Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr. 9

Tuinuitbreidingen

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie april 2019
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Wat is een tuinuitbreiding? 3
1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging 3
HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL 5
2.1 Totstandkoming van de financiële waarde 5
2.2 Voorbeeld 5
HOOFDSTUK 3 PROCES 7
3.1 Aanvraag 7
3.2 Aanbieding 8
3.3 Acceptatie aanbieding 8
3.4 Besluit 10
3.5 Notariële akte 10

Hoofdstuk 2 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie worden tuinuitbreidingen behandeld. De werkinstructie geldt niet voor erfpachtrechten die zijn uitgegeven aan een woningcorporatie of andere toegelaten instelling onder de AB1985 of AB1998 en havenrechten, omdat hiervoor aparte afspraken gelden.

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

1.2 Wat is een tuinuitbreiding?

Een perceeluitbreiding is: *"de vergroting van het perceel waarop een erfpachtrecht betrekking heeft"*. Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van een perceel met de bestemming 'tuin', een '*tuinuitbreiding*'.

De tuinuitbreiding vindt plaats in de volgende stappen:
1.de uitgifte in erfpacht van het perceel waarmee een bestaand erfpachtrecht wordt uitgebreid (de uitbreiding);
2.de vereniging van die uitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.

Een tuinuitbreiding moet derhalve gezien worden als een nieuwe uitgifte in erfpacht, gevolgd door samenvoeging met een bestaand erfpachtrecht.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

Achtergrond

Tuinuitbreidingen komen vooral voor in de stadsdelen aan de rand van de centrale stad, zoals Zuid, Nieuw-West en Zuid-Oost. In deze stadsdelen is veel openbaar groen, zodat het ook mogelijk is om de tuinen uit te breiden. Je kunt bij openbaar groen denken aan parken, plantsoenen of bermen langs de weg. Dit groen is veelal eigendom van de gemeente. Bewoners van woningen met tuin willen vaak een deel van het openbaar groen gebruiken voor een uitbreiding van hun tuin. Omdat het groen eigendom van de gemeente is, moet de bewoner op publiekrechtelijke gronden toestemming vragen aan de gemeente om een deel van het groen als tuinuitbreiding te kunnen gaan gebruiken. Vervolgens zal de gemeente moeten bepalen of een tuinuitbreiding daar toegestaan is.

Tuinuitbreiding: uitgifte en samenvoeging

Het recht dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een tuinuitbreiding wordt verenigd met het recht dat de erfpachter al in erfpacht heeft. Ga uit van de situatie dat terrein A het terrein is dat de erfpachter al in erfpacht heeft en terrein B het terrein is dat nieuw aan de erfpachter in erfpacht wordt uitgegeven. Wanneer deze twee terreinen worden samengevoegd betekent dat, dat de terreinen A en B niet meer bestaan, maar samen C zijn geworden. Beide terreinen houden meestal wel 2 afzonderlijke kadastrale nummers (in verband met het recht van hypotheek). Het is dus niet noodzakelijk om de terreinen te vernummeren.

De uitbreiding (terrein B) wordt na uitgifte samengevoegd met een bestaand erfpachtrecht (terrein A). Dit betekent dat het terrein B op een bepaalde manier wordt uitgegeven namelijk:

1. Algemene bepaling: terrein B wordt onder dezelfde algemene en bijzondere bepalingen in erfpacht uitgegeven als het recht waarmee het verenigd wordt;

2. Tijdvak: het tijdvak van erfpachtrecht B loopt op dezelfde datum af als het erfpachttijdvak van erfpachtrecht A;
3. Canon: de canon van erfpachtrecht B wordt opgeteld bij de canon van erfpachtrecht A;
4. Betalingswijze:voor terrein B geldt in principe dezelfde betalingswijze als voor terrein A.

Tuinuitbreiding bij een appartementsrecht
Een tuinuitbreiding in het geval van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht kan alléén worden bewerkstelligd als alle appartementsgerechtigden hun medewerking hieraan verlenen. Dit omdat de splitsingsakte dient te worden gewijzigd. Er kunnen echter problemen ontstaan indien er sprake is van een hele grote VvE. In dat geval dien je het standaarddocument 'tuinuitbreiding bij appartementsrecht' gebruiken, omdat er speciale voorwaarden aan verbonden zijn, waaronder dat het appartementsrecht en het als tuin in erfpacht uit te geven perceel feitelijk één geheel vormen en **niet** afzonderlijk vervreemd dan wel overgedragen mogen worden.

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 (bestemmingsplan) en eventuele andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.

