt bepaald door alle bestemmingen van de samen te voegen erfpachtrechten. Indien hierover onduidelijkheid ontstaat, dient contact op te worden genomen met de bestuurscommissie of met Ruimte en Duurzaamheid.

Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht
Speelt bij de volgende beleidstukken:

1. Bestemmings- en bebouwingswijziging (bij meerwaarde);

2. Samenvoegen (van een canonbetalend erfpachtrecht en een erfpachtrecht waarvoor de canonverplichting is vooruitbetaald) en
3. Perceels- en tuinuitbreiding (indien erfpachter een ander betalingsregime wenst voor de uitbreiding).

In voormeld beleid staat opgenomen dat de gemeente twee betalingsregimes kan toestaan op één erfpachtrecht of dat de gemeente twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet toestaat. De reden hiervan is dat twee verschillende betalingsregimes op één erfpachtrecht onduidelijk kan zijn voor derden.

Stel:

- Voor een erfpachtrecht is de canonverplichting bij uitgifte afgekocht voor € 800.000,-
- In jaar 10 van het eerste tijdvak vindt er een bestemmingswijziging met economische meerwaarde plaats
- Meerwaarde van de bestemmingswijziging: € 10.000,- canonverhoging per jaar.

Indien een koper het erfpachtrecht wil verwerven, lijkt een canonverplichting van € 10.000,- heel laag, als wordt "vergeten" dat er reeds een afkoopsom is betaald van € 800.000

Waarom bieden we twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet actief aan?

- Er is een ingewikkelde technische aanpassing in Hermes nodig om op grote schaal twee betalingsregimes te kunnen aanbieden;
- Bij twee betalingsregimes op één erfpachtrecht kan er onduidelijkheid ontstaan over de erfpachtlasten en
- Er zijn boekhoudkundige argumenten om restrictief om te gaan met twee betalingsregimes op één erfpachtrecht.

Het kan echter zo zijn dat de gemeente een belang heeft bij het doorgaan van een bepaalde wijziging (bijvoorbeeld een transformatie) en dat de erfpachter aangeeft de aanvullende afkoopsom van een bestemmingswijziging met economische meerwaarde niet te kunnen betalen.
Erfpacht en Uitgifte kan dan afwijken van de hoofdregel en twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toestaan.
Het verzoek tot twee betalingsregimes moet (in principe) komen van de erfpachter zelf en wordt zo min mogelijk actief aangeboden. De erfpachtbeheerder die een dergelijk verzoek ontvangt, bespreekt het verzoek met de financieel beleidsadviseur van Erfpacht en Uitgifte. Indien de financieel beleidsadviseur positief adviseert, dient de erfpachtbeheerder een memo te schrijven voor het management van Erfpacht en Uitgifte waarin duidelijk staat aangegeven waarom er in het voorliggende geval wordt afgeweken van de hoofdregel. Na akkoord van het management kan afgeweken van de hoofdregel dat twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet wenselijk is. De erfpachtbeheerder kan de aanbieding opstellen. Na acceptatie van de aanbieding, het opstellen en versturen van het besluit, dient de erfpachtbeheerder de (concept)akte van de notaris te controleren. Er dient duidelijk in de akte te zijn opgenomen dat er sprake is van twee betalingsregimes.
Indien een erfpachter de aanbieding niet accepteert en het vermoeden bestaat dat dit ligt aan de hoogte van de aanvullende afkoopsom (i.v.m. verplichte afkoop), dan kan de erfpachtbeheerder de mogelijkheden onderzoeken om toch twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toe te staan.

2.3 Voorbeeld

De volgende erfpachtrechten worden samengevoegd:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat 5.1.2e
Kadastrale aanduiding:	5.1.2e
Kavelgrootte:	135 m²
Bestemming:	winkelruimte en drie (3) woningen
Canon per jaar:	€ 3.007,94
Boekwaarde:	€ 2.680,47
(erfpacht)grondwaarde:	€ 80.000
Einde tijdvak:	15 april 2042
Dossiernummer:	5.1.2e
Algemene Bepalingen:	AB1994 (5 jaarlijkse indexering)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat 5.1.2e
Kadastrale aanduiding:	5.1.2e
Kavelgrootte:	129 m²
Bestemming:	winkelruimte en drie (3) woningen
Canon per jaar:	€ 3.177,12
Boekwaarde:	€ 2.578,37
(erfpacht)grondwaarde:	€ 84.500
Einde tijdvak:	15 februari 2050
Dossiernummer:	5.1.2e
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)

De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens:

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat 5.1.2e 5.1.2e te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	5.1.2e
Totale kavelgrootte:	264 m²
Bestemming:	twee (2) winkelruimtes en zes (6) woningen
Canon per jaar:	€ 6.185,06
Boekwaarde:	€ 5.258,84
(erfpacht)grondwaarde:	€ 164.500,00
Algemene bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)
Einde tijdvak:	15 april 2042

Hoofdstuk 4 Proces

Dit hoofdstuk beschrijft de procesgang in de praktijk en is een uitwerking van het procedurele kader dat is vastgelegd in het Erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een samenvoeging te realiseren.

