Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr. 13

"Vestiging en beëindiging van opstalrechten"

Versie 2019
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting.....3
1.1 Inleiding..... ..3
1.2 Wat is een opstalrecht?.....3

Hoofdstuk 2 Vestiging opstalrecht.....5
2.1 Is een opstalrecht wenselijk?.....5
2.2 Opstalrecht vestigen op erfpachtgrond.....6
2.3 Financiële consequenties, canon en retributie.....6
2.4 Tijdvak en algemene bepalingen..... 7
2.5 Zonnepanelen.....8
2.6 Procedure erfpachtbeheer.....8
2.7 Aktekosten.....8

Hoofdstuk 3 Beëindiging opstalrecht.....9
3.1 Datum opzegging.....9
3.2 Oplevering perceel en bodemonderzoek.....9
3.3 Financiële consequenties.....9
3.4 Procedure erfpachtbeheer.....10
3.5 Aktekosten.....10

Hoofdstuk 4 Proces.....11
4.1 Aanvraag.....11
4.2 Beoordelen aanvraag.....11
4.3 Aanbieding.....12
4.4 Acceptatie aanbieding..... 12
4.5 Besluit.....14
4.6 Notariële akte.. 15

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt informatie gegeven over erfpachtwijzigingen die te maken hebben met opstalrechten. Het gaat dan om het vestigen of beëindigen van opstalrechten. Deze informatie is bedoeld voor erfpachtbeheerders en ziet wat betreft het vestigen van opstalrechten uitsluitend op opstalrechten op in erfpacht uitgegeven grond. Het vestigen van opstalrechten op grond die bloot eigendom is van de Gemeente is een taak van de afdeling Uitgifte.

Benadrukt moet worden dat opstalrechten dossiers divers zijn en de aanvragen dan ook individueel beoordeeld moet worden. Maatwerk is bij opstalrechten dossiers vaak geboden. De informatie in deze werkinstructie is dan ook bedoeld als richtlijn. In individuele gevallen kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt.
In docwerker staan diverse voorbeelden van vestiging en beëindiging van opstalrechten.
https://docwerker.amsterdam.nl/livelink/llisapi.dll?func=ll&objId=16442386&objAction=browse&sort=name

1.2. Opstalrechten

Het opstalrecht in de zin van het Burgerlijk Wetboek:

Artikel 101 (boek 5 BW)
1 Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.
2 Het recht van opstal kan zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.
3 In de akte van vestiging kan de opstaller de verplichting worden opgelegd aan de eigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom - de retributie - te betalen.

Waarom een opstalrecht?

Met een recht van opstal wordt bewerkstelligd dat de opstaller eigenaar wordt of blijft van de opstal, dit in tegenstelling tot een recht van erfpacht waarbij de erfpachter niet de eigendom heeft van de opstallen. De opstaller wordt hiermee ook aansprakelijk voor de opstal, bijvoorbeeld wanneer de opstal schade of verontreiniging veroorzaakt. In Amsterdam zijn bijvoorbeeld veel opstalrechten gevestigd voor transformatorhuisjes (elektriciteitsgebouwen) ten behoeve van Liander.
De volgende redenen kunnen ten grondslag liggen aan de wens een opstalrecht te vestigen:

- voorkomen dat de eigendom van de opstal aan de Gemeente toekomt (de 'natrekking' op grond van art. 5:20 lid 1 BW);
- Aanspraak kunnen maken op fiscale regelingen of subsidies (dit speelt bij zonnepanelen);
- Het regelen van de aansprakelijkheid. Een opstalrecht heeft tot gevolg dat de opstaller aansprakelijk is voor de opstal ingeval de opstal schade veroorzaakt aan personen of zaken. Om die reden kan een opstalrecht voor de Gemeente ook gunstig zijn. Een erfpachter is overigens ook aansprakelijk voor aanwezige opstallen.
- Financiering. Geldverstrekkers kunnen voor financiering de voorwaarde stellen dat men eigenaar is van de opstal. Om die reden kan een opstalrecht noodzakelijk zijn voor de opstaller.