Indien door de erfpachtbeheerder is vastgesteld:
- dat de bewoner een erfpachter is, en;
- dat de grond waarmee de erfpachter de tuin wil uitbreiden eigendom van de gemeente is,
moet beoordeeld worden of een tuinuitbreiding mogelijk is.

Volgens ons aanvullende beleid wordt toestemming tot uitbreiding slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van B&W geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.
Om na te gaan of de tuinuitbreiding publiekrechtelijk is toegestaan, zal de erfpachtbeheerder zich moeten wenden tot het stadsdeel of tot Ruimte & Duurzaamheid (i.g.v. stadsdeel Zuidoost en stadsdeel Oost).
Afhankelijk van de gemaakt afspraken moet de erfpachtbeheerder dus toestemming vragen bij Ruimte & Duurzaamheid(R&D) en/of het voormalige stadsdeel.
Er zijn contactpersonen. Wie dat zijn kun je vinden in de contactpersonenlijst.
Hieronder de link naar de contactenpersonenlijst: Contactpersonen.xlsx
[redacted] (10)(2g)

Via de contactpersoon van R&D of het betreffende stadsdeel kun je nagaan waar bewoners een tuinuitbreiding mogen realiseren en waar niet. Door de bestuurscommissie wordt namelijk eens in de zoveel jaar een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is o.a. aangegeven welke terreinen bestemd zijn voor parken, plantsoenen en bermen. In het bestemmingsplan kan ook vermeld staan, of de terreinen die als openbaar groen gebruikt worden, ook als tuin gebruikt kunnen worden.

In het verleden vroeg de contactpersoon van het betreffende stadsdeel de afdeling Groen ook om advies over de aanwezige beplanting op het voor de tuinuitbreiding beoogde stuk grond.
Helaas is dit vaak niet meer zo.
Dit komt doordat de afdelingen Groen van de voormalige stadsdelen gecentraliseerd zijn in de dienst Stadswerken.
In bepaalde gevallen zal je als erfpachtbeheerder de afdeling Groen zelf moeten benaderen, soms doet de medewerker van het stadsdeel of R&D dit voor ons

Het is daarom van belang om bij de contactpersoon van het stadsdeel of R&D na te vragen of we nog afzonderlijk advies moeten inwinnen bij de afdeling Groen.-

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. Afwijking hiervan is niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

Algemene en bijzondere bepalingen
In de erfpachtovereenkomst worden algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden per erfpachtrecht afzonderlijk bijzondere bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben zakelijke werking (de algemene en bijzondere bepalingen rusten op het erfpachtrecht en zijn niet persoonsgebonden). Ze gaan bij overdracht van het erfpachtrecht over op de verkrijger en werken tegen derden.
Op de tuinuitbreiding zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing als op het reeds in erfpacht uitgegeven terrein. De bijzondere bepalingen die op de tuinuitbreiding van toepassing worden verklaard kunnen per situatie en per (voormalig) stadsdeel verschillen. Stadsdeel Zuid wilt bijvoorbeeld dat onderhoud en herstel van de oever valt onder de verantwoordelijkheid van de erfpachter. De aanvullende bijzondere bepalingen staan in het standaarddocument aangegeven.

Gemeentelijk beleid
Het erfpachtbeleid perceeluitbreiding (inclusief tuinuitbreiding) van erfpachtrechten is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 mei 2017 (Gemeenteblad 2017, 143786). Het beleid inzake tuinuitbreidingen uit 2005 en het beleid inzake perceelsuitbreidingen uit 2001 is in dit beleidsstuk samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk. Deze is te vinden in Docwerker bij Vastgesteld Beleid.

Jurisprudentie
N.v.t.

Afspraken tussen E&U en Gemeentelijk Vastgoed (erfpacht vs huur)
Recent zijn er werkafspraken gemaakt tussen E&U en Gemeentelijk Vastgoed.
Gemeentelijk Vastgoed gaat namelijk over verhuur van gemeentegrond.Onze afdeling E&U gaat over uitgifte in erfpacht.
Als een burger zijn woning wil voorzien van een (grotere) tuin, zal er gekeken worden naar de juridische basis. Als de woning op erfpachtgrond staat en de burger derhalve erfpachter is, zal het toe te voegen perceel gemeentegrond in erfpacht uitgegeven worden. Als de burger geen erfpachter is, zal geen gebruik gemaakt kunnen worden van erfpacht, maar kan eventueel tot verhuur overgegaan worden door Gemeentelijk Vastgoed. Onze afdeling E&U heeft hier geen rol in. Bij vragen en onduidelijkheden s.v.p. eerst afstemmen met Gemeentelijk Vastgoed, voordat je de burger nader gaat informeren over de mogelijkheden..

