Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 15

Samenvoegen particuliere erfpachtrechten

Vastgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2015
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING *3*

1.1 Voor wie is de instructie geschreven? 3

1.2 Wat is samenvoegen? 3

1.3 Toepasselijke regelgeving 3

HOOFDSTUK 2 SAMENVOEGEN ERFPACHTRECHTEN *4*

2.1 Inleiding 4

2.2 Publiekrechtelijke aspecten van het samenvoegen 4

HOOFDSTUK 3 PROCESGANG IN DE PRAKTIJK *5*

3.1 Inleiding 5

3.2 Procedure 5

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Voor wie is de instructie geschreven?

Deze werkinstructie is bedoeld voor erfpachtbeheerders van Erfpacht en Uitgifte, 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 erfpachtrechten, waardoor een nieuw erfpachtrecht ontstaat.
Het is ook mogelijk om twee of meer kadastrale percelen binnen 1 erfpachtrecht samen te voegen. Daar gaat deze werkinstructie echter niet over.
Wanneer twee of meer appartementsrechten (die zijn ontstaan na een splitsing) worden samengevoegd, wordt dit niet gezien als een samenvoeging maar als een wijziging splitsing. Hiervoor wordt verwezen naar werkinstructie 6 – splitsing in appartementsrechten.

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

In deze handleiding wordt stap voor stap beschreven hoe de erfpachtbeheerder de mogelijke wijzigingen in een erfpachtcontract kan verwerken.

1.3 Toepasselijke regelgeving

1. Allereerst zijn er algemene bepalingen van toepassing op elk erfpachtrecht. Vaak zijn op de samen te voegen rechten dezelfde algemene bepalingen van toepassing; soms zullen deze van elkaar verschillen.

2. Verder zijn er de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn verklaard in het erfpachtcontract. Het is belangrijk om deze goed door te lezen en na te gaan of deze bepalingen ook van toepassing moeten worden verklaard / blijven op het nieuw te vormen erfpachtrecht.

3. Ten slotte is van belang het Besluit van Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2010, Gemeenteblad 2010, afdeling 3B, nummer 117, betreffende het beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten (hierna: Beleid inzake samenvoeging). Deze zijn te vinden in Docwerker bij Vastgesteld Beleid.

Hoofdstuk 2 Samenvoegen erfpachtrechten

2.1 Inleiding

Om te kunnen samenvoegen is overeenstemming nodig tussen de erfpachter en de erfverpachter/grondeigenaar (gemeente Amsterdam). Aan de samenvoeging moet dan ook een schriftelijke aanbieding voorafgaan, die dient te worden geaccepteerd door de erfpachter, teneinde de samenvoeging te laten plaatsvinden. Vaak wordt de samenvoeging gevoegd bij een andere aanvraag (eerst samenvoegen en dan splitsen in appartementsrechten, teneinde tot één VvE te komen: dit komt regelmatig voor). Voor alle aanvragen tezamen kan dan één aanbieding worden opgesteld.

Samenvoegen komt vaak voor in combinatie met de volgende procedures:
- Splitsing in appartementsrechten (werkinstructie 6)
- Tuinuitbreiding, hierbij is het verplicht om het nieuwe stuk samen te voegen met het oorspronkelijke recht (werkinstructie 9)
- Perceelsuitbreiding, hierbij is het verplicht om het nieuwe stuk samen te voegen met het oorspronkelijke recht (werkinstructie 7)
- Bebouwingswijziging (werkinstructie 1)
- Bestemmingswijziging (werkinstructie 2)

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

2. Daarnaast dient het bestemmingsplan te worden gecontroleerd. Hiervoor kan de erfpachtbeheerder terecht bij de afdeling Ruimtelijke Ordening van de bestuurscommissie of bij de Dienst Ruimtelijke Ordening (grootstedelijk).
   Allereerst kan de bestemming door de samenvoeging wijzigen. Daarnaast dient bij het samenvoegen van bedrijfsruimten of woningen te worden gekeken of het bedrijf of de woning het maximaal aantal toegestane vierkante meters niet overschrijdt.

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

Hoofdstuk 3 Procesgang in de praktijk

3.1 Inleiding

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

3.2 Procedure

Stap 1: aanvang procedure
Een samenvoeging kan door de erfpachter of diens vertegenwoordiger worden aangevraagd. Een samenvoeging zal vaak niet op zichzelf staan, maar naar aanleiding van een andere aanvraag worden behandeld. Om het gevraagde resultaat te bereiken dient een samenvoeging dan onderdeel uit te maken van deze procedure. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van een bebouwing op twee erfpachtrechten. Dan kan om praktische redenen worden gekozen voor samenvoeging van de twee rechten tot één erfpachtrecht.

