Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr. 19

Erfpachtcontrole

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2016

Inhoudsopgave

ALGEMENE TOELICHTING **3**

1.1 Inleiding....3
1.2 Wat is erfpachtcontrole?....3
1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader....3

HOOFDSTUK 2 PLAN VAN AANPAK (JAARPLAN) **5**

2.1 Inleiding....5
2.2 Doel....5
2.3 Gebiedskeuze....5
2.4 Tijdstraject....6
2.5 Communicatietraject....6
2.6 Personele capaciteit....6
2.7 Overige middelen....7

HOOFDSTUK 3 PROCES (NA VASTSTELLING PLAN VAN AANPAK) **8**

3.1 Inleiding....8
3.2 Database....8
3.3 Dossiers....8
3.4 Vragenformulier....8
3.5 Informeren erfpachters/gebruikers....9
3.6 Afspraak....9
3.7 Controlebezoek....9
3.8 Constatering tijdens controlebezoek....10
3.9 Rapportage....11

HOOFDSTUK 4 NAKOMING VORDEREN **13**

4.1 Inleiding....13
4.2 Nakoming vorderen erfpachtbepalingen vs publiekrechtelijke handhaving....13
4.3 Bestemming....13
4.4 Bebouwing....13

Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt de erfpachtcontrole behandeld.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie is een algemene toelichting op de erfpachtcontrole. In hoofdstuk 2 wordt het plan van aanpak nader toegelicht en hoofdstuk 3 beschrijft stapsgewijs (op hoofdlijnen) het verloop van de procedure in de praktijk. Tot slot geeft hoofdstuk 4 in het kort weer hoe moet worden omgegaan met een geconstateerde afwijking van het erfpachtcontract.

1.2 Wat is erfpachtcontrole?

Erfpachtcontrole is het controleren of de erfpachter zich houdt aan de bepalingen opgenomen in het erfpachtcontract. Het doel van de erfpachtcontrole is eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomsten binnen een te controleren gebied inventariseren.

Om dit doel te bereiken, dienen alle erfpachtrechten op de naleving van de bijzondere en algemene bepalingen van de erfpachtovereenkomst te worden gecontroleerd. Er wordt gecontroleerd op:

- de bestemming;
- de bebouwing.

De erfpachtcontrole is afgerond na de rapportage aan de wethouder Grondzaken. Het vorderen van nakoming van de erfpachtbepalingen is nadrukkelijk geen onderdeel van de erfpachtcontrole.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader

Achtergrond en gemeentelijk beleid
Voor een uniforme uitvoering van erfpachtcontrole hebben Burgemeester en Wethouders op 31 maart 1998, onder nummer 97/221/1, de "Aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles" vastgesteld. In de overwegingen van dit besluit staat o.a. dat uniformiteit in het erfpachtbeheer een bijdrage levert aan de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel en de inzichtelijkheid van het stelsel voor erfpachters. Ook staat in de overwegingen dat in de praktijk grote behoefte bestaat aan regels op het gebied van erfpachtcontrole en dat deze controle niet lukraak (lees: willekeurig) moet worden uitgevoerd om te voorkomen dat de gemeente in conflict komt met het gelijkheidsbeginsel. Het gelijkheidsbeginsel is één van de beginselen van behoorlijk bestuur die de overheid, ook als zij zich op het gebied van het privaatrecht (i.c. erfpacht) begeeft, in acht moet nemen.

Naast de controlefunctie kan de erfpachtcontrole ook nog andere functies hebben. Uit de praktijk blijkt dat onder andere bedrijven vaak behoefte hebben aan contact met de gemeente. De erfpachters en/of gebruikers/huurders van het erfpachtrecht hebben tijdens een bezoek vaak uiteenlopende vragen. In de eerste plaats zijn er vragen over het "product" erfpacht. Het gaat hierbij dan onder meer over de mogelijkheden tot afkoop, conversie, bestemmings- en/of bebouwingswijziging of de overstap naar eeuwigdurende erfpacht. In de tweede plaats, maar niet minder belangrijk, stellen erfpachters vragen die de gemeentelijke regelgeving en planvorming in bredere zin betreffen. Het gaat hierbij om onderwerpen zoals groenvoorziening, veiligheid, parkeerbeleid of openbaar vervoer.

