Laatste aanpassing 21-09-2017
; GZ

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr.5

"Verticale splitsing van erfpachtrechten"

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2017
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoud

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Wat is een verticale splitsing in erfpachtrechten? 3
1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging 3
1.3.1 Achtergrond 3
1.3.2 Verhouding publiek-/privaatrecht 3
1.3.3 Burgerlijk Wetboek 4
1.3.4 Algemene en bijzondere bepalingen 4
1.3.5 Gemeentelijk beleid 4
1.3.6 NIEUW in het beleid 2016 t.o.v. het vorige beleid uit 2001 5
HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL EN JURIDISCH 6
2.1 Wijze van verdelen van de nieuwe grondwaarde en canon 7
2.1.1. Ingangsdatum van de wijziging 8
2.2 Voorbeeld 8
2.3 Wijziging na overstap 8
HOOFDSTUK 3 PROCES 12
3.1 Aanvraag 12
3.1.1 Juiste schrijfwijze Docwerker 12
3.1.2 Beoordelen aanvraag 12
3.1.3 Compleet maken dossier 13
3.1.4 Afwijzen aanvraag 14
3.1.5 Werkwijze wanneer blijkt dat verzuimd is toestemming te vragen 15
3.2 Aanbieding 15
3.2.1 Aanbieding gereed, wat zijn de vervolgstappen 16
3.3 Acceptatie aanbieding 16
3.3.1 Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding 17
3.3.2 Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft? 17
3.4 Besluit 18
3.5. Notariële akte 19
BIJLAGE : PROCESSCHEMA 20

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt de verticale splitsing van erfpachtrechten behandeld.

Het beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
   - de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;
b. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen dan na wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de percelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie is een algemene toelichting op de wijziging 'Verticale splitsing'. In hoofdstuk 2 worden de financiële aspecten van de wijziging uitgelegd. Hoofdstuk 3 beschrijft stapsgewijs het verloop van de procedure. Als bijlage wordt een processchema opgenomen.

1.2 Wat is een verticale splitsing in erfpachtrechten?

Een verticale splitsing in erfpachtrechten is het splitsen van een erfpachtrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten. Dit kan nodig zijn als een erfpachter bijvoorbeeld een aantal percelen met allemaal huurwoningen heeft, maar slechts één van die percelen in appartementsrechten wil splitsen. Ook kan het voorkomen bij het inkrimpen van een bedrijf. De erfpachter kan dan één van de na verticale splitsing ontstane erfpachtrechten verkopen.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

1.3.1 Achtergrond

In alle algemene bepalingen is opgenomen dat het de erfpachter niet is geoorloofd zijn erfpachtrecht te splitsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wet-houders van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: "B&W").

Aan deze schriftelijke toestemming kunnen door B&W voorwaarden worden verbonden.

1.3.2 Verhouding publiek-/privaatrecht

De wijziging mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. Voordat een erfpachtrecht gewijzigd kan worden, moet daarom eerst gekeken worden of de wijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.

Het bevoegd gezag moet de privaatrechtelijke wijziging toetsen aan het publiekrechtelijk kader (w.o. bestemmingsplan) en eventuele andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.
Wie dat bevoegd gezag is, is afhankelijk van de situatie; denk hierbij aan de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel dan wel de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Is het erfpachtrecht in een andere gemeente gelegen, neem dat contact op met de afdeling Vergunningen van die gemeente.

Afsplitsen stallingsplaatsen (parkeerplek/garage)
Op grond van artikel 9 en 10 van de Parkeerverordening worden parkeerplekken/garages op eigen terrein afgetrokken van het recht op een bewoners- en/of een bedrijfsparkeervergunning voor de openbare ruimte (straat).
De aftrek van deze stallingplaatsen op het recht op parkeervergunningen moet ruim worden uitgelegd en geldt ook voor de situatie dat woning en stallingplaats worden gesplitst. Indien er een stallingsplaats wordt afgesplitst van een woning, zou het dus kunnen dat de erfpachter nadien geen aanspraak meer kan maken op een parkeervergunning op straat. Dit is (vaak) het geval als de parkeerdruk voor de openbare ruimte hoog is.