Zelfstandig of afhankelijk opstalrecht

Een opstalrecht kan zelfstandig zijn of afhankelijk worden gemaakt van een ander zakelijk recht of een recht van huur of pacht. Bij de vestiging van het opstalrecht wordt dan bepaald dat het bestaan van het opstalrecht afhankelijk is van bijvoorbeeld het bestaan van een huurovereenkomst of erfpachtovereenkomst voor de grond. Een voorbeeld van een recent dossier is een supermarkt die op een tijdelijke locatie staat in verband met verbouwingen *(dossier* 5.1.2e De grond is daarom niet in erfpacht uitgegeven maar door de Gemeente aan de supermarkt verhuurd. Voor de supermarkt is een tijdelijk opstalrecht gevestigd dat eindigt op het moment dat de huurovereenkomst eindigt voor de grond waarop de supermarkt staat. Op die manier is het opstalrecht afhankelijk van het voortduren van de huurovereenkomst. Van de beëindiging van het opstalrecht moet dan nog wel een verklaring bij het Kadaster worden ingeschreven zodat het opstalrecht ook administratief wordt doorgehaald. In de praktijk betekent dit dat de Gemeente een besluit tot afstand van het opstalrecht naar de notaris stuurt waarin wordt opgemerkt dat het opstalrecht vanwege het eindigen van de huurovereenkomst wordt beëindigd. Ook de eventuele voorwaarden omtrent de beëindiging welke zijn opgenomen in de akte van vestiging kunnen in dit besluit worden genoemd.

Zoals uit bovenstaand wetsartikel blijkt kan bij het vestigen van een opstalrecht worden bedongen dat de opstaller een vergoeding betaalt, de retributie. Net als de erfpachtcanon wordt retributie op terugkerende tijdstippen betaald of kan er worden afgekocht. Er is echter lang niet altijd sprake van betaling van retributie. Het komt bijvoorbeeld voor dat de vergoeding, zoals in het voorgaande voorbeeld van de supermarkt, via een huurovereenkomst wordt betaald. Er wordt dan niet apart nog een retributie berekend. Het 'aanvullende' opstalrecht wordt dan 'om niet' of tegen een administratieve vergoeding van € 1,- gevestigd. Over de retributie volgt in hoofdstuk 2 meer.

Aangezien het vestigen van opstalrechten op kale grond aan de afdeling Uitgifte is voorbehouden zal in dit hoofdstuk alleen het vestigen van opstalrechten op in erfpacht uitgegeven grond worden behandeld. Dit is een bijzondere situatie die zich voordoet omdat in het zakelijk recht het zogenaamde 'stapelen van rechten' niet mogelijk wordt geacht, tenzij de wet dit expliciet toestaat, zoals een ondererfpachtrecht of onderopstalrecht. Het is dus niet mogelijk om een opstalrecht direct op een erfpachtrecht te vestigen. Soms krijgen we echter aanvragen van erfpachters/opstallers om een opstalrecht te vestigen op grond die reeds in erfpacht is uitgegeven. Om het opstalrecht te kunnen vestigen moet het erfpachtrecht eerst worden beperkt. De werkwijze wordt hieronder uiteengezet.

2.1 Is een opstalrecht wenselijk?

De eerste vraag die gesteld moet worden bij een aanvraag voor een opstalrecht is of een opstalrecht in de gegeven omstandigheden wenselijk is. Er zijn namelijk omstandigheden waarin het vestigen van een opstalrecht gecompliceerd is of waarbij andere (eenvoudigere) mogelijkheden aanwezig zijn om het beoogde doel te bereiken, zoals een (onder)erfpachtrecht. Een voorbeeld waarbij het vestigen van een opstalrecht te gecompliceerd kan zijn is het vestigen van een opstalrecht voor een bouwwerk dat op een flatgebouw staat met tweehonderd appartementsrechten. In dat geval zouden alle honderd erfpachters moeten meewerken omdat het erfpachtrecht beperkt moet worden. Dit brengt veel werk met zich mee waarbij we ons moeten afvragen of het belang van een opstalrecht in dit geval wel zwaar genoeg weegt en of andere opties uitkomst kunnen bieden. In veel gevallen is het argument om een opstalrecht te willen vestigen het behoudt van de eigendom en het regelen van de aansprakelijkheid. Indien er geen grote bezwaren zijn tegen het vestigen van een opstalrecht en het belang van de opstaller duidelijk is, zal de hierboven gestelde vraag vaak bevestigend kunnen worden beantwoord.