Als tijdens een erfpachtcontrole wordt geconstateerd dat de feitelijke bestemming en/of bebouwing **niet in overeenstemming is** met wat er in het erfpachtcontract is overeengekomen, dan zijn er twee mogelijkheden:

1. het afwijkend gebruik of de afwijkende bebouwing moet ongedaan worden gemaakt;
2. het erfpachtcontract wordt aangepast.

De erfpachter dient zelf de keuze te maken of hij het contract wil laten aanpassen aan de feitelijke situatie, of dat de feitelijke situatie weer in overeenstemming wordt gebracht aan de bestemming in het erfpachtcontract.

De aanpassing van het erfpachtcontract kan leiden tot een bestemmingswijziging, dan wel een bebouwingswijziging. Echter, 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 bestemmingsplan en 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 dan contact op met de afdeling Vergunningen van die gemeente.

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.

Algemene en bijzondere bepalingen
In de erfpachtovereenkomst worden algemene bepalingen van toepassing verklaard. Naast deze algemene bepalingen worden per erfpachtrecht afzonderlijk bijzondere bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben zakelijke werking (de algemene en bijzondere bepalingen rusten op het erfpachtrecht en zijn niet persoonsgebonden). De bijzondere bepalingen zijn de bepalingen die in aanvulling op, naast, of in afwijking van de algemene bepalingen op een specifiek erfpachtrecht van toepassing zijn verklaard, zoals de toegestane bestemming en bebouwing.

Hoofdstuk 2 Plan van aanpak (jaarplan)

2.1 Inleiding

Voordat er een erfpachtcontrole kan worden uitgevoerd, moet eerst een "plan van aanpak" (in de praktijk ook wel aangeduid als een jaarplan) worden opgesteld. Hierin wordt het doel, het te controleren gebied, het tijdstraject, het communicatietraject en de benodigde inzet van mensen en middelen vastgelegd. Het plan van aanpak moet bestuurlijk worden vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Sinds 25 september 2001 is de Wethouder Grondzaken hiertoe gemandateerd, op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders met nummer 2001/9725 ROIB. Na bestuurlijke vaststelling, dient het plan van aanpak openbaar te worden gemaakt door middel van publicatie in dagbladen. In de praktijk wordt de laatste jaren alleen een advertentie in Het Parool geplaatst. Grond en Ontwikkeling tracht jaarlijks een plan van aanpak in te dienen voor het/alle te controleren gebied(en). Om de administratieve werkdruk te verlagen ,wordt slechts één plan van aanpak opgesteld met het(de) controlegebied(en). De inhoud van het plan van aanpak ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.

2.2 Doel

De bestuurlijke vaststelling van de keuze van het te controleren gebied wordt neergelegd in het plan van aanpak. Daarbij wordt ook de motivatie van de keuze voor het te controleren gebied vermeld. Tevens wordt vastgesteld op welke wijze en met welke middelen er gecontroleerd wordt. Het plan van aanpak heeft het volgende doel: het aangeven van het bestuurlijke kader van de controle.

Daarnaast wordt in het kort het doel van de erfpachtcontrole beschreven. Het doel van de erfpachtcontrole is het maken van een inventarisatie van de eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomsten binnen een te controleren gebied. Om dit doel te bereiken, dienen alle erfpachtrechten gelegen binnen het te controleren gebied op de naleving van de bepalingen in de erfpachtovereenkomst (bestemming en bebouwing) te worden gecontroleerd.

Naar aanleiding van deze inventarisatie dienen de eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomst te worden aangepast conform het erfpachtcontrolebeleid. Ook kan er bij een geconstateerde afwijking nakoming van de overeenkomst worden gevorderd. De erfpachtovereenkomst moet een weergave zijn van de feitelijke situatie. Deze vordering van nakoming is een uitvloeisel van de erfpachtcontrole. Dit wil zeggen dat het geen onderdeel uitmaakt van het erfpachtcontroleproject, maar dat het een zelfstandig traject is.

2.3 Gebiedskeuze

Ten aanzien van het te controleren gebied moet een keuze gemaakt worden. Zowel vanuit het oogpunt van efficiency als vanuit capaciteit is het raadzaam controles uit te voeren op systematische wijze en beperkte schaal. Grootschalige controleprojecten zorgen voor een hoge druk op de capaciteit. Dit kan er toe leiden dat de bezoeken versnipperd plaatsvinden. Het resultaat van een controleproject in deze vorm zal minimaal zijn. Daarnaast valt te verwachten dat een versnippering van een controleproject sneller zal leiden tot een niet systematische controle en mogelijk tot het schenden van het gelijkheidsbeginsel door de gemeente. Bij de keuze van een controlegebied is het verstandig te overleggen met betrokken afdelingen binnen Grond en Ontwikkeling, stadsdeel, projectleiders, Ruimte en Duurzaamheid en/of andere gemeentelijke afdelingen.