De RvE Parkeren exploiteert en beheert het parkeren op straat en in garages in of ten behoeve van Amsterdam. Gezien het bovenstaande is het voor hen van belang dat zij op de hoogte is van de adressen waarbij stallingsplaatsen worden afgesplitst. De RvE Parkeren houdt deze adressen bij in een zogenoemde garagelijst. De afspraak is dat bij elke wijziging in het erfpachtrecht waarbij een stallingsplaats wordt afgesplitst (zowel verticaal als horizontaal) de RvE Parkeren op de hoogte wordt gebracht. In de praktijk betekent dit dat de erfpachtbeheerder (in dit geval de beoordelaar) een melding maakt bij de adviseurs Parkeren.
De erfpachtbeheerder stuurt een mail met daarin de melding plus het adres/de adressen waar het om gaat naar alle vier de parkeeradviseurs (te weten 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] en 5.1.2e [redacted] (juni 2018) – zie de contactpersonenlijst voor de recentste namen).

In de aanbieding neemt de erfpachtbeheerder op dat het recht op een parkeervergunning op straat kan komen te vervallen.

1.3.3 Burgerlijk Wetboek
Erfpacht wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld in titel 7 van boek 5 BW (art. 5:85 e.v.). De wettekst is voor een groot deel dwingend recht. Afwijking hiervan is niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

Volgens artikel 5:91 lid 2 BW kan in de akte van vestiging van een erfpachtrecht worden opgenomen, dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

Conform lid 4 van hetzelfde artikel kan de toestemming op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de bevoegde rechter, als de eigenaar de vereiste toestemming weigert zonder redelijke gronden te noemen. Het is dus van belang de afwijzing van het verzoek tot splitsing op redelijke gronden te doen en dit ook aan de erfpachter mee te delen indien een verzoek tot splitsing wordt afgewezen.

1.3.4 Algemene en bijzondere bepalingen
Bij de uitgifte in erfpacht van een perceel grond worden in de erfpachtovereenkomst algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden tevens 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 de overdracht van het erfpachtrecht over op de verkrijger en werken tegen derden.

Op de afzonderlijke erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan, worden dezelfde algemene bepalingen van toepassing verklaard als op het oorspronkelijke erfpachtrecht.

De bijzondere bepalingen die op het oorspronkelijke erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven ook op de nieuwe erfpachtrechten van toepassing, voor zover ze op die erfpachtrechten betrekking hebben.

Let wel op bij de bijzondere bepalingen; niet alle bepalingen kunnen voor alle nieuwe erfpachtrechten gelden. Indien bijvoorbeeld voor splitsing de bestemming "4 woningen" is en het erfpachtrecht wordt gesplitst in 4 erfpachtrechten van elk 1 woning, moet per nieuw te vormen erfpachtrecht de bestemming worden aangepast. Anders zou de bestemming van alle 4 nieuwe erfpachtrechten '4 woningen' zijn.

Ander voorbeeld is een erfpachtrecht met bestemming "hotel met restaurant". Als na de splitsing een erfpachtrecht ontstaat met bestemming "hotel" en het andere erfpachtrecht de bestemming "restaurant" krijgt, moet goed gekeken worden welke bijzondere bepalingen voor het hotel gelden en welke bijzondere bepalingen voor het restaurant gelden.

Voor zover van toepassing zal de einddatum van het lopende tijdvak van het verticaal te splitsen erfpachtrecht gehandhaafd blijven voor de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan.

1.3.5 Gemeentelijk beleid

Het aanvullend beleid voor bestaande erfpachtrechten, beleid verticale splitsing van erfpachtrechten, is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 9 mei 2017 (Gemeenteblad 2017, 143786). Met de vaststelling van dit beleid heeft de gemeente aangegeven met welke elementen bij de splitsing rekening moet worden gehouden.
Het beleid is in Docwerker te lezen.

In dit beleid staan de regels die de gemeente in acht neemt bij het al dan niet verlenen van toestemming tot verticale splitsing. Het beleid heeft tot doel dat alle erfpachters die toestemming voor een verticale splitsing aanvragen op dezelfde wijze worden behandeld (gelijkheidsbeginsel). In het beleid is onder meer opgenomen:

- dat door B&W voorafgaande toestemming voor de verticale splitsing verleend moet worden;
- dat toestemming alleen wordt verleend indien geen publiekrechtelijke regelgeving of ander gemeentelijk belang zich tegen de verticale splitsing verzet;
- dat als het feitelijk gebruik en/of bebouwing niet overeenkomen met wat in de erfpachtakte is bepaald, eerst, zowel juridisch als financieel, de bestemmings- en/of bebouwingswijziging (conform het beleid bestemmings- en/of bebouwingswijziging) moet worden overeengekomen en in een notariële akte moet worden vastgelegd;
- dat een aanvullende voorwaarde wordt opgenomen indien er sprake is van splitsing van een erfpachtrecht met de bestemming huurwoningen (zie hieronder);
- dat de geldende algemene en bijzondere bepalingen (voor zover van toepassing) na de splitsing op de nieuwe erfpachtrechten van toepassing blijven;
- dat de canonverdeling geschiedt conform het alsdan geldende gemeentelijk grondprijsbeleid (zie hierna in hoofdstuk 2);
- welke voorwaarden minimaal in de gemeentelijke aanbieding moeten worden opgenomen;
- dat bij de aanbieding een tekening kan worden gevoegd;
- welke gegevens minimaal in de notariële akte moeten worden opgenomen.

1.3.6 Belangrijkste verschillen in het beleid 2017 t.o.v. het vorige beleid uit 2001

Het volgende artikel is volledig nieuw in het beleid met betrekking tot verticale splitsing.
"Artikel 4; Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

1 *Als in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling en/of in afwijking op artikel 3, het volgende:*
   a. *Voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en een afzonderlijke woning omvatten, worden in een notariële akte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte per woning (NEN norm 2580) vastgelegd;*
   b. *De toestemming tot verticale splitsing wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat de onder a. genoemde bestemmingswijziging (in overeenstemming met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging) notarieel is vastgelegd."*

Het artikel is noodzakelijk in de situatie waar sprake is van een erfpachtrecht dat meerdere huurwoningen omvat. Als bij splitsing iedere woning één erfpachtrecht gaat vormen wordt de bestemming van de huurwoning gewijzigd in "(koop)woning", en daardoor individueel overdraagbaar.

Er ontstaan dus in beide gevallen juridisch individueel overdraagbare woningen, die na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht kunnen worden, maar in erfpacht zijn uitgegeven met de financieel laagwaardigere bestemming "huurwoning" en een daarmee overeenkomende lagere canon. Het gemeentelijke grondprijsbeleid gaat uit van het bestaan van een waardeverschil tussen "huurwoning" en "(koop)woning". Dit komt overeen met de in de vastgoedmarkt heersende opvatting dat een huurwoning minder oplevert dan een niet verhuurde woning bij overdracht. De gemeente wil deze meerwaarderealisatie kunnen afromen. Het moment waarop dit wordt gedaan, is het moment dat de gemeente haar toestemming geeft tot het doorvoeren van de wijziging, waardoor het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.

Hoofdstuk 2 Financieel en juridisch

2.1 Wijze van verdelen van de erfpachtgrondwaarde en canon

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de verticale splitsing behandeld.
In het beleid (artikel 6) is opgenomen dat de canon van het te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan.
De verdeling van de canon, erfpachtgrondwaarde, afkoopsom en boekwaarde sluit zo veel mogelijk aan bij het advies van de GrondWaardeCommissie[1] ten aanzien van de waardebepaling en te kiezen voor de waardeverdeling op basis van de WOZ-waarden. In gevallen waarbij de WOZ-waarden (nog) niet bekend zijn of om een andere reden niet bruikbaar zijn, worden de financiële waarden berekend op basis van m² en grondprijs per m².
Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam (DBGA) zal jaarlijks een WOZ-database aanleveren, zodat we in die lijst de WOZ-waarde van het desbetreffende adres/erfpachtrecht kunnen vinden.

Prijspeil
Voor de berekening van de verdeling van de canon over de nieuw te formeren erfpachtrechten geldt het prijspeil en het canonpercentage dat geldt op het moment dat de (volledige) aanvraag (zie onder 3.2.1. wanneer aanvraag compleet is).

Canonpercentage
De canonpercentages worden vastgesteld door de directeur van Grond en Ontwikkeling vastgesteld:
- voor voortdurende erfpachtrechten is dat ieder kwartaal;
- voor eeuwigdurende erfpachten is dat ieder jaar.

Deze besluiten zijn te vinden in Docwerker.

Woonbestemmingen
De verdeling van de canon wordt voor woonbestemmingen op basis van WOZ-waarden worden berekend. Als er geen WOZ-waarde beschikbaar is, zal de verdeling op basis van het aantal m² gebruiksoppervlak (go) gebeuren.

Commerciële bestemmingen
Voor een erfpachtrecht met één commerciële bestemming wordt de verdeling over de nieuw te formeren erfpachtrechten op basis van m² bruto vloeroppervlak (bvo) berekend.