Hoofdstuk 3 Financieel

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de wijziging behandeld.

3.1 Totstandkoming van de financiële waarde

Wijze van berekenen van de nieuwe erfpachtgrondwaarde en canon.

Als duidelijk is dat de aanbieding opgesteld kan worden, moet de canon van de tuinuitbreiding berekend worden. Bij de canonberekening zijn de volgende gegevens van belang:

1. de erfpachtgrondwaarde;
2. de afmeting van de tuinuitbreiding;
3. de tuinfactor;
4. het canonpercentage;
5. de WOZ-waarde of de onbezwaarde waarde.

Prijspeil, grondprijs en het canonpercentage

De canon voor een tuinuitbreiding wordt berekend op grond van de erfpachtgrondwaarde en het canonpercentage die gelden op het moment van de volledige aanvraag[1] door de erfpachter.

De berekening wordt gemaakt conform het gemeentelijke beleid grondwaardebepaling dat op dat moment geldt. Na samenvoeging van het reeds bestaande erfpachtrecht en het nieuw gevestigde erfpachtrecht ten behoeve van de uitbreiding, wordt de canon van het daardoor ontstane erfpachtrecht vastgesteld op de optelsom van de geldende canon van het reeds bestaande erfpachtrecht en de canon voor het erfpachtrecht ten behoeve van de tuinuitbreiding.

Definitie erfpachtgrondwaarde

De erfpachtgrondwaarde is de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn (zie artikel 2 lid 1 sub h van de AB2016). Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid. Waar in algemene bepalingen, ouder dan de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, 'grondwaarde' staat vermeld, wordt daaronder verstaan 'erfpachtgrondwaarde'.

WOZ-waarde of onbezwaarde waarde en tuinfactor

De erfpachtgrondwaarde van tuinuitbreidingen wordt berekend uit de WOZ-waarde van het uit te breiden erfpachtrecht (de woning). Als deze er niet is, zal door erfpachtbeheer een onbezwaarde waarde opgevraagd moeten worden bij TAG via een aanvraag grondprijsadvies.

Ga dus na bij het beoordelen van een tuinuitbreidingsdossier of er een bruikbare WOZ-waarde voorhanden is. Zoniet dan moet een onobezwaarde waarde opgevraagd worden bij TAG.

De erfpachtgrondwaarde tuin per m² bij tuinuitbreidingen wordt als volgt berekend:
WOZ-waarde per m² gebruiksoppervlakte * BSQ * tuinfactor.

Omdat een tuinuitbreiding in feite een nieuwe uitgifte in erfpacht van grond is (gevolgd door samenvoeging met een al bestaand erfpachtrecht), is depreciatie niet van toepassing.

Per stadsdeel is door TAG een tuinfactor vastgesteld. De tuinfactoren worden ieder jaar opnieuw vastgesteld. We kennen tuinfactoren per stadsdeel voor eengezinswoningen en tuinfactoren per stadsdeel voor stapelwoningen. Let daarop.

[1] Op pagina 11 vind je meer informatie over wanneer de aanvraag 'volledig' is.

Bijgaand de link naar het memo van TAG over grondwaardebepaling bij tuinuitbreidingen:
2018-05-17 Grondwaardebepaling bij tuinuitbreidingen.pdf
[redacted]

Voor tuinuitbreiding wordt de WOZ/BSQ-waardebepalingsmethodiek toegepast.
De afspraak is dat [redacted] wekelijks een lijst aanlevert bij TAG voor de controle van de WOZ-waarden. Met de resultaat van de controle kunnen berekeningen aangevraagd worden.

De informatie over de gemaakte afspraken kun je vinden in de onderstaande link:
Afspraken TAG - E&U
[redacted]

Berekening canonverhoging en eventueel aanvullende afkoopsom
De berekening van de canonverhoging naar aanleiding van de tuinuitbreiding wordt gemaakt door de grondprijsberekenaars. Als de erfpachter de canon van zijn bestaande erfpachtrecht heeft afgekocht, dan moet hij in beginsel de canon voor de tuinuitbreiding ook afkopen. De betalingswijze van de tuinuitbreiding dient bij voorkeur gelijk te zijn aan die van het oorspronkelijke erfpachtrecht. Zie *'twee betalingsregimes op één erfpacht'* op pagina 7.

Ingangsdatum van de wijziging
Volgens het beleid perceeluitbreiding is de door de perceeluitbreiding/tuinuitbreiding gewijzigde canon verschuldigd met ingang van de datum waarop:

- het perceel aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of;
- de erfpacht daarop wordt gevestigd (juridische verkrijging = aktepassering).

Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van de canon, dan wordt voor de periode tot de eerstvolgende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

Bij beheer sluiten wij per 1-1-2018 (= ingangsdatum van het nieuwe aanvullende beleid perceelsuitbreiding) aan bij de juridische verkrijging (aktepassering). Wij dienen daarom vooraf te weten wanneer de aktepassering plaats zal vinden. Bij eeuwigdurende rechten dient de erfpachter/notaris dit aan te geven op het bericht van acceptatie. De ingangsdatum kan alleen per de eerste van de maand (of een paar dagen ervoor of erna). Bij voortdurende rechten is de ingangsdatum de eerstvolgende vervaldatum. Mocht de erfpachter eerder de akte willen passeren dan de vervaldatum, dan nemen we die datum als ingangsdatum, maar houden we de 1e vervaldatum als administratieve datum.
Bij afgekochte rechten dient de aanvullende afkoopsom bij aktepassering worden betaald.

Bij beide data betekent dat ook op (of rond) die datum de akte moet passeren.
De regeling dat de akte moet passeren binnen 6 maanden is derhalve niet meer van toepassing indien er sprake is van een perceel- of tuinuitbreiding.

Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht
De gemeente kan twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toestaan. Dit speelt bij de volgende wijzigingen:

1. Bestemmings- en bebouwingswijziging (bij meerwaarde);
2. Samenvoegen (van een canonbetalend erfpachtrecht en een erfpachtrecht waarvoor de canonverplichting is vooruitbetaald) en
3. Perceel- en tuinuitbreiding (indien erfpachter een ander betalingsregime wenst voor de uitbreiding).

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.

Voor een koper die 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?

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

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 worden afgeweken van de hoofdregel dat twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet wenselijk is. De erfpachtbeheerder kan de aanbieding opstellen. Na acceptatie van de aanbieding dient de erfpachtbeheerder het besluit op te stellen en te versturen. 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.

Wijziging na overstap
Indien er een wijziging wordt aangevraagd voor een erfpachtrecht dat is overgestapt naar de AB2016 geldt dat de oude (financiële) afspraken worden gerespecteerd.

Voorbeeld
Algemene Bepalingen: 1994 (op moment van overstap)
Lopend tijdvak: 2000-2050
Betalingsregime: 5 jaarlijkse indexering
Overstap per 2018

Per 2018 worden de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht van toepassing verklaard op het erfpachtrecht. Tot en met 2050 vindt er een canonindexering plaats om de 5 jaar op basis van de AB1994. Vanaf 2018 is er een eeuwigdurende canon bekend die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de AB2016. Deze canon is zichtbaar in Hermes maar is door de erfpachter pas verschuldigd na het tijdvak (i.c. dus vanaf 2051).

Als er per 2020 een wijziging plaatsvindt, zullen twee canonbedragen (en de overige financiële gegevens o.a. grondwaarde) moeten worden aangepast, de lopende verschuldigde canon en de eeuwigdurende canon. Er zullen dus twee berekeningen moeten worden gemaakt en worden verwerkt in de aanbieding.

Naast bovengenoemd voorbeeld, bestaan de volgende mogelijkheden:

Huidige betalingswijze	Voortdurende deel	Eeuwigdurende deel
Canon betalen	**Canon betalen**	**Canon betalen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt de jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas nadat alle voortdurende canonbedragen jaarlijks zijn betaald.
Canon betalen	**Canon betalen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Betaalt de jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan. De canonbedragen die tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak verschuldigd zijn moeten jaarlijks worden voldaan tot het einde van het oorspronkelijk voortdurende tijdvak.
Canon betalen	**Afkopen**	**Afkopen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	Zowel de afkoopsom voor het voortdurende als voor het eeuwigdurende gedeelte wordt berekend. Deze afkoopsommen moeten meteen bij overstap worden voldaan. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.	
Canon betalen	**Afkopen**	**Canon betalen**
Betaalt nu jaarlijks voortdurende canon tot het einde van het tijdvak.	De erfpachter wil alleen het voortdurende tijdvak afkopen (via regulier beheer). De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon meer, omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak wordt afgekocht.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas na het einde van het oorspronkelijk voortdurende einde tijdvak.
Afgekocht	**Afgekocht**	**Canon betalen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Legt nu de eeuwigdurende canon vast, maar betaalt deze pas na het einde van het oorspronkelijk voortdurende einde tijdvak.
Afgekocht	**Afgekocht**	**Afkopen**
De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het voortdurende tijdvak is afgekocht.	De erfpachter betaalt jaarlijks geen canon omdat het erfpachtrecht tot het einde van het oorspronkelijk tijdvak is afgekocht.	Alleen de afkoopsom voor het eeuwigdurende deel wordt berekend en moet bij overstap worden voldaan, omdat het voortdurende deel al betaald is. Daarna betaalt de erfpachter geen canon meer.