Een te controleren gebied dient aan een aantal voorwaarden te voldoen, namelijk:

- het gebied moet qua schaalgrootte beperkt zijn. Denk hierbij aan 80 tot 120 erfpachtrechten, waarbij opgemerkt moet worden dat een recht soms meerdere gebruikers kent;
- het gebied moet (nagenoeg) helemaal in de beheerfase zijn, zodat er geen sprake kan zijn van een (bevoegdheids)overlapping tussen uitgifte en erfpachtbeheer;
- de erfpachtrechten aanwezig binnen een gebied moeten bij voorkeur op een eenvoudige en eenduidige wijze te controleren zijn op bouwvolume en bestemming, zoals vermeld in de aanwijzing.

2.4 Tijdstraject

Er moet een overzicht gemaakt worden waaruit af te lezen is welke stappen er van het begin tot het einde van het controleproject nodig zijn. Deze stappen moeten vervolgens in de tijd worden gezet. Bij het maken van een tijdsplanning moet rekening gehouden worden met het aantal rechten dat zich binnen een controlegebied bevindt. Afhankelijk van het aantal te controleren rechten kan het tijdstraject verschillen. Schematisch dienen de volgende stappen in een tijdstraject te worden gezet:

- overleg met afdelingen die binnen het controlegebied actief zijn over onder andere de planning en de bijzonderheden binnen het werkgebied;
- ambtelijke voorbereiding plan van aanpak;
- bestuurlijke vaststelling plan van aanpak door de Wethouder Grondzaken;
- Starten communicatietraject (overleg belangengroepen, informeren erfpachters, publicatie dagbladen);
- aanvang controlebezoeken;
- afronding controlebezoeken en inventarisatie geconstateerde afwijkingen;
- rapporteren: aan het Management Team van Erfpacht en Uitgifte, daarna aan MT van Grond en Ontwikkeling en vervolgens aan de Wethouder Grondzaken.

2.5 Communicatietraject

Voorafgaand en tijdens een controleproject moet goed gecommuniceerd worden met de erfpachters en gebruikers in het controlegebied. Ook is een goede communicatie met betrokken externe instanties (o.a. de Kamer van Koophandel, Ondernemersvereniging Regio Amsterdam en makelaarsvereniging) van groot belang.

Erfpachters en gebruikers moeten tijdig op de hoogte worden gesteld van het plaatsvinden en het doel van een erfpachtcontrole. Na de bestuurlijke vaststelling van het plan van aanpak, moet het erfpachtcontroleproject door middel van publicatie in een dagblad (meestal Het Parool) bekend worden gemaakt. Direct daarna worden de erfpachters per brief geïnformeerd. Een erfpachter moet de gebruiker van zijn recht zelf op de hoogte stellen van de erfpachtcontrole.

2.6 Personele capaciteit

Het is erg belangrijk dat tijdens een erfpachtcontroleproject voldoende personele capaciteit beschikbaar is. Wanneer het hieraan ontbreekt, wordt het moeilijk om het project binnen het gestelde tijdstraject af te ronden. Zoals eerder vermeld kan een gebrek aan capaciteit leiden tot het versnipperd plaatsvinden van de bezoeken, waardoor het resultaat minimaal zal zijn.

Bij het bepalen van de benodigde personele inzet is het van belang te weten hoeveel erfpachtrechten er gecontroleerd zullen worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat een erfpachtrecht meerdere gebruikers kan hebben, die vaak apart bezocht moeten worden.

Controlebezoeken dienen, uit veiligheids-, juridische- en integriteitoverwegingen, door minimaal twee personen (waarvan tenminste één man) tegelijk te worden uitgevoerd. De medewerkers die de controlebezoeken afleggen, kunnen variëren. Naast de medewerkers van de eigen afdeling, kunnen ook medewerkers van andere afdelingen betrokken worden bij een controleproject. Voor het uitvoeren van de controles kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de afdelingen Regie en Advies of Projectleiding. Ook kan worden gedacht aan de afdeling Juridische Zaken, voor juridische expertise bij eventuele conflicten of een communicatieadviseur aan het begin van een controleproject wanneer veel met erfpachters en betrokkenen gecommuniceerd moet worden.