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

Stap 2: ontvangstbevestiging
Bij ontvangst van het schriftelijk verzoek van de erfpachter beantwoordt de beheerder dit verzoek door middel van het versturen van een ontvangstbevestiging.

Als er van de erfpachter nog informatie benodigd is, kan deze tegelijk met de ontvangstbevestiging worden gevraagd.

Bij de ontvangstbevestiging wordt desgewenst medegedeeld hoe het verloop van de procedure er voor de erfpachter uitziet, zodat de erfpachter weet wat hij kan verwachten.

Stap 3: gegevens opvragen
De erfpachtbeheerder heeft vervolgens een aantal gegevens nodig over de erfpachtrechten die worden samengevoegd. De erfpachter moet de volgende gegevens overleggen:
- de plaatselijke aanduiding van de samen te voegen erfpachtrechten;
- de kadastrale gegevens van de samen te voegen erfpachtrechten;
- een kadastraal bericht van alle samen te voegen erfpachtrechten, waaruit blijkt wie de erfpachter is (deze kan de erfpachtbeheerder ook zelf opvragen bij het kadaster);
- een opgave van de bestemming(en) per erfpachtrecht.
- De oppervlakte bvo van de huidige erfpachtrechten.

Stap 4: gegevens controleren
De erfpachtbeheerder gaat na of de erfpachter alle gevraagde gegevens heeft geleverd. Eventueel kan er telefonisch of schriftelijk worden gevraagd om ontbrekende gegevens.

Vervolgens leest de erfpachtbeheerder de erfpachtakten van de samen te voegen erfpachtrechten na. De volgende gegevens zijn van belang:

- De algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn;
- De jaarlijkse canon, betalingswijze (afkoop of niet?) en de grondwaarde;
- De tijdvakken;
- De bestemmingen.

Stap 5: 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 samengevoegd.

Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het Beleid inzake samenvoeging[1] kan een verzoek tot samenvoeging op de volgende grond worden afgewezen:

A: wegens dringend gemeentebelang;
B: wegens een betalingsachterstand.

Ad A. Dringend gemeentebelang
De privaatrechtelijke toestemming tot samenvoeging 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 samenvoeging die in strijd is met een planologisch plan (bestemmingsplan), voor zover dit voldoende concreet is.

Ad B. 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 niet worden samengevoegd. In geval van een samenloop van samenvoeging en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook eerst de kosten van het taxatierapport hebben voldaan.

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

NB. In het Beleid inzake samenvoeging is de betalingsachterstand als afwijzingsgrond abusievelijk niet opgenomen, dit zal bij toekomstig beleid wel opgenomen dienen te worden. In de aanbieding tot samenvoeging zal dus uitdrukkelijk de voorwaarde moeten worden opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een betalingsachterstand.

Stap 6: berekenen canon en grondwaarde
De canon van het nieuwe, samengevoegde erfpachtrecht kun je berekenen door de canonbedragen van de verschillende erfpachtrechten op te tellen. De boekwaarde, basis schaduwgrondwaarde en de totale afkoopsom van het nieuw te vormen erfpachtrecht bereken je op dezelfde wijze.

Stap 7: opstellen aanbiedingsbrief
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 geldig is (2 maanden na dagtekening);

[1] Zie art. 2 van het Beleid inzake samenvoeging

3. de ingangsdatum van de samenvoeging (dat is altijd de eerstvolgende vervaldatum) (mits dit 6 weken na de datum van de aanbieding ligt)
4. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
5. indien van toepassing het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing en eventueel de op het perceel minimaal voorgeschreven bebouwing;
6. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen erfpachtrecht;
7. de boekwaarde en indien van toepassing de basis schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
8. de vervaldata van de canon;
9. het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
10. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen;
11. indien van toepassing: het gedeelte van de reeds betaalde afkoopsom dat aan de erfpachter wordt gerestitueerd.

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

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

Ad 4. Bestemming
De bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht wordt bepaald door alle bestemmingen van de samen te voegen erfpachtrechten. Indien hierover onduidelijkheid ontstaat, dient contact op te worden genomen met de bestuurscommissie, afdeling BWT, of met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

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

Wanneer een afgekocht recht wordt samengevoegd met een canonbetalend recht, dient het canonbetalende recht te worden afgekocht voordat kan worden samengevoegd[2]. Voor een berekening van de afkoopsom dient contact opgenomen te worden met de afdeling Kaders van Grond en Ontwikkeling.

Niet alle financiële voorwaarden en verschillende betalingsregimes van de onderscheiden algemene bepalingen kunnen zomaar worden samengevoegd; soms is eerst een conversie nodig. Per geval zal bekeken moeten worden of de financiële voorwaarden c.q. betalingsregimes te combineren zijn. Hiervoor is geen algemene richtlijn te geven.