De gevolgen van een wijziging van een erfpachtrecht dat is overgestapt, worden op het moment dat dit aan de orde is bekeken. Lees daarbij ook de werkinstructie voor overstap door.
Neem hiervoor contact op met de medior/senior medewerker uit je team.

Aandachtspunten zijn:
- oude grondwaarde en canon onder de oude AB en nieuwe gw en canon onder AB2016 bij bestemmings- en bebouwingswijziging dienen apart berekend te worden;
- indexering van oude AB's en AB2016 wijken van elkaar af;
- Samenvoegen zijn diverse varianten mogelijk;
- Ingangsdatum en vervaldata;
- Tijdvakken en eeuwigdurend;
- 2 betalingsregimes en dan wijzigingen.

2.2 Voorbeeld

De berekening van de jaarlijkse canonverhoging wordt derhalve als volgt gemaakt:

- WOZ waarde per m² go **x** BSQ **x** tuinfactor **x** canonpercentage

Stel:
Een tuin in stadsdeel Zuid wordt in 2018 uitgebreid met 25 vierkante meter. De WOZ waarde per m² go van het uit te breiden erfpachtrecht is **€** 1.200,-. Het betreft een eengezinswoning.
Het canonpercentage van dat kwartaal bedraagt 4%. De tuinfactor van stadsdeel Zuid voor eengezinswoningen in 2018 is 0,32. De jaarlijkse canon voor de tuinuitbreiding wordt dan als volgt berekend:

25 m² **x €** 1.200,- **x** 0,32 **x** 0,04 **= €** 384,-.

25 * 1.200,- * 0,32 = erfpachtgrondwaarde tuinuitbreiding = **€** 9,600,-
9.600,- * 0,04 = canon tuinuitbreiding = **€** 384,-.

Hoofdstuk 4 Proces

Voordat het terrein, dat de erfpachter voor een tuinuitbreiding wil gebruiken, ook daadwerkelijk aan hem in erfpacht kan worden uitgegeven, moet er eerst het een en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter een verzoek indienen bij Erfpacht & Uitgifte voor het uitbreiden van zijn tuin.
Privaatrechtelijke toestemming tot uitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.
Het groen, dat de erfpachter voor de tuinuitbreiding wil gebruiken, is meestal eigendom van de gemeente. Daarom moet de erfpachter eerst toestemming aan het (voormalig) stadsdeel vragen. Naar aanleiding van dit verzoek dient de erfpachtbeheerder na te gaan of een uitgifte in erfpacht van dit terrein mogelijk is.
Zie de handige links in ons werkvoorraadsysteem voor een lijst van contactpersonen per stadsdeel.

3 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via erfpacht@amsterdam.nl binnenkomt. Als 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? (afhankelijk van soort wijziging, bijvoorbeeld omgevingsvergunning, splitsingstekening etc.)

De erfpachter moet de volgende gegevens aanleveren bij een aanvraag voor een tuinuitbreiding:

- de plaatselijke aanduiding en/of kadastrale gegevens van het erfpachtrecht;
- een opgave van de bestemming(en) van het erfpachtrecht;
- de oppervlakte van de uitbreiding (m² kavel);
- publiekrechtelijke toestemming, deze kunnen wij ook zelf opvragen bij de desbetreffende contactpersoon van het stadsdeel;
- eventueel een tekening, deze kunnen wij zelf laten opstellen door vastgoedregistratie.

- Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten[2] kan een verzoek tot uitbreiding worden afgewezen wegens (dringend) gemeentelijk belang;

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

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, kan er geen tuinuitbreiding plaatsvinden totdat aan de financiële verplichtingen voldaan is. In geval van een samenloop van tuinuitbreiding 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(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)

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

- 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 moet worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

Tekening

Om de afmeting van de tuinuitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden opgemaakt van de tuinuitbreiding. In deze tekening moeten de afmeting en oppervlakte van de tuinuitbreiding zijn aangegeven. Omdat de tekening niet alleen bij de aanbieding, maar ook bij het besluit en de akte wordt gevoegd, dient de tekening voorzien te zijn van een tekeningnummer. De tekening dient ook X- en Y-coördinaten te bevatten van de hoekpunten (echter wordt nu ter vervanging een GML bestand gebruikt). Het Kadaster zal het perceel inmeten op basis van deze tekening.
Een behandelaar van een dossier (of een collega) zal bij de inmeting door het Kadaster aanwezig moeten zijn om na te gaan of de grenzen juist worden vastgelegd en om eventuele vragen omtrent de grenzen meteen te kunnen beantwoorden.