2.7 Overige middelen

De benodigde overige middelen zijn onder te verdelen in noodzakelijke middelen en aan te bevelen middelen. De noodzakelijke middelen zijn:

- vervoer naar en in het te controleren gebied; door Erfpacht en Uitgifte wordt een auto geleased samen met de afdeling Bodem;
- bestemmingsplan van het te controleren gebied, voor grootstedelijke gebieden op te vragen bij Ruimte en Duurzaamheid en voor stadsdeelgebieden bij het betreffende stadsdeel. Raadpleeg ook www.ruimtelijkeplannen.nl;
- de beschikking over de programma's Hermes, GOGIS en Atlas Amsterdam;
- de beschikking over de programma's Microsoft Word, Excel en Outlook;
- standaarddocumenten zoals een aankondigingsbrief met antwoordformulier, bedank- en afwijkingsbrieven en een vragenformulier;
- controleurs dienen over een geldig legitimatiebewijs te beschikken (paspoort of rijbewijs);
- controleurs dienen bij een erfpachtcontrole correct gekleed te zijn, zij vertegenwoordigen immers de gemeente.

Aan te bevelen middelen zijn:

- visitekaartjes voor de medewerkers (voor Grond en Ontwikkeling aan te vragen bij je direct leidinggevende);
- digitale camera voor het vastleggen van het huidige gebruik van de rechten;
- Internet (o.a. www.atlas.amsterdam.nl en de internetpagina van het Kadaster).

De visitekaartjes dienen als eerste legitimatie en om de erfpachter de mogelijkheid te bieden om ook op een later tijdstip nog vragen te stellen. Daarnaast dienen de controleurs in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs. Met de digitale camera kan eventueel de feitelijke situatie worden vastgelegd. De foto's geven, tijdens en na een controleproject, een visueel overzicht van alle rechten binnen het te controleren gebied. Foto's worden alleen gemaakt na toestemming van de erfpachter/gebruiker. De foto's worden niet voor andere doeleinden gebruikt dan de erfpachtcontrole. In de praktijk wordt hier zelden gebruik van gemaakt.

Hoofdstuk 3 Proces (na vaststelling plan van aanpak)

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen ingegaan op het proces na vaststellen van het plan van aanpak.

3.2 Database

Na het vaststellen van het plan van aanpak wordt een koppelbestand/werklijst gemaakt, waarin alle gegevens die betrekking hebben op de erfpachtrechten binnen het controlegebied worden opgenomen. Hierbij moet met name gedacht worden aan de gegevens van de erfpachter en de gebruiker. Daarnaast zijn ook de datum en tijd van het bezoek en de namen van de bezoekende ambtenaren nuttige gegevens om te archiveren. Tevens kunnen hier alle stappen van het versturen van de aankondigingsbrief tot het versturen van de bedankbrief worden bijgehouden. Voor een belangrijk deel van de benodigde gegevens van de betreffende rechten kan Hermes worden geraadpleegd. De database kan in Excel worden opgemaakt. De database dient in DOCwerker te worden geplaatst, zodat deze voor alle betrokkenen toegankelijk is.

Ook is het handig om alvast een voortgangslijst in Word aan te maken. In deze voortgangslijst kunnen de medewerkers die op controlebezoek zijn geweest hun bevindingen zetten.

3.3 Dossiers

Voor ieder te controleren recht wordt een digitaal dossier aangelegd in DOCwerker. Het dossier dient de volgende informatie te bevatten:

- gegevens van het erfpachtrecht uit Hermes;
- gegevens van het erfpachtrecht uit GOGIS danwel ket Kadaster (kadastraal bericht);
- een ingevuld vragenformulier;
- nog vóór het afleggen van het controlebezoek: een kopie van de uitgifteakte en eventuele opvolgende aktes (zoals een akte voor bestemmingswijziging, bebouwingswijziging, CHET of conversie, zodat in ieder geval de meest recente/huidige bestemming van het erfpachtrecht bekend is). Wanneer in DOCwerker geen exemplaar van deze akte(s) te vinden is, dan moet een kopie worden opgevraagd bij het Kadaster;
- alle verstuurde en ontvangen brieven worden in het digitale dossier opgeslagen, evenals het retour ontvangen antwoordformulier.