1 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via erfpacht@amsterdam.nl binnenkomt. Indien de aanvraag direct bij een erfpachtbeheerder binnenkomt, dient de erfpachtbeheerder de aanvrager te verwijzen naar voormelde mailbox. De mailboxbeheerder voert het dossier op in het werkvoorraadsysteem en Docwerker (bijlagen bij de aanvraag dienen afzonderlijk te worden opgeslagen) en stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging.

Juiste schrijfwijze Docwerker
Maak altijd als eerste een submap aan voor de wijziging die je behandelt.
De naam van de **submap** begint met het jaartal gevolgd door soort wijziging en het dossiernummer of bij bijv. wijziging splitsing alle dossiernummers. Normaliter maakt de beheerder van de algemene erfpacht mailbox deze map aan.
Als het dossier meerdere erfpachtrechten bevat, maak dan gelijk de verwijzing/snelkoppeling aan.
Maak in iedere submap ook een e-mailmap aan; zet ook in de naam van de e-mailmap het jaartal, soort wijziging en dossiernummer.

De documenten die in de submap worden geplaatst, moeten als volgt worden opgeslagen:
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanvraag @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanbieding @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); besluit @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); goedgekeurde berekening @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); akte @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); brief @aan/van@ + kort het onderwerp E dossier nr

Bij soort gaat het om: afkoop, bestemmingswijziging (= best wijz), bebouwingswijziging (= bouw wijz), splitsing verticaal (= vert splt), splitsing in appartementsrechten (=splits app), conversie, etc.

Indien bij één aanvraag meerdere dossiers betrokken zijn (bijv. samenvoeging, wijziging splitsing), plaats dan je submap in één E-dossier en plaats verwijzingen (snelkoppelingen) van die submap naar de andere dossiers.
Een dossiernaam kan alleen bestaan uit E of EW, het nummer en het subnummer; bijv. E1234/1, EW91/6. Dus geen voorloopnullen, spaties, toevoegingen, etc.

Als je een submap uit het werkarchief aanbiedt aan DIV voor plaatsing in het bedrijfsarchief is het van belang dat alle dossiernummers in de naam van de submap voorkomen. DIV maakt dan ook in het bedrijfsarchief de snelkoppelingen weer aan.

Beoordelen aanvraag
De aanvraag wordt beoordeeld door een erfpachtbeheerder. De aanvraag wordt getoetst op de volgende punten:
- wie is de aanvrager? (De aanvraag moet worden gedaan door de erfpachter of namens de erfpachter, met diens toestemming. De toestemming kan blijken uit een schriftelijke maar verder vormvrije volmacht. Als de aanvraag van een advocaat of notaris komt namens zijn cliënt dan kan je er vanuit gaan dat deze zijn cliënt vertegenwoordigt. Je hoeft in dit laatste geval niet naar een volmacht te vragen)
- Kloppen de gegevens in Hermes (NAW gegevens, financiële gegevens etc.), zo niet dan moeten die

worden aangepast door de collega's van de erfpachtadministratie;
- is de aanvraag volledig?
De erfpachter moet de volgende gegevens overleggen bij een aanvraag voor een samenvoeging:
- de plaatselijke aanduiding van de samen te voegen erfpachtrechten;
- de kadastrale gegevens van de samen te voegen erfpachtrechten;
- een kadastraal bericht van alle samen te voegen erfpachtrechten, waaruit blijkt wie de erfpachter is (deze kan de erfpachtbeheerder ook zelf opvragen bij het kadaster);
- een opgave van de bestemming(en) per erfpachtrecht;
- de oppervlakte bvo van de huidige erfpachtrechten.

- Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het Erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten[3] kan een verzoek tot samenvoeging worden afgewezen wegens (dringend) gemeentelijk belang.

Gemeentelijk belang
De privaatrechtelijke toestemming tot samenvoeging wordt geweigerd als er sprake is van een (dringend) gemeentelijk belang dat zich tegen de samenvoeging verzet. Wanneer er precies sprake is van een (dringend) gemeentelijk belang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een (dringend) gemeentelijk belang. Een voorbeeld van (dringend) gemeentelijk belang is een samenvoeging die in strijd is met een planologisch plan (bestemmingsplan), voor zover dit voldoende concreet is. Enkel een financieel belang wordt niet gezien als (dringend) gemeentelijk belang. Ook een privaatrechtelijk belang kan aanleiding geven om de toestemming tot samenvoeging niet te verlenen.