Procedure aanvraag tekening

Wat is de te volgen procedure voor erfpachtbeheer voor het verkrijgen van de benodigde tekening?

1. Ontvangst van een verzoek tot tuinuitbreiding:
2. Indien geen tekening ontvangen een verzoek richten aan de betreffende Stadsdeel tot het opmaken van de benodigde tekening, dit kan tegelijk met het vragen van publiekrechtelijke toestemming. Als het stadsdeel geen tekenaar heeft, dan kan je je verzoek richten aan het team vastgoedregistratie (tekenaars). Voor dossiers gelegen in grootstedelijke gebieden (dossier met beheercode Y) kan je het verzoek rechtstreeks richten aan het team vastgoedregistratie (tekenaars).
3. Verzoek tot vastleggen in GOGIS van betreffende uitbreiding met als bijlage de van het stadsdeel ontvangen tekeningen (zie 2). Dit verzoek kan worden gezonden aan erfpachtvastgoedreg@amsterdam.nl.
4. Aanbieding kan worden opgemaakt. Met de tekening met extensie .dgn is onder 3 de uitbreiding vastgelegd in GOGIS. De tekening met extensie .pdf dient als bijlage te worden gebruikt voor de uitbreiding.
5. Het GML-bestand stuur je als bijlage mee met het besluit naar de notaris.

Bodemonderzoek bij AB2016 rechten:

Bij een tuinuitbreiding van een AB2016 recht dient er een bodemonderzoek plaats te vinden. Het bodemonderzoek dient verricht te worden volgens normblad NEN-5740.Wij dienen de afdeling bodem opdracht te geven om het bodemonderzoek uit te voeren. De resultaten van het bodemonderzoek moeten besproken worden met een collega van bodem en zij moeten vaststellen of de bodem geschikt is voor de bestemming. Is er een omgevingsvergunning met een bodemonderzoek, dan dient de afdeling bodem het bodemonderzoek te checken of deze voldoet. Het bodemonderzoek dient gehecht te worden aan de aanbieding en akte. Het bodemonderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:
a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.
Als wij een bodemonderzoek dienen te verrichten, dan zijn de kosten van het bodemonderzoek voor rekening van de gemeente.
Bij voortdurende erfpachtrechten hoeft er geen bodemonderzoek plaats te vinden.

Klicmelding:

Er dient een klicmelding opgevraagd te worden via het kadaster. De beheerder moet hieruit opmaken of er kabels en leidingen liggen in het perceel dat als tuin in erfpacht uitgegeven gaat worden.

Het is in beginsel niet gewenst om een perceel uit te geven waarin kabels en leidingen liggen.
Indien er kabels en/of leidingen liggen dient er in overleg met het stadsdeel en het desbetreffende bedrijf dat de kabel/leiding exploiteert, besloten worden of het perceel uit gegeven kan worden. Het uiteindelijke woord of het perceel in erfpacht uitgegeven wordt, ligt bij de gemeente als grondeigenaar. Een mogelijkheid die altijd aan een erfpachter voorgelegd kan worden, is omlegging van de in het uit te geven perceel aanwezige kabels/leidingen. Zeker bij belangrijke kabels/leidingen (zoals hoofdleidingen voor riolering of hoofdkabels voor elektriciteit) zullen deze kabels omgelegd moeten worden, omdat deze te allen tijde goed bereikbaar moeten blijven voor onderhoud en/of reparatie. De kosten voor het laten omleggen van leidingen, komen in beginsel geheel voor rekening van de erfpachter die wil uitbreiden. Er wordt gewerkt aan een beleidslijn met betrekking tot uitgifte in erfpacht en de aanwezigheid van kabels en/of leidingen. Momenteel wordt per dossier afzonderlijk bekeken wat we doen. In het geval van de aanwezigheid van kabels/leidingen, overleg dan met je senior wat te doen in het specifieke geval.

3.2 Aanbieding

Zodra het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.
Wanneer de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk beheerteam zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de voor de wijziging op te stellen aanbieding kan 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 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 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.