Als er tijdens de controles gebruik wordt gemaakt van een tablet, dan dienen de digitale dossiers op de tablet te worden gezet. Wees hier zorgvuldig mee, handel altijd conform de gebruikersregeling van de tablet.

3.4 Vragenformulier

Voor de uitvoering van de controles is het aan te bevelen een (standaard) vragenformulier te gebruiken. Het gesprek tijdens het controlebezoek kan dan aan de hand van dit formulier worden afgewerkt. Hierdoor vindt het gesprek gestructureerd plaats en ontstaat er een zekere uniformiteit bij de uitvoering van de bezoeken. De verzamelde data zijn bovendien eenduidig bruikbaar. Naast erfpacht gerelateerde vragen kunnen eventueel ook vragen voor andere afdelingen en diensten worden opgenomen.

3.5 Informeren erfpachters/gebruikers

Na de bestuurlijke vaststelling, publicatie in een dagblad van de periode en het gebied van de controle en het op de hoogte stellen van verschillende instanties, moeten de erfpachters binnen het te controleren

gebied per brief op de hoogte worden gesteld van de voorgenomen controle. In deze brief wordt uitleg gegeven over het "waarom" van de controle (wat de controle precies inhoudt, welk gebied gecontroleerd wordt en wanneer). Met deze aankondigingsbrief worden een antwoordformulier en een antwoordenvelop meegestuurd. De erfpachter wordt gevraagd op het antwoordformulier een aantal gegevens in te vullen en terug te sturen.

De erfpachter kan hierop aangeven wie de gebruiker(s) van het recht is/zijn en wie als contactpersoon mag worden benaderd. Ook krijgt de erfpachter hier de kans om de gemeente alsnog op de hoogte te stellen van afwijkingen van de feitelijke situatie ten opzichte van de erfpachtovereenkomst. Zo kan hij gebruik maken van de regeling die is beschreven onder artikel 12 van de aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles.[1]

Tenslotte krijgt de erfpachter nog de mogelijkheid om aan te geven of er nog bijzondere feiten en/of omstandigheden zijn die van belang worden geacht voor een juiste waarneming van de feitelijke situatie.

Indien de erfpachter niet reageert op de eerste aankondigingbrief, krijgt hij een rappel met daarin nogmaals het verzoek te reageren middels een antwoordformulier. Reageert de erfpachter ook niet op dit rappel, dan wordt een aankondiging verstuurd naar de gebruiker van het perceel/pand.

3.6 Afspraak

De afspraak wordt reeds vermeld in de brief van de aankondiging van het controlebezoek. Er wordt vermeld dat de controleurs tussen **9.00 uur en 13.00 uur** op een bepaalde datum langskomen. Indien een erfpachter of gebruiker contact opneemt in verband met de te ruime marge van tijd, kan een erfpachtbeheerder uiteraard een bepaald tijdstip afspreken.

3.7 Controlebezoek

Om op tijd op de locatie van het controlegebied te zijn, is het belangrijk om rekening te houden met een ruim ingeschatte reistijd. Het gemiddelde bezoek duurt ongeveer een half uur, maar let op want deze tijd kan sterk variëren. Het bezoek begint met een gesprek, waarin het doel van het controlebezoek wordt toegelicht en de mogelijkheden die het betreffende erfpachtrecht biedt, worden uitgelegd. Denk hierbij aan de verschillende betalingsmogelijkheden (canonbetaling, afkoop, uitsluiting canonindexering), de mogelijkheid van conversie, bestemmingswijziging, bebouwingswijziging, enz. Ook de overstap naar eeuwigdurende erfpacht kan onderwerp van gesprek zijn. Wanneer tijdens het bezoek alleen de gebruiker (en niet de erfpachter) aanwezig is, dan kan de uitleg over de mogelijkheden van het erfpachtrecht achterwege blijven.

Tijdens dit gesprek kan ook aandacht worden besteed aan onderwerpen die de gemeente in bredere zin betreffen, zoals groenvoorziening, veiligheid, parkeerbeleid of openbaar vervoer. Ook wordt een erfpachtcontrolebezoek door de erfpachter vaak aangegrepen om te informeren naar eventuele herontwikkelingsmogelijkheden van een erfpachtrecht. Door deze informatievoorziening is niet alleen de gemeente, maar ook de erfpachter en de gebruiker gebaat bij de erfpachtcontrole.