Betalingsachterstand.
Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. eventuele rente of boete) te laat heeft voldaan, is het pas mogelijk om tot samenvoeging over te gaan als de erfpachter aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan. In geval van een samenloop van samenvoeging en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook eerst de kosten van het taxatierapport hebben voldaan.

De erfpachtbeheerder kan via 'raadplegen erfpachtgegevens (relight)' nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien er een betalingsachterstand is vraag het dan nog even na bij de bedrijfsadministrateur.

Compleet maken dossier
- is de aanvraag gewenst? (afhankelijk van wijziging, bijvoorbeeld akkoord projectleider, kantorenstrategie, Bibob-screening);
- is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan? (is de wijziging toegestaan volgens het bestemmingsplan of is er een omgevingsvergunning, evt. splitsingsvergunning);
- indien er een omgevingsvergunning is, dient de aanvraag te worden getoetst aan deze omgevingsvergunning(aanvraag);
- is er een tekening nodig? Zo ja, dan dient deze te worden aangevraagd bij de tekenaars (bijvoorbeeld bij verticale splitsing, perceeluitbreiding);
- is er een grondprijs nodig? Zo ja, opzoeken in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een grondprijsadvies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Vastgoedadvisering);
- indien de grondprijzen bekend zijn, dient een berekening te worden aangevraagd bij de grondprijsberekenaars. Bij Team Zakelijk Beheer (Unit Bedrijven) wordt de berekening door de erfpachtbeheerder zelf opgesteld;
- elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

[3] Zie art. 3 van het Erfpachtbeleid met betrekking tot samenvoeging van erfpachtrechten

3.2 Aanbieding

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de samen te voegen erfpachtrechten;
- de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van de samen te voegen erfpachtrechten;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van de canon van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de opbouw van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de algemene bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot samenvoeging;
- de administratieve ingangsdatum van de samenvoeging;
- de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
- eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot samenvoeging kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
- het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 10.

Indien de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk beheerteam zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de voor de wijziging op te stellen aanbieding kan nakijken. Na controle zal de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) moeten worden geparafeerd. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd. Een aanbieding is in principe twee maanden geldig. De erfpachtbeheerder die de aanbieding verstuurt, is verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker. De bedrijfsadministratie moet een kopie van de aanbieding ontvangen.

Eerder is aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan rappelleert de mailboxbeheerder de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch.
Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

3.3 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie zal de erfpachtbeheerder een aantal zaken moeten beoordelen:
- is er tijdig geaccepteerd?
- is er bevoegd ondertekend?
- is het bericht van acceptatie volledig ingevuld?
- wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd (acceptaties onder voorbehoud worden niet geaccepteerd)?

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, slaat de erfpachtbeheerder deze op in Docwerker en verstuurt altijd een kopie naar de behandelend bedrijfsadministrateur. De bedrijfsadministrateur zorgt voor de financiële verwerking van de erfpachtwijziging.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding
Erfpacht en Uitgifte dient naast een getekende acceptatieverklaring ook een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, rijbewijs of identiteitskaart) te ontvangen, waarop de handtekening van de acceptant (= persoon die getekend heeft) staat vermeld. Beide handtekeningen worden door de erfpachtbeheerder met elkaar worden vergeleken. Deze handtekeningen moeten met elkaar overeenkomen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats van de acceptant(en).

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Als de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?

1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:
   Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
   N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
   In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij B.V.'s) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.
   Hiernaast is het belangrijk om op het uittreksel te kijken achter bevoegdheid. Hier staat namelijk aangegeven of er beperkingen zijn voor de tekeningsbevoegdheid van een bepaalde bestuurder. Als er staat ' Alleen/zelfstandig bevoegd ' dan is de betreffende bestuurder tekeningsbevoegd, zonder beperkingen. Bij meerdere bestuurders kan iedere bestuurder afzonderlijk waar dit achter de bevoegdheid staat de overeenkomst aangaan.
   Staat er ' Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)' dan moeten alle bestuurders tekenen of dienen de statuten opgevraagd te worden en dient de erfpachtbeheerder in de statuten de zoeken naar de bevoegdheden of beperkingen van de betreffende bestuurders. Dit geldt ook voor andere beperkingen die hier niet zijn opgenomen.

