Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bureau Erfpacht

Werkinstructie 11

Het samenvoegen van rechten van erfpacht

vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2005

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**
1.1 Voor wie is de instructie geschreven? 3
1.2 Wat is samenvoegen? 3

2. Toepasselijke regelgeving **3**

3. Samenvoeging algemeen **3**

4. Publiekrechtelijke aspecten van het samenvoegen **3**

5. Het samenvoegen in de praktijk **4**
Stap 1: aanvang procedure 4
Stap 2: gegevens opvragen 4
Stap 3: gegevens controleren 4
Stap 4: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren 4
Stap 5: berekenen canon en grondwaarde 5
Stap 6: opstellen aanbiedingsbrief 5
Stap 7: ontvangst bericht van acceptatie 6
Stap 8: de besluitvorming 7
Stap 9: na besluitvorming 7
Stap 10: akte opmaken en laten passeren 7
Stap 11: administratieve afhandeling 7

Bijlage I **9**

1. Inleiding

1.1 Voor wie is de instructie geschreven?

Deze werkinstructie is bedoeld voor erfpachtbeheerders van Bureau Erfpacht en de stadsdelen, die te maken hebben met een eventuele samenvoeging.

1.2 Wat is samenvoegen?

Samenvoegen in de zin van deze werkinstructie is het juridisch samenvoegen van twee of meer rechten van erfpacht, waardoor een nieuw recht van erfpacht ontstaat.
Het is ook mogelijk om twee of meer kadastrale percelen binnen 1 recht van erfpacht samen te voegen. Daar gaat deze werkinstructie echter niet over.

In deze werkinstructie wordt het gemeentelijke beleid en de procedure met betrekking tot het samenvoegen van rechten van erfpacht beschreven.

2. Toepasselijke regelgeving

1. De Algemene Bepalingen die van toepassing zijn op de samen te voegen rechten. Deze bevatten vaak extra regels.
2. Het Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001 , ROIB 2000/13229, nummer 7, betreffende het beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht. Dit besluit is opgenomen in de bundel gemeentelijke besluiten erfpacht.

3. Samenvoeging algemeen

Om te kunnen samenvoegen is overeenstemming nodig tussen de erfpachter en de erfverpachter (Gemeente Amsterdam). Aan de samenvoeging moet dan ook een schriftelijke aanbieding voorafgaan, die dient te worden geaccepteerd door de erfpachter, ten einde de samenvoeging te laten plaatsvinden. Vaak wordt de samenvoeging gevoegd bij een andere aanvraag (eerst samenvoegen en dan splitsen in appartementsrechten, ten einde tot 1 VvE te komen, komt regelmatig voor). Voor alle aanvragen tezamen kan dan 1 aanbieding worden opgesteld.
Samenvoegen komt voor in combinatie met de volgende procedures:

- Splitsing (werkinstructie nummer 9)
- Tuinuitbreiding, hierbij is het verplicht om het nieuwe stuk samen te voegen met het oorspronkelijke recht (werkinstructie nummer 13)
- Bebouwingsuitbreiding (werkinstructie nummer 1)
- Perceelsuitbreiding (werkinstructie nummer 10)
- Bestemmingswijziging (werkinstructie nummer 8)

4. Publiekrechtelijke aspecten van het samenvoegen

Naast de praktische uitvoering heb je als erfpachtbeheerder ook een adviserende rol en dien je de publiekrechtelijke aspecten in het oog te houden. De volgende zaken zijn hierbij van belang:

1. Wanneer twee woningen worden samengevoegd en een van beide woningen maakt deel uit van de zogenaamde kernvoorraad, moet een vergoeding worden betaald vanwege de onttrekking uit de kernvoorraad. Dit volgt uit de beleidsnota Woningonttrekking.
2. Als het ene recht canonbetalend is en het andere afgekocht, zou het canonbetalende recht moeten worden afgekocht. Dan is het belangrijk dat wordt uitgezocht waarom wordt samengevoegd en of het ook echt wel noodzakelijk is. De kosten van een samenvoeging lopen namelijk erg op als een van de rechten moet worden afgekocht.
3. Daarnaast dient het bestemmingsplan te worden gecontroleerd. Bij het samenvoegen van bedrijfsruimten dient bijvoorbeeld te worden gekeken of het bedrijf het maximaal aantal toegestane vierkante meters niet overschrijdt.
4. Bovendien kan de bestemming wijzigen.
5. Indien vereist, moet de erfpachter een publiekrechtelijke vergunning aanvragen bij het stadsdeel.