Omdat het niet altijd gewenst is om een opstalrecht te vestigen kunnen wij dit verzoek afwijzen. Opstalrechten ten behoeve van kabels en leidingen wijzen wij af.
En ander dossier waarbij wij het verzoek hebben afgewezen is 5.1.2e , zij verzochten om een opstalrecht te vestigen voor een lift en liftschacht. Wij hebben dit verzoek afgewezen om de volgende redenen:
- voor zover wij kunnen nagaan is een dergelijk verzoek , het vestigen van een opstalrecht ("een lift met bijbehorende liftschacht en –installatie") niet eerder voorgekomen in een soortgelijke situatie in Amsterdam;
- voor een lift geldt dat één en ander ook geregeld kan worden zonder het vestigen van een opstalrecht;
- in algemene zin heeft de gemeente twijfels inzake de wenselijkheid hieromtrent. Er zijn bezwaren die zien op het onderwerp aansprakelijkheid en stel er ontstaat in de toekomst een conflict tussen gebruikers en de liftfabrikant, dan wijst men in zo een situatie al gauw naar de gemeente die heeft meegewerkt aan een dergelijke constructie mogelijk te maken. Verder kan dit onderwerp in bredere zin worden beschouwd als een glijdende schaal, want komen er in de toekomst dan wellicht ook verzoeken om opstalrechten te vestigen voor trapliften, alarminstallaties, verlichting, etc.?;
-de waardering (grondwaardebepaling), o.a. aan het einde van het tijdvak, is problematisch.

Beoordeel de aanvraag goed op wenselijkheid en overleg dit eventueel met een senior en of beleid.

2.2 Opstalrecht vestigen op erfpachtgrond

Om de werkwijze voor het vestigen van het opstalrecht uit te leggen wordt de volgende casus als voorbeeld gebruikt:

Meneer X is erfpachter van een perceel grond waarop een benzinestation staat. Dit benzinestation, inclusief de grond, verhuurt meneer X aan meneer Y. Omdat meneer Y als exploitant van het benzinestation hoge investeringen heeft gedaan, wenst hij hiervoor een opstalrecht te vestigen. Hij wil namelijk zeker weten dat hij de eigendom behoudt, ook als het erfpachtrecht onverhoopt eindigt.

Omdat de grond waarop het benzinestation staat in erfpacht is uitgegeven aan meneer X kan het opstalrecht niet direct op de grond gevestigd worden. Het is immers niet mogelijk een opstalrecht direct op een erfpachtrecht te vestigen. Om het vestigen van het opstalrecht mogelijk te maken is het noodzakelijk dat het erfpachtrecht wordt beperkt. In theorie wordt het perceel (voor de duur van het opstalrecht) verticaal in twee percelen gesplitst: het perceel waarop het benzinestation staat (te noemen perceel 1) en de rest van het perceel (te noemen perceel 2). Voor perceel 1 wordt het erfpachtrecht vervolgens tijdelijk beëindigd. Het opstalrecht kan dan op de volle eigendom worden gevestigd.

Omdat het erfpachtrecht van meneer X dient te worden beperkt (voor een deel beëindigd), is medewerking van de heer X noodzakelijk. Indien opstaller en erfpachter twee verschillende (rechts)personen zijn, zijn er dus drie partijen betrokken: de grondeigenaar (Gemeente), de erfpachter (meneer X) en de opstaller (meneer Y).