Volmacht
Het kan zijn dat een erfpachter een volmacht heeft verleend aan een persoon of onderneming om hem/haar te vertegenwoordigen. De gevolmachtigde mag bepaalde rechtshandelingen aangaan, zoals het aangaan van een overeenkomst (accepteren van de aanbieding), namens de volmachtgever.
Er zijn verschillende redenen te bedenken om welke reden een volmacht wordt verleend. Zo kan de volmachtgever in het buitenland zitten, zijn/haar persoonlijke toestand het niet (meer) toelaten overeenkomsten aan te gaan of is de volmacht verleend voor de continuïteit van de onderneming.
Grofweg zijn de volmachten te verdelen in twee soorten, namelijk de algemene volmacht en de bijzondere volmacht. De bijzondere volmacht wordt verleend voor een bepaald doel of bepaalde doelen. Zoals voor het splitsen van gebouw x en alles wat daarbij komt kijken. Bij een algemene volmacht is niet een specifiek doel geformuleerd.
Hiernaast kan de volmacht onderhands zijn of kan de volmacht zijn vastgelegd in een notariële akte. De algemene volmacht wordt vaak vastgelegd in een notariële akte. Als een volmacht notarieel wordt vastgelegd dan onderzoekt de notaris , naast de tekeningsbevoegdheid, of de volmachtgever wilsbekwaam is. Een onderhandse volmacht kan in principe vormvrij worden verleend, dus ook mondeling.
De wetgeving omtrent volmachten is te vinden in titel 3 van boek 3:BW.

Wat betekent bovenstaande voor een erfpachtbeheerder?
Zoals beschreven is het belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Volmachten komen in de dagelijkse praktijk voor en daarom is het belangrijk dat een erfpachtbeheerder weet waar hij/zij op moet letten. Omdat volmachten in principe vormvrij verleend kunnen worden is dit soms lastig. De gemeente wil namelijk wel zeker weten dat de gevolmachtigde tekeningsbevoegd is.
Nagenoeg alle wijzigingen worden vastgelegd in een erfpachtakte en een notaris gaat niet akkoord met een mondelinge volmacht. De notaris zal (uitvoerig) onderzoeken of de ondertekenaar van de erfpachtakte tekeningsbevoegd is.
Vraag als erfpachtbeheerder altijd om de schriftelijke, ondertekende volmacht en het legitimatie bewijs van de volmachtgever. Controleer vervolgens of het doel van de volmacht ook de betreffende wijziging omvat. Als dit klopt dan dient de erfpachtbeheerder een summiere controle te doen voor de echtheid van de handtekening. Hoe dit moet staat hierboven beschreven onder het kopje ' *Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding*'. Deze laatste stap is niet nodig als de volmacht is vastgelegd in een notariële akte. De tekeningsbevoegdheid is dan al gecontroleerd door de notaris.

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

3.4 Besluit

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, dient de erfpachtbeheerder de volgende documenten op te stellen:
- besluit;
- volmacht;
- opdrachtbrief notaris;
- kennisgeving aan erfpachter (bij voorkeur per e-mail).

In de aanbieding staat een voorbehoud voor bestuurlijke goedkeuring, door het nemen van het besluit vervalt dit voorbehoud.

Voormelde documenten worden gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder. Deze documenten worden na controle door de opsteller en controleur geparafeerd. De opsteller van de documenten is verantwoordelijk voor de verzending van de documenten en de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem alsmede in Docwerker. De bedrijfsadministratie dient een kopie van het besluit te ontvangen.

3.5 Notariële akte

Indien een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, danwel de notaris verzoekt de conceptakte te beoordelen, wordt de conceptakte door een erfpachtbeheerder gecontroleerd. De erfpachtbeheerder controleert of de bepalingen met betrekking tot de erfpacht correct zijn opgenomen.

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:
- de oppervlakte van de percelen, de kadastrale aanduidingen en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen van de erfpachtrechten vóór en na samenvoeging;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de jaarlijkse canon en de betalingswijze van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de afkoopsom van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de vervaldata van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat (als dat van toepassing is);
- de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht (als dat van toepassing is);
- de opbouw van de (erfpacht)grondwaarde van het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat;
- de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging ontstaat.
- de ingangsdatum van de samenvoeging;

De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar erfpacht@amsterdam.nl. De mailboxbeheerder rappelleert de notaris indien er geen akte is ontvangen. Na ontvangst van de akte is een erfpachtbeheerder verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

De akte kan alleen gepasseerd worden als er geen canonachterstanden aanwezig zijn en, indien van toepassing, de afkoopsom is ontvangen (direct door ons of op derdengeldenrekening van de notaris).

Bij een samenvoeging worden de notariële kosten niet gedeeld. De kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de notariële akte zijn geheel voor rekening van de erfpachter[4]. Wanneer de samenvoeging samenloopt met een andere wijziging in het erfpachtcontract, vindt er geen kostendeling plaats.

De gemeente kan een overeenkomst tot samenvoeging ontbinden als de erfpachter niet meewerkt aan notariële vastlegging van de samenvoeging.

[4] Zie besluit van Burgemeester en Wethouders inzake het Beleid delen aktekosten van ..... 2016, nr. .....

Het dossier wordt nu afgesloten en alle relevante documenten uit het werkarchief in Docwerker worden ter archivering aangeboden.

Processchema