Verschillende bestemmingen
Als er verschillende bestemmingen op het te splitsen erfpachtrecht rusten, zal de verdeling op grond van het geldende grondprijsbeleid zijn. Dus op basis van het grondprijsbeleid zal per bestemming een erfpachtgrondwaarde worden vastgesteld, zodat naar rato van de erfpachtgrondwaarde per bestemming de financiële waarden per te formeren erfpachtrecht kunnen worden berekend.

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".

[1] een externe commissie die de gemeente heeft geadviseerd over grondwaardebepaling

De erfpachtgrondwaarde wordt residueel bepaald of op basis van minimale grondprijzen. Er is een verschil in berekening van de erfpachtgrondwaarde voor woonbestemmingen en voor commerciële bestemmingen. De gemeente kan besluiten de grondwaarde te verminderen omdat er bij in erfpacht uitgegeven grond sprake is van beperkingen en een bestaande contractrelatie. Dit noemen we depreciatie en dit is momenteel 10%. De depreciatie wordt toegepast op de erfpachtgrondwaarde van de nieuwe bestemming.

De buurstraatquote (BSQ) is het percentage van de WOZ-waarde van een woning dat bestaat uit de waarde van de grond. Bij verhuurde woningen wordt de BSQ met 5procentpunt verminderd.
Een BSQ is minimaal 5% en maximaal 49%.
Door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de BSQ (en eventueel met depreciatiefactor) wordt de erfpachtgrondwaarde berekend.

2.1.1. Administratieve en juridische ingangsdatum van de wijziging

Bij een voortdurend erfpachtrecht is de administratieve ingangsdatum van de verticale splitsing de eerstvolgende vervaldatum.
Bij een eeuwigdurende erfpachtrecht gaat de verticale splitsing administratief in op de 1e van de maand, 3 tot 4 maanden na ontvangst van de volledige aanvraag, met inachtneming dat de administratieve ingangsdatum van de mutatie minstens gelijk is aan de geldigheid van de aanbieding. Een aanbieding is 2 maanden geldig. Iedere eerste van de maand kan een administratieve ingangsdatum zijn.
Qua betaling gaat dit bij AB2016 als volgt:

- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur per 1/1/20xx betaald) → per ingangsdatum wordt de canon verdeeld over de nieuwe erfpachtrechten → per 1/1/volgend jaar wordt de nieuwe canon per erfpachtrecht gefactureerd, met keuze tussen een jaarfactuur of betaling van de jaarfactuur in termijnen (let op alle erfpachters moeten een machtiging voor de incasso afgeven indien ze hiervoor kiezen, is niet verplicht).
  Indien er sprake is van een meerwaarde (bij gecombineerde wijziging zoals bestemmingswijziging) dient de canonverhoging in 1x door de erfpachter te worden betaald voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar) → per 1/1/volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de verhoogde canon per erfpachtrecht gefactureerd (en verdeeld over diverse termijnen);
- Ingeval van canonbetaling (jaarfactuur in termijnen) → per ingangsdatum wordt het restant voor dat jaar ineens betaald, en vervalt de bestaande incasso → per 1/1/volgend jaar wordt de nieuwe canon per erfpachtrecht gefactureerd, met keuze tussen een jaarfactuur of betaling van de jaarfactuur in termijnen (let op alle erfpachters moeten een machtiging voor de incasso afgeven indien ze hiervoor kiezen, is niet verplicht).
  Indien er sprake is van een meerwaarde (bij gecombineerde wijziging) dient de canonverhoging in 1x (dus ook indien de erfpachter in termijnen de jaarlijkse canon betaalt) door de erfpachter te worden betaald voor het resterende deel van het kalenderjaar (tot 1 januari volgend jaar). Per 1/1/volgend jaar (eerstvolgende indexeringsdatum van de canon) wordt de verhoogde canon per erfpachtrecht gefactureerd (en verdeeld over de diverse termijnen).

Op dit moment is betaling in termijnen nog niet mogelijk, dit zal worden ingevoerd zodra de systemen daartoe zijn aangepast.

De reden dat hier wordt gesproken over een administratieve ingangsdatum, is dat officieel gezien de verticale splitsing pas (juridisch) wordt geëffectueerd bij het passeren van de akte van overdracht of toedeling[2] van één van de ontstane erfpachtrechten, danwel bij het passeren van de akte van verticale splitsing.