5. Het samenvoegen in de praktijk

Stap 1: aanvang procedure

Een samenvoeging zal meestal niet op zichzelf staan, maar in combinatie met een andere aanvraag worden behandeld. Om het aangevraagde resultaat te bereiken dient een samenvoeging dan onderdeel uit te maken van de procedure. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van een bebouwing op 2 rechten van erfpacht. Dan kan om praktische redenen worden gekozen voor samenvoeging. Echter: wanneer 1 Vereniging van Eigenaren wordt opgericht voor een bouwblok dat bestaat uit twee of meer rechten van erfpacht, dienen deze recht van erfpacht te worden samengevoegd. Deze samenvoeging vindt plaats op initiatief van de Gemeente Amsterdam. In dit geval **moet** er op grond van het geldende beleid worden samengevoegd. Daarnaast is de samenvoeging een noodzakelijk gevolg van de gemeenschap waaruit de appartementsrechten worden gevormd na splitsing. In geval bij de splitsing 1 complexnummer wordt gebruikt en dit complexnummer 2 of meer rechten van erfpacht omvat, zal 1 VvE worden opgericht en zullen de betreffende rechten moeten worden samengevoegd.

Stap 2: gegevens opvragen

De erfpachtbeheerder heeft vervolgens een aantal gegevens nodig over de rechten van die worden samengevoegd. De erfpachter moet de volgende gegevens overleggen:

- de naam en het adres van de erfpachter (tevens juridisch eigenaar);
- een gewaarmerkte kopie van de laatste transportakte of een opgave van de notaris waaruit blijkt wie de erfpachter is;
- een opgave van de bestemmingen per recht van erfpacht,

Stap 3: gegevens controleren

De erfpachtbeheerder gaat na of de erfpachter alle gevraagde gegevens heeft geleverd. De opsomming van de vereiste gegevens in de informatiebrief is daarbij een handig hulpmiddel. Als dat niet het geval is, wordt de erfpachter (telefonisch) verzocht de ontbrekende gegevens op te sturen.

Stap 4: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren

Aan de hand van de verstrekte gegevens bekijkt de erfpachtbeheerder of een samenvoeging mogelijk is. Het gemeentebestuur kan namelijk geen privaatrechtelijke toestemming geven als er afwijzingsgronden zijn. Ook als er een betalingsachterstand is, kan er niet worden gesplitst.

Zijn er afwijzingsgronden?

Op grond van het samenvoegingbeleid[1] kan een verzoek tot samenvoeging op de volgende grond worden afgewezen:

Dringend gemeentebelang

De privaatrechtelijke toestemming wordt geweigerd als er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de samenvoeging verzet. Wanneer er precies sprake is van een dringend gemeentebelang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een dringend gemeentebelang. Een voorbeeld van dringend gemeentebelang is een planologisch plan, voor zover dit voldoende concreet is.

Is er een betalingsachterstand?

Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. boete) te laat heeft voldaan, kan er niet worden samengevoegd. In geval van een samenloop van samenvoeging en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook eerst de kosten van het deskundigenadvies, hebben voldaan.

De erfpachtbeheerder kan in het EBS nagaan of er een betalingsachterstand is. Daarnaast moet daarover **altijd** informatie worden ingewonnen bij de bedrijfsadministrateur van het

[1] Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 1999, nummer 98/485/1 gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001, nummer 2001/1558.

Ontwikkelingsbedrijf. Zelfs als het EBS bij 'openstaand bedrag' geen saldo meer laat zien, kan er toch een renteschuld zijn ontstaan door overschrijding van een vervaldag, een te laat betaalde afkoopsom of een nog niet gefactureerde of betaalde boete. Omdat de boete pas achteraf gefactureerd kan worden, geeft het EBS op dit punt geen actuele informatie en moet de meest actuele informatie bij de bedrijfsadministratie worden opgevraagd.

De erfpachter moet schriftelijk van de betalingsachterstand op de hoogte worden gesteld. In de brief moeten de volgende gegevens worden opgenomen:
- het debiteurennummer,
- de wettelijke rente die op dat moment geldt (in verband met de boete)
- de bedragen waarop de betalingsachterstand betrekking heeft (de canon, de rente en de boete worden meestal apart in een bijlage vermeld).

Deze gegevens kunnen bij de bedrijfsadministratie worden opgevraagd.
In de brief wordt ook vermeld dat de erfpachter binnen twee weken het verschuldigde bedrag moet overmaken. De erfpachtbeheerder moet zelf via het EBS nagaan of de betaling binnen de gestelde termijn is gedaan en contact opnemen met de bedrijfsadministratie
- als de termijn van twee weken is overschreden, zodat de bedrijfsadministratie verdere stappen kan ondernemen om de verschuldigde bedragen te innen of
- als het EBS aangeeft dat er geen canon- en/of renteschuld is, om te kijken of de rente en boete zijn voldaan.