Er wordt geen aanbieding verticale splitsing en beëindiging gedaan maar er wordt een aanbieding aan de erfpachter gedaan voor het beperken van het erfpachtrecht voor de duur van het opstalrecht. Wanneer het opstalrecht eindigt, komt de erfpacht dan automatisch weer op het gehele perceel te rusten. Vandaar dat hierboven is aangegeven dat het perceel in theorie *tijdelijk* verticaal wordt gesplitst. Hiermee wordt voorkomen dat er 'gaten' in het erfpachtrecht ontstaan bij het eindigen van het opstalrecht en er weer iets geregeld moet worden om het erfpachtrecht te helen. Voor het beperken van het erfpachtrecht is door de afdeling Juridische Zaken de volgende standaardbepaling geformuleerd:

'Het erfpachtrecht wordt door de Gemeente en de erfpachter gewijzigd, in dier voege dat het erfpachtrecht zodanig wordt beperkt - en voor zover nodig wordt van het erfpachtrecht wordt door de erfpachter zodanig afstand gedaan welke door de Gemeente wordt aanvaard - dat na te melden recht van opstal gevestigd kan worden. Het erfpachtrecht wordt slechts beperkt voor de duur en omvang van het opstalrecht. Nadat het opstalrecht is geëindigd komt het erfpachtrecht (wederom) op het gehele perceel te rusten.'

Deze bepaling wordt opgenomen in de aanbieding aan de erfpachter. Daarnaast wordt er een aanbieding opgesteld voor de opstaller voor het vestigen van het opstalrecht.

2.3 Financiële consequenties, canon en retributie

Geen canonverlaging

Bij het beperken van een erfpachtrecht omdat er een opstalrecht gevestigd moet worden, wordt het perceel van de erfpachter kleiner. Op grond van het huidige beleid is een canonverlaging echter niet (zonder meer) mogelijk. Het toepassen van een canonverlaging is een afwijking van het beleid waarvoor toestemming van de directeur van Grond en Ontwikkeling nodig is. Daarnaast gaan we ervan uit dat de erfpachter en opstaller met elkaar een overeenkomst hebben gesloten waarbij de erfpachter het vestigen van het opstalrecht op zijn perceel toestaat. Het ligt voor de

hand dat hierbij tevens een financiële vergoeding is afgesproken. Het erfpachtrecht van de erfpachter wordt immers een stukje kleiner. De hoofdregel is op dit moment dat er geen canonverlaging plaatsvindt. De Gemeente staat buiten eventuele afspraken tussen erfpachter en opstaller.

Retributie

Voor het opstalrecht moet in de regel aan de Gemeente een vergoeding worden betaald, de retributie. Wel geldt als uitgangspunt dat de Gemeente niet twee keer geld in rekening brengt voor dezelfde opstal. Indien er een opstalrecht wordt gevestigd voor een opstal die reeds onderdeel is van het erfpachtrecht zal er niet ook nog een retributie worden berekend. Dit is anders wanneer er een nieuwe opstal wordt neergezet waarvoor nog nooit een vergoeding is berekend.
De waarde van de opstal wordt bepaald door de afdeling Vastgoedadvisering aan de hand van het geldende grondprijzenbeleid. Een uitzondering geldt op dit moment slechts voor nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) met een grondoppervlak gelijk aan of kleiner dan 5 m² BVO die op openbaar gebied staan of ten minste aan drie zijden grenzen aan openbaar gebied. Deze kleine opstalrechten kunnen op basis van de huidige Handleiding Grondprijsbepaling 'om niet' worden uitgegeven. Voor grotere nutsvoorzieningen geldt op dit moment de vaste lage grondprijs. Kijk hiervoor in de actuele Handleiding Grondprijsbepaling. Voor overige opstallen zal in de regel een grondprijsadvies worden aangevraagd. WKO-installaties vallen niet onder openbare nutsvoorzieningen omdat ze ten dienste staan van één of meer gebouwen. Voor WKO-installaties moet dus ook een grondprijsadvies worden aangevraagd.

De retributie kan worden afgekocht. Indien de retributie leidt tot een lage retributie, geeft de Gemeente om administratieve redenen de voorkeur aan afkoop. De opstaller moet de retributie dan afkopen.