2.2 Voorbeeld

Een erfpachtrecht met 8 huurwoningen (1-hs, 1-I, 1-II, 1-III, 3-hs, 3-I, 3-II en 3-III) wordt verticaal gesplitst in 2 erfpachtrechten van ieder 4 huurwoningen (huisnr 1 en huisnr 3).

[2] Dit valt af te leiden uit artikel 5:91 lid 2 BW.

Gegevens

Boekwaarde	€	4.000,00
canon	€	350,00
BSQ		30
depreciatiefactor		0,9 (= 10% korting)

WOZ-waarden	1-hs	1-I	1-II	1-III
	€ 200.000,00	€ 190.000,00	€ 180.000,00	€ 170.000,00

	3-hs	3-I	3-II	3-III
	€ 200.000,00	€ 195.000,00	€ 185.000,00	€ 185.000,00

Berekening

totaal WOZ-waarden

huisnummer 1	€	740.000,00
huisnummer 3	€	765.000,00

Erfpachtgrondwaarde huisnummer 1 wordt als volgt berekend:

€ 740.000,00 x 25% (BSQ 30 -/- 5 ivm huurwoning) x 0,9 = € 166.500,00

Erfpachtgrondwaarde huisnummer 3 wordt als volgt berekend:

€ 765.000,00 x 25% (BSQ 30 -/- 5 ivm huurwoning) x 0,9 = € 172.125,00

Totale erfpachtgrondwaarde € 338.625,00

Verdeling canon huisnummer 1

€ 166.500,00 / € 338.625,00 x € 350,00 = € 172,09

Verdeling canon huisnummer 3

€ 172.125,00 / € 338.625,00 x € 350,00 = € 177,91

Op dezelfde manier worden de andere financiële gegevens verdeeld.

Hier verwijzing bij het voorbeeld naar de Handleiding Grondprijsbepaling opnemen, zodra dit is vastgesteld.

2.3 Wijziging na overstap

Indien er een wijziging wordt aangevraagd voor een erfpachtrecht die 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 grondwaarde 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.

Hoofdstuk 3 Proces

3.1 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. De aanvrager kan zijn aanvraag digitaal opsturen via erfpacht@amsterdam.nl of het standaard contactformulier van de gemeente Amsterdam. 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.

3.1.1 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 bijvoorbeeld 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 Informatiebeheer G & O, voor plaatsing in het bedrijfsarchief, is het van belang dat alle dossiernummers in de naam van de submap voorkomen. Informatiebeheer G & O maakt dan ook in het bedrijfsarchief de snelkoppelingen weer aan.

3.1.2 Beoordelen aanvraag

De aanvraag wordt beoordeeld door een erfpachtbeheerder. De aanvraag wordt getoetst op de volgende punten:
1. 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);
2. kloppen de gegevens in Hermes en GOgis (NAW gegevens, financiële gegevens etc.), zo niet dan moeten die worden aangepast door de collega's van de Bedrijfsadministratie en/of e erfpachtadministratie;
3. is de aanvraag volledig?
   Een aanvraag is volledig als de volgende gegevens aanwezig zijn:
   - Naam erfpachter;
   - Eventueel volmacht indien een ander namens de erfpachter aanvraag indient;
   - Adres(sen) erfpachtrecht;

- Kadastrale gegevens erfpachtrecht;
- Contactgegevens aanvrager;
- (eventueel) Publiekrechtelijke vergunningen;
- Tekening met afmetingen en evt nieuwe kadastrale nummers;
- Per nieuw te vormen erfpachtrecht :
  - gewenste bestemming;
  - m² (kavel en go/bvo);
  - is er een kelder? Zo ja, was is stahoogte en is er daglichttoetreding;
  - zijn er parkeerplaatsen? Zo ja, hoeveel en typologie;
  - bij wonen --> zijn er bergingen, tuinen en/of dakterrassen?;
  - ingeval van sociaal maatschappelijke bestemming --> is erfpachter ook de gebruiker van het vastgoed; is de erfpachter een non-profit-instelling en is er sprake van overheidssubsidiëring?