Na het gesprek volgt een noodzakelijke rondgang door het gebouw, waardoor de controleurs een duidelijk beeld moeten krijgen van het actuele gebruik en het bouwvolume van het recht. Het maken van foto's tijdens deze rondgang zorgt ervoor dat ook op een later tijdstip en ook door anderen dan de betrokken controleurs de feitelijke situatie bekeken kan worden. Foto's worden alleen gemaakt na

[1] "Voor erfpachters die binnen één jaar na de ingangsdatum van het plan van aanpak, bedoeld onder C van deze aanwijzing de gemeente schriftelijk ervan in kennis hebben gesteld, dat het gebruik van hun perceel niet overeenkomstig de bestemming is en waarvan de gemeente niet voor die ingangsdatum op de hoogte was van dit afwijkende gebruik en die voorts in aanmerking komen voor de bestemmingswijziging, gaat de canonverhoging één jaar later in dan gebruikelijk is , tenzij het veranderd gebruik korter dan een jaar voor die ingangsdatum is aangevangen. Bij de eerstvermelde gevallen komen de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers voor rekening van de gemeente."

uitdrukkelijke toestemming van de erfpachter/gebruiker en dit kan niet worden afgedwongen. In de praktijk worden er zelden foto's genomen, mede omdat veel erfpachters of gebruikers dit niet appreciëren.

3.8 Constatering tijdens controlebezoek

Wanneer tijdens het bezoek blijkt, of wanneer een vermoeden bestaat, dat de feitelijke situatie al dan niet afwijkt van de erfpachtovereenkomst, dan kan dit al wel voorzichtig worden meegedeeld, maar doe hierbij **geen toezeggingen**. Geef aan dat je alleen de feitelijke situatie komt bekijken en dat het dossier later op kantoor in behandeling wordt genomen. Bekijk iedere (mogelijke) afwijking rustig op het kantoor van Grond en Ontwikkeling. Van het hele controleproject wordt een voortgangslijst alsmede het Excel-koppelbestand (in DOCwerker) bijgehouden waarin de constateringen en bevindingen van de gecontroleerde erfpachtrechten afzonderlijk worden beschreven.

Behalve het al dan niet constateren van een (mogelijke) afwijking in het gebruik of de gerealiseerde bebouwing, kunnen ook andere situaties voorkomen. Zo kan niemand namens de erfpachter of gebruiker bij een controlebezoek aanwezig zijn, of er wordt geconstateerd dat het recht niet in gebruik is vanwege leegstand. Een enkele keer komt het voor dat de erfpachter of gebruiker geen medewerking verleent aan een controlebezoek en geen toegang verschaft tot het pand. Ook al deze constateringen dienen zorgvuldig te worden bijgehouden in de voortgangslijst. Het is raadzaam dat de controleurs hun constateringen in de voortgangslijst verwerken vlak na de controlebezoeken (op dezelfde dag), zodat alles nog vers in het geheugen zit.

Geen afwijking geconstateerd
Als de feitelijke situatie overeenkomt met de erfpachtovereenkomst, dan loopt de overeenkomst ongewijzigd door. De erfpachter krijgt een bedankbrief waarin hij wordt bedankt voor de medewerking en dat bij de controle is vastgesteld dat de feitelijke situatie overeenstemt met de erfpachtovereenkomst. Het versturen van alle bedankbrieven (tegelijk) vindt plaats na afronding van alle controlebezoeken en nadat alle constateringen in de voortgangslijst zijn verwerkt. Meestal wordt hiervoor een koppelbestand gemaakt.

Wel een afwijking geconstateerd
Als tijdens het controlebezoek wordt geconstateerd (of het vermoeden bestaat) dat het feitelijk gebruik en/of de gerealiseerde bebouwing niet in overeenstemming is met de bestemming en/of bebouwing zoals opgenomen in het erfpachtcontract, dan spreken we van een afwijking. Pas als duidelijk is dat sprake is van een feitelijk afwijkende situatie, kan een brief naar de erfpachter worden gestuurd. In deze brief wordt hij op de hoogte gesteld van de afwijking en de mogelijkheden om deze afwijking ongedaan te maken. **Let op: deze dossiers lopen via de coördinator van de erfpachtcontrole, of de senior erfpachtbeheerder.**

Lees de procesbeschrijving voor het vorderen van nakoming van erfpachtbepalingen, deze staat in DOCwerker. Daarin staat beschreven welke stap dient te worden gezet als er sprake is van een afwijking van de feitelijke situatie vergeleken met de toegestane erfpachtrechtelijke bestemming.