2.4 Tijdvak en algemene bepalingen

Het opstalrecht wordt in principe onafhankelijk van het erfpachtrecht gevestigd. Dat betekent dat het tijdvak en de algemene bepalingen van het opstalrecht niet aan hoeven te sluiten bij die van het erfpachtrecht. Indien de erfpachter zelf opstalrechten wenst te vestigen op zijn erfpachtrecht kan het overigens wel gewenst zijn een erfpachtafhankelijk opstalrecht te vestigen zodat het opstalrecht eindigt op het moment dat het erfpachtrecht eindigt. Een voorbeelddossier, dossiernummer 5.1.2e , is een begraafplaats die opstalrechten wenste voor alle gebouwen en werken die zich op de begraafplaats bevinden en zouden gaan bevinden. Mocht het erfpachtrecht van de begraafplaats ooit eindigen, dan is gewenst dat daarmee ook het recht van opstal eindigt. Een terrein waar dergelijke specifieke bouwwerken op staan waar opstalrechten op gevestigd zijn, kan daarna immers moeilijk weer in erfpacht worden uitgegeven aan een derde partij.

Eeuwigdurend

Opstalrechten worden in principe gevestigd op basis van het eeuwigdurende stelsel waarbij de algemene bepalingen 2016 naar analogie van toepassing worden verklaard. Op basis van het nieuwe eeuwigdurende stelsel geldt dat onderopstal niet is toegestaan en de opstaller niet kan opzeggen. Het opstalrecht wordt dus voor eeuwig gevestigd.

In bepaalde gevallen kan een tijdelijk opstalrecht worden gevestigd. Dit is bijvoorbeeld zo in het geval dat een opstalrecht afhankelijk wordt gemaakt van het bestaan van een huurovereenkomst. Een opstalrecht kan in individuele gevallen ook voor een bepaalde periode worden gevestigd. Dit hangt van de situatie af en moet per geval worden bekeken. Tijdelijke opstalrechten worden

bijvoorbeeld gevestigd voor zonnepanelen vanwege de beperkte houdbaarheid van zonnepanelen.

2.5 Zonnepanelen

Zonnepanelen worden gevestigd op daken van woningen, flatgebouwen e.d. Hierover is enig beleid bekend, maar omdat dit een actueel onderwerp is moet altijd de actuele stand van zaken worden bekeken. In het kader van een vereenvoudigde werkwijze en het bevorderen van duurzaamheid heeft het College van B&W in 2015 besluiten over dit onderwerp genomen. Hierin is onder meer bepaald dat op dit moment voor zonnepanelen geen retributie wordt gerekend. Wel wordt om fiscale redenen een bedrag van € 1,- in rekening gebracht. De Gemeente wil het gebruik van zonnepanelen namelijk stimuleren. Het opstalrecht is tijdelijk en heeft een looptijd van maximaal 25 jaar, maar in ieder geval niet langer dan de resterende looptijd van het erfpachttijdvak.

2.6 Procedure erfpachtbeheer

Indien duidelijk is dat erfpachter en opstaller overeenstemming hebben over de vestiging van het opstalrecht en een opstalrecht wenselijk is, moeten er twee aanbiedingen worden opgesteld, één aan de erfpachter en één aan de opstaller. In de Kennisbank staan eerder verstuurde aanbiedingen. Let op, elk dossier betreft maatwerk!

Benodigde informatie/stukken

Voordat er aanbiedingen kunnen worden opgesteld hebben we in ieder geval de volgende informatie nodig:

- Een duidelijke omschrijving van de opstal. Bijvoorbeeld:
  '*een WKO-installatie onder meer bestaande uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur*';
- Indien mogelijk een tekening van de afgebakende grond waarop de opstal staat. Deze wordt door de aanvrager ingediend. Het indienen van een tekening is in sommige gevallen lastig en wordt dan ook niet gevraagd indien het bijvoorbeeld een WKO-installatie betreft die door een heel gebouw loopt;
- Indien mogelijk het aantal m² van de opstal. Dit is ook is ook afhankelijk van de aard van de opstal. Bij zonnepanelen op daken is dit wellicht niet goed mogelijk. Een tekening kan dan voldoende zijn;
- Wie de opstaller is;
- De conceptakte.

2.7 Aktekosten

De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de opstaller. De notariskosten en inschrijving van de akte in het Kadaster worden dus door de opstaller gedragen.