3.1.3 Compleet maken dossier

1. is de aanvraag gewenst en (bouw)technisch mogelijk? (bijvoorbeeld akkoord projectleider, kantorenstrategie); dit kan bij de in het desbetreffende gebied werkzame projectleider worden nagevraagd**;**
2. is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan? (is de wijziging toegestaan volgens het bestemmingsplan of is er een (eventueel benodigde) omgevingsvergunning; dit kan worden gevraagd bij de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel of de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied ingeval van grootstedelijk gebied);
3. komt de plaatselijke aanduiding (incl huisnummers) overeen met GOgis/Atlas/etc. Controleer via de map "huisnummerbeschikkingen" ([redacted (10)(2g)]) de juiste adressen en huisnummers. Indien er onduidelijkheden of zo zijn, overleg dan met iemand van team Kwaliteit..
4. indien er een omgevingsvergunning is, dient de aanvraag te worden getoetst aan deze omgevingsvergunning(saanvraag);
5. als er niet conform de kadastrale grenzen wordt gesplitst, is er een tekening nodig. Bij de tekenaars van Team Vastgoedregistratie (erfpachtvastgoedregistratie@amsterdam.nl) kan een tekening worden aangevraagd. De erfpachter dient dan duidelijk aan te geven hoe de verticale splitsing moet geschieden. Uit de tekening moeten de ligging en de grenzen van de te creëren percelen blijken. (De hoekpunten van de grenzen kunnen daarin met coördinaten worden benoemd.)
   Via de notaris kunnen, op kosten van de erfpachter, voorlopige (nieuwe) kadastrale grenzen en nieuwe (definitieve) perceelnummers worden aangevraagd.
   Let op ! de nieuwe nummers zijn definitief; als de verticale splitsing niet door gaat, blijven de voorlopige nieuwe grenzen "gewoon" bestaan totdat wordt ingemeten (op aanvraag of ambtshalve na overdracht). Als wij willen dat de oude situatie wordt hersteld, kan de notaris de percelen weer verenigen. Kosten zijn dan weer voor erfpachter.
   De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening;
   Het verdient echter de voorkeur om de percelen voorafgaand aan het opstellen van de aanbieding / passeren van de akte te laten inmeten door het kadaster;
6. is er een grondprijs nodig? Bij woonbestemmingen eerst kijken of de WOZ-waarde(n) beschikbaar is(zijn), indien WOZ-waarde(n) niet aanwezig is(zijn) en bij commerciële bestemmingen aanvraag voor een erfpachtgrondwaarde-advies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Team Advisering Grondprijzen);
7. indien de WOZ-waarde(n) of erfpachtgrondwaarde(n) bekend is(zijn), dient een berekening te worden aangevraagd bij de grondprijsberekenaars. Bij Team Zakelijk Beheer (Unit Bedrijven) wordt de berekening door de erfpachtbeheerder zelf opgesteld;
8. elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

De beoordelaar vraagt de ontbrekende informatie op bij de aanvrager.

Als blijkt dat het huidige gebruik en/of bebouwing van het erfpachtrecht voor splitsing en/of het gewenste gebruik en/of bebouwing van een door de splitsing ontstaan erfpachtrecht niet overeenkomt met de bestemming, dient eerst de bestemming te worden gewijzigd.
Zie hiervoor de werkinstructie "bestemmings- en bebouwingswijziging".

3.1.4 Afwijzen aanvraag

In het gemeentelijk beleid (artikel 3) staat beschreven wanneer een aanvraag tot toestemming voor verticale splitsing door de gemeente wordt afgewezen. Toestemming voor de verticale splitsing wordt niet verleend indien:

- de verticale splitsing in strijd is met publiekrechtelijke bepalingen zoals het bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder a beleid). Dit kan de erfpachtbeheerder navragen bij het stadsdeel of de projectleider.
  Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld als door de verticale splitsing een erfpachtrecht ontstaat met bestemming "parkeren" of "kantoor", terwijl volgens het bestemmingsplan daar geen parkeren of 100% kantoor mogelijk is. Als bijvoorbeeld een erfpachtrecht met bestemming "bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor" zou worden gesplitst waardoor één recht met 100% bedrijfsruimte en één recht met 100% kantoorruimte zou ontstaan, wordt de aanvraag afgewezen indien 100% kantoorruimte op die locatie niet is toegestaan. (NB: in dit voorbeeld is er ook sprake van een bestemmingswijziging, die gevolgen kan hebben voor de hoogte van de canon.)
- er sprake is van een gemeentebelang dat zich tegen de splitsing verzet (artikel 3 lid 2 onder a beleid). Wanneer er precies sprake is van een gemeentebelang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een gemeentebelang.