De erfpachter heeft de keuze tussen twee mogelijkheden:

- binnen een redelijke termijn de feitelijke situatie weer in overeenstemming brengen met de contractbepalingen;
- de erfpachtovereenkomst aanpassen aan de feitelijke situatie, mits publiekrechtelijk toegestaan. Hierbij kan een eventuele canonverhoging worden opgelegd. De erfpachter ontvangt een voorstel tot wijziging van de erfpachtovereenkomst. Deze wijziging dient vastgelegd te worden

in een notariële akte waarvan, in de meeste gevallen, de kosten voor de helft voor rekening zijn van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente komen.

Bij twijfel, raadpleeg altijd de coördinator van de erfpachtcontrole, of een senior erfpachtbeheerder.

Overige constateringen
Er zijn aparte (standaard)brieven voor constateringen van bijvoorbeeld leegstand van de opstallen of afwezigheid van de erfpachter en gebruiker tijdens het controlebezoek.

Het kan ook voorkomen dat een erfpachter geen medewerking wil verlenen aan een bezoek in het kader van de erfpachtcontrole. In dat geval is een bezoek op grond van erfpachtcontrole door de gemeente niet af te dwingen. De controle zal zich in dat geval beperken tot de constatering van de bebouwing en het gebruik vanaf de buitenkant van het erfpachtrecht. In geval van een bedrijf, kan bijvoorbeeld de informatie die de Kamer van Koophandel hierover kan verstrekken behulpzaam zijn. Indien de erfpachter geen medewerking wil verschaffen wordt uiteraard de indruk gewekt dat deze iets te verbergen heeft. In overleg met het stadsdeel of de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kan een Bouw en Woningtoezicht inspecteur onderzoeken wat er zich op de betreffende locatie afspeelt. Een Bouw en Woningtoezicht inspecteur heeft, in tegenstelling tot de erfpachtcontroleur, de bevoegdheid tot toetreding van het terrein ook al is daarvoor geen toestemming verleend door de erfpachter. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat de Bouw en Woningtoezicht inspecteur niet tot doel heeft de erfpachter te controleren op de naleving van de erfpachtovereenkomst. Het mag duidelijk zijn dat de erfpachtcontrole in dit geval moeilijker wordt. Afstemming met de afdeling Juridische Zaken is aan te bevelen als een erfpachter geen medewerking verleent aan de erfpachtcontrole.

Bij twijfel, raadpleeg altijd de coördinator van de erfpachtcontrole, of een senior erfpachtbeheerder.

3.9 Rapportage

Als afronding van een erfpachtcontrole, moet een rapportage worden gemaakt. De rapportage dient om een overzicht te geven van het erfpachtcontroleproject, met als belangrijkste onderdeel een inventarisatie van alle constateringen tijdens de controlebezoeken.

De volgende onderwerpen maken onderdeel uit van de rapportage:

- korte algemene uitleg over erfpachtcontrole;
- verklaring van de keuze voor het betreffende controlegebied;
- uitleg over de werkwijze;
- inventarisatie van de geconstateerde afwijkingen;
- wijzigingsverzoeken met een overzicht van de financiële consequenties;
- overzicht inzet en kosten;
- conclusie.

De laatste stap van een erfpachtcontroleproject is het aanbieden van de rapportage aan het Management Team van Erfpacht en Uitgifte, daarna aan het MT van Grond en Ontwikkeling en tot slot aan de wethouder Grondzaken.

Het traject van het vorderen van nakoming van erfpachtbepalingen in de dossiers waar een afwijking is geconstateerd is nadrukkelijk losgekoppeld van de erfpachtcontrole. Na de rapportage aan de wethouder is het betreffende erfpachtcontroleproject afgerond.

Hoofdstuk 4 Nakoming vorderen

4.1 Inleiding

Het traject van het vorderen van nakoming van erfpachtbepalingen in de dossiers waar een afwijking is geconstateerd, is nadrukkelijk losgekoppeld van de erfpachtcontrole. In dit hoofdstuk wordt het vorderen van nakoming op hoofdlijnen uiteengezet.