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld (met betrekking tot zowel het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding, als het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat):

- de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het nieuw uit te geven perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduidingen;
- de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
- de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- de jaarlijkse canon, het canontype en afkoopsom (als dat van toepassing is);
- de ingangsdatum van de uitbreiding;
- de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is);
- de (erfpacht)grondwaarde;
- de aanvaarding van het perceel;
- de samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht en de perceeluitbreiding;
- Het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding;
- De termijn waarbinnen de aanbieding geldt;

- Een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden en/of reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbieding is opgenomen;
- Eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot uitbreiding van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 7;
- De termijn waarbinnen de uitbreiding in erfpacht uitgegeven en samengevoegd moet zijn met het bestaande erfpachtrecht of het perceel van uitbreiding aan de erfpachter moet zijn geleverd (economische verkrijging). Bij overschrijding van deze termijn is de gemeente bevoegd om:
    - de (financiële) voorwaarden te veranderen, of;
    - de overeenkomst tot uitbreiding te ontbinden.

Bij de aanbieding tot uitbreiding moet de gemeente een tekening bijvoegen. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

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 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!

Overdrachtsbelasting
De erfpachter moet overdrachtsbelasting betalen, wanneer hij een tuinuitbreiding wil realiseren. Hier moet de erfpachter in de aanbiedingsbrief op gewezen worden.

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, (hierop moet aangegeven worden dat de akte op de vastgestelde ingangsdatum gepasseerd moet worden);
- 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.

GML-bestand.
We sturen het notariaat ook een .gml bestand. Dit bestand kan alleen per mail rechtstreeks verstuurd worden aan de notaris. We versturen dit bestand niet aan de erfpachter zelf.

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 ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:

a) de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b) de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
c) de jaarlijkse canon en het canontype;
d) de afkoopsom (als dat van toepassing is);
e) de opbouw van de (erfpacht)grondwaarde;
f) de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
g) de vervaldata (als dat van toepassing is).

Daarnaast staat in ieder geval in de akte:
1. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat;
2. de ingangsdatum van de uitbreiding.

De notaris dient de notariële akte op de overeengekomen datum 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).

Aktekosten
De kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam. De gemeentelijke bijdrage is, in principe, gemaximeerd tot € 1.000,- (inclusief BTW). Zie ook het "Beleid inzake het delen van aktekosten".

Kadastrale inmeting
Het terrein wordt na het passeren van de akte door het Kadaster ingemeten. Het is wel vereist dat iemand van de afdeling Erfpacht en Uitgifte bij de aanwijzing van de grens aanwezig is. De inmeting door het kadaster moet de erfpachter zelf (via de notaris) regelen. Na de inmeting krijgt de erfpachtbeheerder een kennisgeving van de afmeting. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt indien de gegevens niet zouden kloppen. Controleer dus wel even of de gegevens overeenkomen met hetgeen tijdens de inmeting is afgesproken.
Afhankelijk van de uitkomst moet de canon worden aangepast: binnen een marge van 5% hoeft er geen canonaanpassing plaats te vinden (let op, dit moet wel in de aanbieding staan). Bij inmeting na het passeren van de akte worden de inmetingskosten door de notaris op de erfpachter verhaald. De nota van het Kadaster gaat dan naar de notaris.

De gemeente kan de overeenkomst tot uitbreiding ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.
Het dossier wordt nu afgesloten en alle relevante documenten uit het werkarchief in Docwerker worden ter archivering aangeboden.