  Voorbeelden van een dergelijk gemeentebelang kunnen zijn:

  a) wijziging is in strijd met het bestemmingsplan of andere publiekrechtelijke bepalingen (zie hiervoor);
  b) als door de verticale splitsing een erfpachtrecht zou ontstaat met bestemming "tuin", "halve woning" of een andere bestemming die niet als afzonderlijke bestemming in de bestemmingscatalogus van de gemeentelijke handleiding grondprijsbepaling voorkomt (de verticale splitsing is dan in strijd met het gemeentelijk grondprijsbeleid);
  c) er één gebouw op 2 erfpachtrechten zou ontstaan, tenzij het om een gebouw gaat waarbij 2 of meer delen afzonderlijk van elkaar kunnen functioneren. Deze situatie is voor de gemeente niet wenselijk. Naast het feit dat dit niet kan volgens de bestemmingscatalogus (de verticale splitsing is in strijd met het gemeentelijk grondprijsbeleid), zorgt dit ook voor praktische bezwaren, bijvoorbeeld bij de canonherziening einde tijdvak (dan zou bijv. voor een half gebouwde canon opnieuw moeten worden vastgesteld);
  d) er sprake is van overtreding van één of meer algemene of bijzondere bepalingen door de erfpachter, of als de gewenste verticale splitsing tot overtreding hiervan leidt. Een voorbeeld is dat de verticale splitsing een waardevermindering van het perceel met zich mee brengt (zie bijv. art. 15 lid 2 onder c AB 2000).

  Wanneer vermoeden bestaat van een eventueel gemeentebelang, dient overleg plaats te vinden met Juridisch Beleid;

- de bestemming en/of bebouwing afwijkt van de privaatrechtelijke bestemming of bebouwing en de erfpachter niet wenst mee te werken aan wijziging van die bestemming of bebouwing (artikel 3 lid 2 onder b jo. lid 3 beleid);
- er sprake is van een achterstand in betaling van de canon of de afkoopsom (inclusief eventuele rente of boete). De erfpachtbeheerder kan bij de bedrijfsadministrateur navragen of er een betalingsachterstand is. Dit geldt ook voor betalingsachterstanden die reeds via een incassobureau lopen (en dus niet zichtbaar zijn).

Eventueel kan, na overleg met de senior, met de erfpachter worden afgesproken dat de achterstand uiterlijk op het moment van aktepassering moet zijn voldaan; dit moet dan als voorwaarde in de aanbieding worden opgenomen.

Voor het afwijzen van de aanvraag kan het standaarddocument "Afwijzen aanvraag" worden gebruikt. Hierin moet uiteraard de afwijzingsgrond duidelijk worden opgenomen.

3.1.5 Werkwijze wanneer blijkt dat verzuimd is toestemming te vragen

Soms komt het voor dat een gedeeltelijk erfpachtrecht wordt geleverd, zonder dat van tevoren toestemming is gevraagd voor een verticale splitsing. In paragraaf 2.1.1. van deze werkinstructie wordt uitgelegd dat een verticale splitsing juridisch gezien tot stand komt door overdracht of toedeling. Dit betekent dat wanneer de erfpachter ondanks het ontbreken van toestemming een gedeelte van het erfpachtrecht overdraagt, hiermee de verticale splitsing een feit is geworden.

Het moment dat de gemeente ontdekt dat er sprake is van een verticale splitsing zonder toestemming, is meestal wanneer een wijziging wordt aangevraagd voor één van de erfpachtrechten (bijv. een bestemmingswijziging of splitsing in appartementsrechten), of bijvoorbeeld bij de canonherziening einde tijdvak. De gemeente is vaak niet eerder op de hoogte omdat de gemeente geen partij is bij de leveringsakte.

Wanneer blijkt dat een erfpachtrecht ondanks het ontbreken van toestemming verticaal is gesplitst, is de handelwijze als volgt:

- De erfpachtbeheerder gaat na of de gemeente alsnog (met terugwerkende kracht) toestemming kan geven voor de verticale splitsing. Zie hiervoor de paragraaf 'Afwijzen aanvraag' eerder in deze werkinstructie.
- Als de gemeente inderdaad alsnog toestemming kan geven, dan kan de verticale splitsing worden bekrachtigd door de gemeente. Hiertoe kan voor intern gebruik (mutatie door BA) een bestuurlijk besluit worden genomen (inclusief canonverdeling). Een aanbieding en een notariële akte zijn niet nodig omdat de verticale splitsing juridisch gezien immers al een feit is. Wel is het raadzaam om bij de op handen zijnde wijziging van het erfpachtrecht alsnog de verticale splitsing in de notariële akte vast te laten leggen.
  NB: de erfpachter dient hiervan wel op de hoogte te worden gesteld middels een brief. Ook moet worden bekeken of de notaris waarbij de leveringsakte is gepasseerd moet worden aangeschreven. *Neem hiervoor contact op met je senior en Juridisch Beleid.*
- Als de gemeente (achteraf) géén toestemming kan geven voor de verticale splitsing, dan dient de erfpachter aangeschreven te worden dat de verticale splitsing danwel de levering zonder toestemming heeft plaatsgevonden en dat de gemeente ook geen toestemming kan geven (met daarbij genoemd de reden van afwijzing). In het uiterste geval dient de erfpachter de levering terug te draaien en kan de gemeente eventuele schadevergoeding vorderen.
  Neem ook in dit geval contact op met je senior en Juridisch Beleid.