4.2 Nakoming vorderen erfpachtbepalingen vs publiekrechtelijke handhaving

Vaak blijkt het vorderen van nakoming van het privaatrechtelijke erfpachtcontract niet los te koppelen van publiekrechtelijke handhaving. Een publiekrechtelijk handhavingstraject is meestal een zeer langdurige en complexe zaak. Aangezien de gemeente bij de uitvoering van haar privaatrechtelijk beleid gebonden is aan het publiekrecht, is het niet mogelijk om bij een afwijking van de erfpachtovereenkomst nakoming te vorderen alvorens er helderheid is omtrent de publiekrechtelijke status van de geconstateerde afwijking. Een goede samenwerking tussen Erfpacht en Uitgifte en het publiekrechtelijk bevoegd gezag (stadsdeel, Ruimte en Duurzaamheid of de Omgevingsdienst) is daarom noodzakelijk. Nakoming vorderen staat los van de afronding van de erfpachtcontrole. Wanneer alle bezoeken zijn afgelegd, is bekend bij welke erfpachtrechten er sprake is van een afwijking. Het nakoming- dan wel handhavingstraject wordt op dat moment losgekoppeld van het erfpachtcontroletraject. Het erfpachtcontroleproject is geëindigd wanneer alle controles zijn uitgevoerd en er is gerapporteerd aan de wethouder Grondzaken.

Het is echter wel belangrijk dat op korte termijn na constatering van een afwijking de erfpachter op de hoogte wordt gesteld van het feit dat het gebruik niet overeenkomt met het erfpachtcontract. Er is tevens een procesbeschrijving 'nakoming vorderen van erfpachtbepalingen', lees deze aandachtig door. De procesbeschrijving staat in DOCwerker.

4.3 Bestemming

De bijzondere bepalingen van het erfpachtrecht geven in de meeste gevallen een duidelijke beschrijving van de bestemming. Wanneer deze bestemming niet overeenkomt met de praktijk, is het een optie om de bestemming te wijzigen. Deze wijziging kan gevolgen hebben voor de hoogte van de canon. De bijzondere bepalingen van 'bedrijfsruimte' spreken zich vaak uit over het maximaal toegestane percentage kantoorruimte (ten behoeve van de bedrijfsruimte). Door een overschrijding van dit percentage valt het recht in een andere bestemmingscategorie, of de kantoorruimte is niet ondersteunend aan de bedrijfsruimte (zelfstandige kantoorruimte) waarbij een andere canon hoort. Zowel de wijziging van de bestemming als de wijziging van het percentage kantoor zijn afhankelijk van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voordat een aanbieding voor de wijziging van een bestemming wordt gedaan dient daarom bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Ruimte en Duurzaamheid (bij grootstedelijke gebieden) of het stadsdeel om toestemming te worden verzocht. Deze toestemming dient schriftelijk of per e-mail te worden bevestigd.

4.4 Bebouwing

In de recenter afgesloten erfpachtcontracten is in de bijzondere bepalingen opgenomen hoeveel vierkante meter op het recht van erfpacht gerealiseerd mag worden. In de oudere rechten is hier vaak niets over te vinden. Om er achter te komen waarop de canon is gebaseerd, kan in dat geval het Pantar-archief worden geraadpleegd, of bij grootstedelijke gebieden kunnen de grondprijscontroleurs van Erfpacht en Uitgifte wellicht uitkomst bieden. Het komt ook voor, dat het erfpachtcontract een maximum aantal te realiseren vierkante meters opgeeft, terwijl het bestemmingsplan door middel van een Floor/Space-Index (hierna te noemen FSI) meer vierkante meters mogelijk maakt. Het is hierbij raadzaam om de uitgever van het recht of de projectleider binnen dit gebied te raadplegen over wat de reden van deze restrictie is. Is er geen reden dan kan de erfpachter de mogelijkheid geboden worden om, binnen de grenzen van het bestemmingsplan (FSI), een uitbreiding te realiseren, al dan niet tegen een verhoging van de canon. Voordat een aanbieding voor de wijziging van een bebouwing wordt gedaan, dient altijd eerst de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied/ Ruimte en Duurzaamheid (bij grootstedelijke gebieden) of het stadsdeel om toestemming te worden verzocht.