Stap 5: berekenen canon en grondwaarde

De canon van het nieuwe, samengevoegde recht van erfpacht kun je berekenen door de canonbedragen van de verschillende rechten op te tellen.
De grondwaarde van het samengevoegde recht bereken je eveneens door de grondwaarden van de verschillende rechten van erfpacht op te tellen.
Zijn de samen te voegen rechten afgekocht, dan zullen ook de afkoopsommen moeten worden opgeteld, ten einde tot een nieuwe afkoopsom te komen.

Stap 6: opstellen aanbiedingsbrief

Inhoud aanbieding: algemene gegevens
Nadat de canon is berekend, kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld. De aanbiedingsbrief moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
1. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
2. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
3. de ingangsdatum van de samenvoeging;
4. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
5. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing
6. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht;
7. de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
8. de ingangsdatum van de samenvoeging (dat is altijd de eerstvolgende vervaldatum),
9. de vervaldata van de canon;
10. de algemene bepalingen die van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud bestuurlijke besluitvorming
De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming.

Ad 1.
De kadastrale aanduiding en plaatselijke aanduiding van het samengevoegde recht van erfpacht zijn gelijk aan de kadastrale en plaatselijke aanduidingen van de samen te voegen rechten van erfpacht
De kadastrale oppervlakte van het samengevoegde recht wordt berekend door de kadastrale oppervlakten van de samen te voegen rechten bij elkaar op te tellen.

Ad 4.

De bestemming van het samengevoegde recht wordt bepaald door alle bestemmingen van de samen te voegen rechten.

Ad 6.
De canon van het samengevoegde recht wordt berekend door de canon van de samen te voegen rechten bij elkaar op te tellen.

Ad 7.
De historische grondwaarde van het samengevoegde recht wordt berekend door de historische grondwaarden van de samen te voegen rechten bij elkaar op te tellen
De schaduwgrondwaarde van het samengevoegde recht wordt op dezelfde wijze berekend.

Ad 10.
Wanneer verschillende Algemene Bepalingen op de samen te voegen rechten van toepassing zijn, worden de meest recente van die Algemene Bepalingen van toepassing verklaard op het nieuw te vormen recht.

LET OP!

1. De betalingsmethoden
Wanneer een afgekocht recht wordt samengevoegd met een canonbetalend recht, dient volgens het beleid van Bureau Erfpacht het canonbetalende recht te worden afgekocht voordat kan worden samengevoegd. (zie instructie voor de vooruitbetaling van de canon, art. III.1.c.).

2. De financiële voorwaarden
Niet alle financiële voorwaarden kunnen zomaar worden samengevoegd, soms is eerst een conversie nodig. Per geval zal bekeken moeten worden of de financiële voorwaarden te combineren zijn. Hiervoor is geen algemene richtlijn te geven.

3. Het tijdvak
Wanneer de tijdvakken van de samen te voegen rechten niet gelijktijdig eindigen, wordt het tijdvak van het samengevoegde recht van erfpacht, gelijk gesteld met het tijdvak van het recht, waarvan het lopende tijdvak het eerst eindigt. (art. 6 van het Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht, nr. 2000/13229, nr. 7) Van dit recht worden de valutadata van toepassing verklaard op het nieuw te vormen recht.

** Variabel blok samenvoeging, in te voegen in een aanbieding, zie bijlage I*

Stap 7: ontvangst bericht van acceptatie

Het acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen de gestelde termijn terug sturen. Op het bericht van acceptatie moet de erfpachter aangeven:
- in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent),
- door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en laten passeren.

Nadat het stadsdeel of het Ontwikkelingsbedrijf het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. De overeenkomst tot samenvoeging wordt verwerkt in een besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of in een mandaatbesluit (Ontwikkelingsbedrijf). Daartoe stelt de erfpachtbeheerder een besluit op.

Stap 8: de besluitvorming

In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot de samenvoeging hebben geleid. Het is van belang dat het besluit precies dezelfde gegevens bevat als de geaccepteerde aanbieding. Uiteindelijk vormt de tekst van het besluit de basis voor de notariële akte.

Stap 9: na besluitvorming

Nadat het dagelijks bestuur het besluit tot samenvoeging heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële administratie en erfpachtbeheer de volgende stukken zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministratie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam:

- een kopie van het besluit,
- een kopie van de aanbiedingsbrief,
- een kopie van het acceptatiebericht.

Vervolgens voert de erfpachtbeheerder de gegevens in, in Hermes, zodat het voor iedereen die de systemen raadpleegt, duidelijk is wat er met het recht is gebeurd (wie het dossier in behandeling heeft, in welke fase de procedure is).