Hoofdstuk 3 Beëindiging opstalrecht

Wanneer een aanvraag wordt gedaan voor beëindiging van een opstalrecht geldt als uitgangspunt de akte waarbij het opstalrecht is gevestigd en eventueel van toepassing zijnde algemene bepalingen. Kijk dus eerst de akte na om erachter te komen wat hierin is bepaald omtrent beëindiging en eventuele algemene bepalingen. In de akte kan bijvoorbeeld zijn bepaald wanneer en onder welke voorwaarden kan worden opgezegd, of er een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd, door wie deze moet worden betaald en in welke staat het perceel moet worden opgeleverd. Indien de AB 2000 (naar analogie) op het opstalrecht van toepassing zijn verklaard zijn de bepalingen die hierin staan omtrent beëindiging ook van toepassing.

3.1 Datum opzegging

De opstaller dient de aanvraag tot beëindiging in en geeft aan tegen welke datum zij het opstalrecht willen beëindigen. Indien de opzegging geen financiële consequenties heeft, omdat er bijvoorbeeld geen retributie wordt betaald, zal de Gemeente in de meeste gevallen kunnen instemmen met de voorgestelde datum. Soms is in de akte van vestiging een opzegtermijn opgenomen. Indien men tegen een eerdere datum wil opzeggen kan bekeken worden of de Gemeente hier bezwaar tegen heeft. Indien er geen (financiële) consequenties zijn (er wordt geen retributie betaald), zal dit meestal niet het geval zijn.

3.2 Oplevering perceel en bodemonderzoek

In de akte van vestiging is vaak bepaald dat het perceel bij het einde van het opstalrecht vrij van gevaarlijke stoffen/bodemverontreiniging en vrij van kabels en leidingen moet worden opgeleverd. Of de resultaten van een bodemonderzoek moeten worden overgelegd hangt onder meer af van de (vervuilende) aard van de opstal. Bij transformatorhuisjes wordt tot op heden bijvoorbeeld geen bodemonderzoek verlangd. Ook bij andere opstallen die naar hun aard weinig risico van vervuiling met zich meebrengen zal een bodemonderzoek niet verlangd hoeven worden. Bij twijfel kan hierover met de afdeling Bodem worden overlegd.

Eisen bodemonderzoek

Indien een bodemonderzoek moet plaatsvinden dat dient dit onderzoek te voldoen aan de meest recente ARVO- eisen (Amsterdamse richtlijn voor verkennend onderzoek) en dient dit te worden uitgevoerd door een erkend onderzoeksbureau. De ARVO-eisen kunnen worden geraadpleegd via de Omgevingsdienst en via de volgende link:

https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/hoe-en-wanneer-moet-ik-beperkte-graafwerkzaamheden-melden/?caseid=%7B5796E9ED-9A52-4E93-B7A6-7F0EEAA5AD77%7D

Erkende bedrijven zijn via de volgende link te raadplegen:

http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling

3.3 Financiële consequenties

Indien retributie wordt betaald voor het opstalrecht dan heeft de beëindiging tot gevolg dat die financiële verplichting stopt per datum beëindiging. In veel gevallen zal de retributie echter zijn afgekocht.

3.4 Procedure erfpachtbeheer

Bij beëindiging van een opstalrecht zal er een aanbieding tot beëindiging moeten worden verstuurd, gevolgd door een besluit met opdrachtbrief en volmacht. In de Kennisbank zijn in de map voorbeelden aanwezig van een aanbieding, besluit, opdrachtbrief en volmacht.

Indien het gaat om een afhankelijk recht van opstal, bijvoorbeeld een huurafhankelijk recht van opstal, dan kan er een besluit tot afstand van het opstalrecht worden opgemaakt. In de akte van vestiging is dan namelijk al bepaald dat het opstalrecht eindigt wanneer de huurovereenkomst eindigt. Met het besluit kan de notaris het opstalrecht dan doorhalen in het Kadaster. Ook hiervan is een voorbeeld in Docwerker/ Kennisbank beschikbaar, dossier 5.1.2e Meidoorplein.

3.5 Aktekosten

Bij een verzoek tot beëindiging van een opstalrecht geldt dat de aktekosten in beginsel door de opstaller worden gedragen.
Er zijn gevallen geweest waarbij een opstalrecht werd beëindigd op verzoek van een stadsdeel/andere RVE vanwege bouwprojecten in een gebied. Soms moet een opstalrecht bijvoorbeeld plaatsmaken voor een aan te leggen weg of woningbouw. Uiteraard kan dit niet zomaar zonder medewerking van de opstaller. Deze moet met de beëindiging instemmen. In dergelijke gevallen kan het zijn dat de Gemeente de aktekosten draagt omdat de Gemeente belang heeft bij de beëindiging van het opstalrecht.