Ad 7. Boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde
De boekwaarde van het samengevoegde recht wordt berekend door de boekwaarden van de samen te voegen rechten bij elkaar op te tellen. De basis schaduwgrondwaarde van het samengevoegde recht wordt op dezelfde wijze berekend.

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

Ad. 9 Het tijdvak
Wanneer de tijdvakken van de samen te voegen erfpachtrechten niet gelijktijdig eindigen, wordt het tijdvak van het samengevoegde erfpachtrecht, gelijk gesteld met het tijdvak van het recht, waarvan het lopende tijdvak het eerst eindigt[3] Van dit recht worden de valutadata van toepassing verklaard op het nieuw te vormen recht.

Ad 10. Algemene en bijzondere bepalingen
Wanneer verschillende algemene bepalingen op de samen te voegen erfpachtrechten van toepassing zijn, worden de meest recente van die algemene bepalingen van toepassing verklaard op het nieuw te vormen erfpachtrecht[4].
Met betrekking tot de bijzondere bepalingen wordt in de aanbieding opgenomen dat deze voor zover mogelijk van toepassing zullen blijven op het nieuw te vormen erfpachtrecht. Daarnaast kunnen door de samenvoeging nieuwe bijzondere bepalingen gaan gelden, die ook in de aanbieding opgenomen dienen te worden.

Het Beleid inzake samenvoeging maakt het ook mogelijk dat één of meer tijdelijke erfpachtrechten met één of meer voortdurende rechten wordt/worden samengevoegd. In dit geval dienen de tijdelijke erfpachtrechten eerst te worden geconverteerd.

Ad 11. Restitutie afkoopsom
Wanneer de canon van het langstlopende recht van erfpacht door middel van een afkoopsom is afgekocht, zal het deel van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de periode na de einddatum van het tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht, aan de erfpachter gerestitueerd worden.

NB: De aanbieding dient eerst te worden geparafeerd door de daartoe bevoegde personen.

Stap 8: ontvangst van het bericht van acceptatie
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.

Ook wordt verzocht dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het bericht van acceptatie te voegen volmacht.

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

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant terzake 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.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?
1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:

[3] Zie art. 6 van het Beleid inzake samenvoeging
[4] Zie art. 5 van het Beleid inzake samenvoeging

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 BV'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.

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

Stap 9: de besluitvorming
Het besluit is een oplegger van de aanbieding. De aanbieding, bericht van acceptatie en besluit vormen samen de overeenkomst.
Uiteindelijk vormt deze tekst de basis voor de notariële akte.

Stap 10: na besluitvorming
Nadat het het gemeentebestuur het besluit tot samenvoeging heeft genomen, stuurt de erfpachtbeheerder in verband met de financiële administratie en het erfpachtbeheer een link vanuit Docwerker naar de bedrijfsadministrateur van Grond en Ontwikkeling. Vervolgens voert de bedrijfsadministrateur de gegevens in Hermes in.

Stap 11: akte opmaken en laten passeren
De samenvoeging moet in een notariële akte worden vastgelegd. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een notariële akte op te maken en deze met behulp van de eveneens meegezonden (getekende) volmacht te passeren. In de begeleidende brief verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om toezending van een digitaal, authentiek afschrift van de akte. De erfpachtbeheerder dient de volmacht op te stellen. Deze wordt na ondertekening gelijktijdig verstuurd/gemaild met het verzoek om de akte en het originele besluit en kopie aanbieding.

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;
- indien van toepassing de maximaal toegestane bebouwing en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
- de nieuwe (jaarlijkse) canon, boekwaarde en eventueel de basis schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
- de vervaldata en betalingswijze van de canon;
- het tijdvak van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
- de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt het originele besluit meegestuurd of gescand en gemaild, de ondertekende volmacht, een kopie van het legitimatiebewijs en de volmachtverlening 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[5]. Wanneer de samenvoeging samenloopt met een andere wijziging in het erfpachtcontract, vindt er **geen** kostendeling plaats.

Stap 12: administratieve afhandeling
Na ontvangst van de originele akte (digitaal, authentiek afschrift), controleert de erfpachtbeheerder of de gegevens in de akte juist zijn. Zodra aanbieding, bericht van acceptatie en besluit gereed zijn wordt dit aan de ba'er gemaild. De ba 'er verwerkt dit.

Indien akte en besluit echter afwijken van elkaar, verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om tot rectificatie over te gaan. Pas wanneer de akte is gerectificeerd en de gerectificeerde akte in Livelink is gekoppeld, is de procedure afgerond.

NB: Wanneer de notaris een papieren afschrift van de akte toestuurt, moet de akte eerst door de erfpachtbeheerder worden gescand en daarna worden gekoppeld in Livelink.

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