Stap 10: akte opmaken en laten passeren

De samenvoeging moet in een notariële akte worden vastgelegd. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een akte op te maken en deze te passeren. Daarnaast wordt de notaris verzocht een volmacht op te stellen. Met de komst van Hermes komt de controle van de conceptakte te vervallen.

In de notariële akte moeten de volgende gegevens in ieder geval worden opgenomen:

- de kadastrale aanduidingen, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding;
- de ingangsdatum van de samenvoeging;
- de maximaal toegestane bebouwing en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
- de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging
- de vervaldata en betalingswijze van de canon;
- de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt een kopie van het besluit meegestuurd en een kopie van het paspoort/rijbewijs van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen.

Opmerking II: bij een samenvoeging worden de notariële kosten niet gedeeld. De kosten die verbonden zijn aan het opmaken en de inschrijving van de notariële akte zijn **geheel** voor rekening van de erfpachter.[2] Wanneer de samenvoeging samenloopt met een andere wijziging in het erfpachtcontract, vindt er **geen** kostendeling plaats.

Stap 11: administratieve afhandeling

Na ontvangst van de definitieve akte, stuurt de erfpachtbeheerder de originele akte naar de afdeling Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht. Tot slot moet alle relevante correspondentie in het E-dossier worden opgeborgen en moet in het EBS worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld.

NB. De regeling voor vindersloon is niet van toepassing op samenvoegingen.
In de Vergoedingsregeling wordt het zelfs UITGESLOTEN onder Beheersactiviteiten die NIET voor een premie in aanmerking komen **(pag. 4).**
Ook zou je het zelfs kunnen vatten onder het hoofdstukje Cumulatie van twee of meer beheersactiviteiten, waarbij "slechts eenmaal sprake kan zijn van een premie, te weten: voor de gehele beheershandeling en niet per afzonderlijke beheersactiviteit". Samenvoeging vindt immers

[2] Zie besluit van Burgemeester en Wethouder inzake het Beleid delen aktekosten van 12 januari 2001, nr. 11

altijd plaats in cumulatie met een andere beheershandeling, zoals tuinuitbreiding of bebouwings-/bestemmingswijziging.

Bijlage I

Standaard blok tekst in de aanbieding met betrekking tot samenvoeging.

Samen te voegen rechten:

- Het recht van erfpacht plaatselijk bekend: *plaatselijke aanduiding*, kadastraal bekend *gemeente ???, sectie ?, nummer ? groot ???*. Het recht is voor de periode lopende van *tijdvak* uitgegeven onder de *Algemene bepalingen?*. De jaarlijkse canon bedraagt *canonbedrag* en dient bij vooruitbetaling te worden voldaan op *prolongatiedatum 1* en *prolongatiedatum 2* van elk jaar. De historische grondwaarde bedraagt *historische grondwaarde*. De schaduwgrondwaarde bedraagt *schaduwgrondwaarde**(dossiernummer)***

- Het recht van erfpacht plaatselijk bekend: *plaatselijke aanduiding*, kadastraal bekend *gemeente ???, sectie ?, nummer ? groot ???*. Het recht is voor de periode lopende van *tijdvak* uitgegeven onder de *Algemene bepalingen?*. De jaarlijkse canon bedraagt *canonbedrag* en dient bij vooruitbetaling te worden voldaan op *prolongatiedatum 1* en *prolongatiedatum 2* van elk jaar. De historische grondwaarde bedraagt *historische grondwaarde*. De schaduwgrondwaarde bedraagt *schaduwgrondwaarde**(dossiernummer)***

Etc.

Voornoemde rechten zullen samengevoegd worden tot 1 recht van erfpacht.
De samenvoeging van de verschillende rechten geschiedt op basis van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam, zoals vastgesteld bij zijn besluit van 12 januari 2001, nummer 7.

<u>Na samenvoeging:</u>

- luidt de plaatselijke aanduiding *totale plaatselijke aanduiding*.
- luidt de nieuwe kadastrale aanduiding: *totale kadastrale aanduiding*, tezamen groot *totale grootte*;
- bedraagt de jaarlijkse canon *totale canon* , die bij vooruitbetaling dient te worden voldaan voor of op *prolongatie data van het recht dat als eerste afloopt* van elk jaar.
- bedraagt de grondwaarde *totale grondwaarde*;
- wordt als einddatum van het samengevoegde recht, de einddatum van het oudste afzonderlijke recht genomen i.c. *einde tijdvak van het recht dat als eerste afloopt*;
- Op het recht zijn van toepassing de *Algemene bepalingen?*.

Herziening van het recht zal op grond van *artikel ?* van de *Algemene bepalingen?* plaatsvinden op *einde tijdvak van het recht dat als eerste afloopt*.