3.2 Aanbieding

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.
In deze aanbieding staat in ieder geval:

a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht. Voor zover mogelijk worden deze gegevens ook opgenomen voor elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het verticaal te splitsen erfpachtrecht;
c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
d. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zullen zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en voortvloeien uit de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het ongesplitste erfpachtrecht;
e. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;
f. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

g. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
h. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
i. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
j. de erfpachtgrondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
k. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
l. de (administratieve) ingangsdatum van de verticale splitsing en van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;
m. eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
n. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
o. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8 van het beleid.

3.2.1 Aanbieding gereed, wat zijn de vervolgstappen

Indien 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 en na verwerking van eventuele aanpassingen, 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.

Vergeet niet:
- de bijlage(n), zoals de tekening, mee te zenden met de aanbieding.
- de bedrijfsadministratie een kopie van de aanbieding te sturen.
- Alles correct te verwerken in het werkvoorraad systeem (Access) en Docwerker.

Wat als erfpachter niet binnen twee maanden reageert?
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 beheerder van de mailbox de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch.
Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

3.3 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie dient de erfpachtbeheerder deze te 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.

Voorkeur notaris

Op het bericht van acceptatie geeft de erfpachter ook aan welke notaris de voorkeur heeft.

3.3.1 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 van de acceptant(en) plaats.

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Indien 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.

3.3.2 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).
   Let er ook op dat de volmachtgever(s) en gevolmachtigde(n) juist omschreven staat.

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.

   Daarnaast 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 waarom 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.

Algemene volmacht en bijzondere volmacht

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.

Onderhands of notarieel vastgelegd
Daarnaast kan de volmacht onderhands zijn of zijn vastgelegd in een notariële akte. De algemene volmacht wordt vaak vastgelegd in een notariële akte. Als een volmacht notarieel wordt vastgelegd dan onderzoekt de notaris , naast de tekeningsbevoegdheid, of de volmachtgever wilsbekwaam is. Een onderhandse volmacht kan in principe vormvrij worden verleend, dus ook mondeling.
De wetgeving omtrent volmachten is te vinden in titel 3 van boek 3:BW.

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

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

3.4 Besluit

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

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

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

Vergeet niet:
De Bedrijfsadministratie en Team Vastgoedregistratie (erfpachtvastgoedreg@amsterdam.nl) een kopie van het besluit te sturen. De e-mail voor de bedrijfsadministrateur wordt automatisch door Access aangemaakt. Als je dan Team Vastgoedregistratie in de cc zet, kunnen ze zorgen voor nieuwe dossiernummers, zodat de Bedrijfsadministratie de wijzigingen in Hermes kan verwerken.

3.5. Notariële akte

Zoals eerder opgemerkt, wordt de verticale splitsing in een notariële akte vastgelegd; deze akte moet worden ingeschreven in de openbare registers.

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.

Zoals opgenomen in het "beleid aktekosten" betaalt de erfpachter 100% van de aktekosten.

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:

a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht en van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
c. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
d. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
e. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
f. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);
g. de (erfpacht)grondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;
i. de (administratieve) ingangsdatum van de verticale splitsing en van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd.

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 binnen 6 maanden geen akte is ontvangen. Na ontvangst van de akte is een erfpachtbeheerder verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem (Access) en in Docwerker. Na verwerking in Access wordt automatisch een e-mail naar Team Kwaliteit aangemaakt met de link naar de akte in Docwerker.

Indien de akte niet binnen 6 maanden na de datum van het besluit is gepasseerd, kan de gemeente de overeenkomst tot verticale splitsing ontbinden of nakoming eisen.

De akte kan alleen gepasseerd worden als er geen canonachterstanden aanwezig zijn.

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

BIJLAGE : PROCESSCHEMA