Processchema

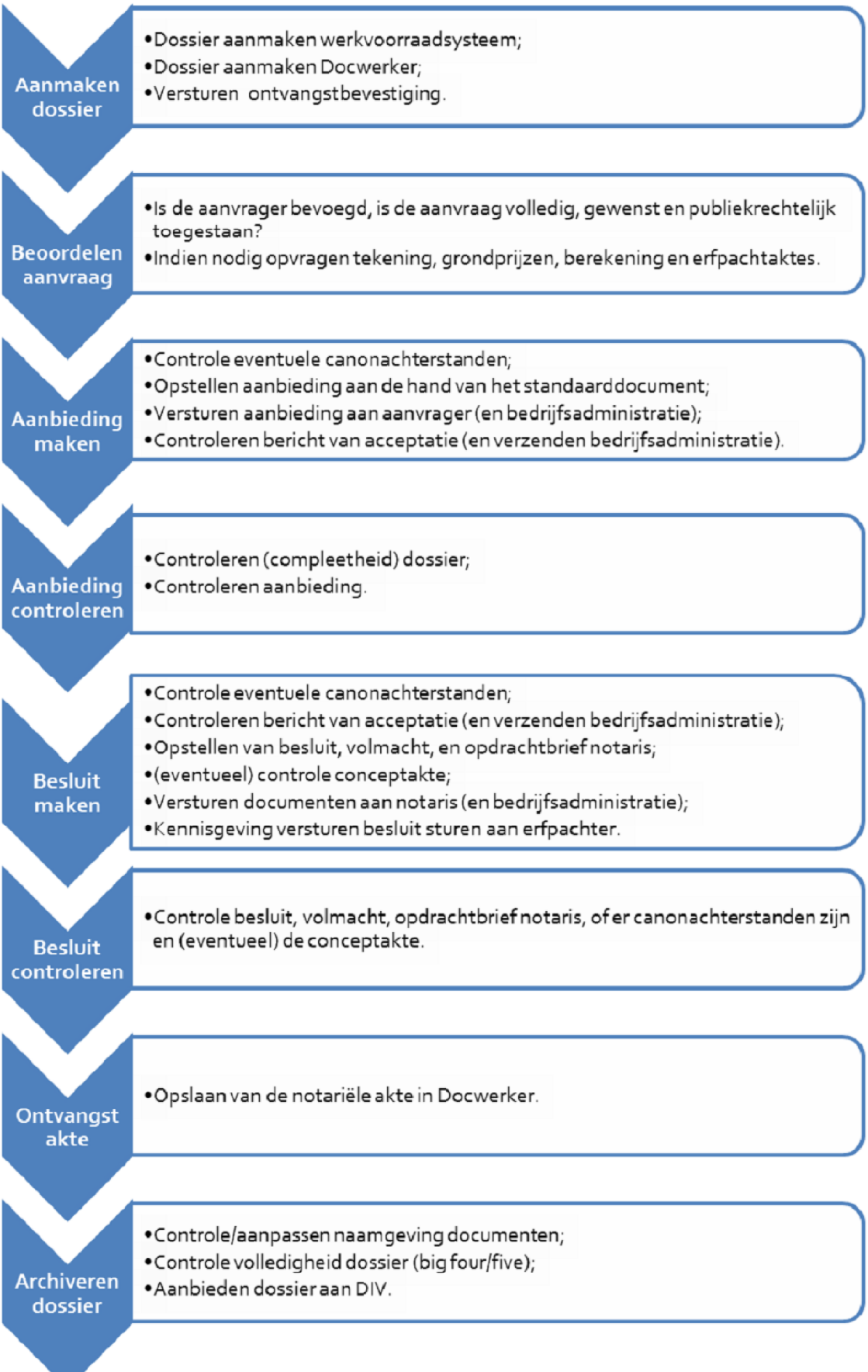
Aanmaken dossier

- 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.

Bijlage 1:

Werkwijze aanvraag publiekrechtelijke toestemming per stadsdeel…..?

- **Centrum**: geen tuinuitbreidingen. Bij eventuele vragen kunnen we wel bij de contactpersoon terecht.

- **Oost**:
  Stap 1: toetsing bestemmingsplan door R&D
  Stap 2: toetsing door Stadsbeheer

- **West**: geen tuinuitbreidingen in erfpacht, voornamelijk medebeheercontracten, waarbij bewoners van een straat samen een groenstrook beheren. Aanvraag voor tuinuitbreiding kan alleen via een conceptaanvraag die de erfpachter zelf moet aanvragen. Dit gaat via het omgevingsloket. contactpersoon inzake medebeheercontracten: zie contactenlijst.

- **Noord**:
  Stap 1: toetsing door contactpersoon over het bestemmingsplan.
  Stap 2: toetsing door Stadsbeheer en V&OR (intakeformulier BAT-loket meesturen als erfpachtbeheerder; zie contactenlijst)

- **Nieuw-West**:
  Stap 1: toetsing bestemmingsplan door afdeling vergunningen/R&D
  Stap 2: toetsing door Stadsbeheer

- **Zuidoost**:
  Stap 1: toetsing bestemmingsplan door R&D
  Stap 2: toetsing door Stadsbeheer

- **Zuid**:
  Stap 1: toetsing bestemmingsplan door contactpersoon stadsdeel
  Stap 2: toetsing door Stadsbeheer

- Aanvragen van de tekeningen (met maataanduiding en kadastrale ondergrond) kan bij onze collega's van vastgoedregistratie: e-mail: 5.1.2e @amsterdam.nl.
- Voor beëindiging van bestaande huurcontracten (HA-dossiers in Gogis) kan je e-mailen naar 5.1.2e @amsterdam.nl (gemeentelijk vastgoed).
- Voor vragen over aanvragen voor huren tuinen doorsturen naar 5.1.2e @amsterdam.nl.
- De contactpersonen staan in de contactenlijst onder de tab contactpersonen diversen. Hieronder de link naar de contactenlijst: Contactpersonen.xlsx
  (10)(2g)
- De contactpersonen van Liander en Waternet vind je via de volgende link:
  Contactpersonen klic-melding (10)(2g)

- Tuinuitbreidingen: werkafspraken en belangrijke info:
  (10)(2g)