Hoofdstuk 4 Proces

4.1 Aanvraag

Een aanvraag kan op verschillende 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.

4.2 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 ervan uitgaan 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? (om te beoordelen of de aanvraag volledig is, zie de punten onder paragraaf 2.3)

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(saanvraag)
- is er een tekening nodig? Zo ja, dan dient deze te worden aangevraagd bij de tekenaars (bijvoorbeeld bij verticale splitsing, perceelsuitbreiding)
- 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.
- Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging kan een verzoek tot bestemmings- en/of bebouwingswijziging worden afgewezen als het verlenen van toestemming niet past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en/of wegens gemeentelijk belang, artikel 3, lid 2 onder a.

4.3 Aanbieding

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

Als de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk team zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding voor deze wijziging mag nakijken. Na controle dient de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) te 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 dient een kopie van de aanbieding te 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 erfpachtbeheerder 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.

4.4 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het acceptatieformulier dient de erfpachtbeheerder deze te beoordelen:
- is er tijdig geaccepteerd?
- is er bevoegd ondertekend?
- is het acceptatieformulier volledig ingevuld?
- wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd (acceptaties onder voorbehoud worden niet

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

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant 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[1] en dient de erfpachtbeheerder in de statuten te zoeken naar de bevoegdheden of beperkingen van de

[1] Eerst bij de notaris of erfpachter voordat deze opgevraagd worden in het KvK.

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!

4.5 Besluit
Indien het acceptatieformulier 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.

4.6 Notariële akte

Indien een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, dan wel 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:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
c. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
d. de eventuele verhoging van de (erfpacht)grondwaarde;
e. de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) (erfpacht)grondwaarde en als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
f. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

Aktepassering

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**).**

Conform de opdrachtbrief aan de notaris, dient de notaris in bepaalde gevallen een verplichtingsnummer aan te vragen bij de erfpachtbeheerder. Het verplichtingsnummer vraagt de erfpachtbeheerder aan bij de bedrijfsadministratie en geeft het verplichtingsnummer na ontvangst door aan de notaris.

De wijziging van het erfpachtrecht moet binnen zes maanden na het besluit van de gemeente zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. Voor het opmaken van de erfpachtakte kiest u een notaris kiezen die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. Hieronder zijn ook begrepen notarissen die behoren tot de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht te ontbinden.

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

Processchema

Aanmaken dossier
- Dossier aanmaken werkvoorraadsysteem;
- Dossier aanmaken Docwerker;
- Versturen ontvangstbevestiging.

Beoordelen aanvraag
- Is de aanvrager bevoegd, is de aanvraag volledig, gewenst en publiekrechtelijk toegestaan?
- Indien nodig opvragen tekening, grondprijzen, berekening en erfpachtaktes.

Aanbieding maken
- Controle eventuele canonachterstanden;
- Opstellen aanbieding aan de hand van het standaarddocument;
- Versturen aanbieding aan aanvrager (en bedrijfsadministratie);
- Controleren bericht van acceptatie (en verzenden bedrijfsadministratie).

Aanbieding controleren
- Controleren (compleetheid) dossier;
- Controleren aanbieding.

Besluit maken
- Controle eventuele canonachterstanden;
- Controleren bericht van acceptatie (en verzenden bedrijfsadministratie);
- Opstellen van besluit, volmacht, en opdrachtbrief notaris;
- (eventueel) controle conceptakte;
- Versturen documenten aan notaris (en bedrijfsadministratie);
- Kennisgeving versturen besluit sturen aan erfpachter.

Besluit controleren
- Controle besluit, volmacht, opdrachtbrief notaris, of er canonachterstanden zijn en (eventueel) de conceptakte.

Ontvangst akte
- Opslaan van de notariële akte in Docwerker.

Archiveren dossier
- Controle/aanpassen naamgeving documenten;
- Controle volledigheid dossier (big four/five);
- Aanbieden dossier aan DIV.