Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 9

Tuinuitbreidingen particulieren

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2005
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING..... 4
1.1 Inleiding..... 4
1.2 Definitie tuinuitbreiding..... 4
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG..... 5
2.1 Inleiding..... 5
2.2 Indiening aanvraag..... 5
2.3 Advies Ruimtelijke Ordening en Groen..... 6
2.4 Afwijzingsgronden..... 6
2.5 Afwijzing of aanbieding..... 7
2.6 Berekening van de canon bij tuinuitbreiding..... 7
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING/ CONCEPTBESLUIT..... 9
3.1 Inleiding..... 9
3.2 Gegevens in aanbieding..... 9
3.3 Verwerken acceptatie..... 11
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT..... 12
4.1 Besluitvorming..... 12
4.2 Verzoek akte notaris..... 12
4.3 Volmacht..... 12
4.4 Kennisgeving naar erfpachter..... 13
4.5 Verzoek uitzetten piketpaaltjes..... 13
4.6 Stimuleringspremie..... 13
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE..... 14
5.1 Inleiding..... 14
5.2 Stimuleringspremie..... 14
5.3 Gegevens in akte..... 14
5.4 Kadastrale inmeting..... 14
5.5 Afronding..... 15
HOOFDSTUK 6. PRAKTIJKVOORBEELDEN..... 16
6.1 Opgaven..... 16
6.2 Uitwerkingen..... 17

BIJLAGEN ***18***

Bijlage 1 **Beleid inzake tuinuitbreidingen** **19**

Bijlage 2 **Stroomschema** **22**

Bijlage 3 **Overzicht standaarddocumenten** **23**

Bijlage 4 **Overzicht rollen** **24**

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Tuinuitbreidingen komen vooral voor in de stadsdelen aan de rand van de centrale stad, zoals Buitenveldert, Geuzenveld-Slotermeer, Noord, Osdorp, Slotervaart-Overtoomse Veld en Zuid-Oost. In deze stadsdelen is veel openbaar groen, zodat het ook mogelijk is om de tuinen uit te breiden. Het openbaar groen is groen, dat voor iedereen toegankelijk is. Je kunt hierbij denken aan parken, plantsoenen of bermen langs de weg. Dit groen is veelal eigendom van de gemeente. Bewoners van woningen met tuin willen vaak een deel van het openbaar groen gebruiken voor een uitbreiding van hun tuin.

Het gaat bij een tuinuitbreiding om de volgende situatie. De erfpachter/bewoner van een woning wil een grotere tuin. Grenzend aan de tuin bevindt zich openbaar groen. Omdat het groen eigendom van de gemeente is, moet de bewoner toestemming vragen aan het stadsdeel om een deel van het groen als tuinuitbreiding te gebruiken. Vervolgens zal het stadsdeel moeten bepalen of een tuinuitbreiding daar toegestaan is.

In deze handleiding wordt, aan de hand van de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren - HERMES-systeem stap voor stap beschreven wat er precies gebeurt wanneer een erfpachter een extra stukje grond in erfpacht verkrijgt ten behoeve van een tuinuitbreiding en de specifieke handelingen die de juridisch beheerder moet uitvoeren bij een tuinuitbreiding.

N.B.: Met het oog op de invoering van HERMES zijn de termen ‘erfpachtbeheerder’ en ‘bedrijfsadministrateur’ vervangen door ‘juridisch beheerder’ respectievelijk ’financieel administrateur’. Wanneer er een verschil in behandeling bestaat tussen het huidige EBS-systeem en het nieuwe HERMES-systeem, wordt daar melding van gemaakt.[1]

1.2 Definitie tuinuitbreiding

Het beleid inzake de tuinuitbreiding is vastgelegd in het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam d.d. 12 januari 2001, nr. 9. Het besluit is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties.

In de zin van het besluit wordt onder tuinuitbreiding verstaan:

“Het toevoegen van een in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming “tuin”, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woningbouw, niet betreffende aan woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen. Het nieuw uit te geven perceel grond mag slechts in erfpacht worden uitgegeven ten behoeve van tuinuitbreiding indien het een reststrook betreft van het openbaar areaal.”

[1] Zie bijlage 4.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

Mevrouw 5.1.2e houdt erg van tuinieren en zij wil dan ook graag een grotere tuin. Zij besluit bij het stadsdeel te vragen of ze een stuk grond, dat naast haar tuin ligt, aan haar tuin mag toevoegen.
Voordat het terrein, dat mevrouw 5.1.2e voor een tuinuitbreiding wil gebruiken, ook daadwerkelijk aan haar in erfpacht uitgegeven kan worden, moet er eerst het een en ander gebeuren. Ten eerste moet mevrouw 5.1.2e een verzoek indienen bij het stadsdeel voor het uitbreiden van haar tuin. Het groen, dat zij voor de tuinuitbreiding wil gebruiken, is namelijk vaak eigendom van de gemeente. Daarom moet mevrouw 5.1.2e eerst toestemming aan het stadsdeel vragen. Naar aanleiding van dit verzoek dient de juridisch beheerder na te gaan of een uitgifte in erfpacht van dit terrein mogelijk is.

Toestemming tot uitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.

2.2 Indiening aanvraag

De erfpachter moet schriftelijk om een tuinuitbreiding verzoeken. De ontvangst van het verzoek wordt schriftelijk aan de erfpachter bevestigd. In het verzoek moet de erfpachter, door middel van een tekening, aangeven waar hij de tuinuitbreiding wenst. Tevens dient de erfpachter de geschatte grootte van de tuinuitbreiding te vermelden.

Indien een juridisch beheerder met een verzoek tot tuinuitbreiding wordt geconfronteerd, dienen eerst de volgende vragen beantwoord te worden:

1. Is het terrein, dat de bewoner als tuinuitbreiding wil gebruiken, eigendom van de gemeente?
2. Is de bewoner eigenaar van de woning of huurder?

Als blijkt dat de aanvrager geen erfpachter, maar eigenaar is van zijn grond, dan kan de tuinuitbreiding niet in erfpacht worden uitgegeven, maar moet de gemeente overwegen om de grond te verkopen. Dit kan slechts in uitzonderlijke gevallen, want in principe verkoopt de gemeente Amsterdam geen grond. Een andere mogelijkheid is het verhuren van de grond voor tuinuitbreiding. Beide mogelijkheden gaan buiten het erfpachtbeheer om. Een eventuele verkoop van grond moet altijd voorgelegd worden aan de Gemeenteraad of B&W. Er is een contactpersoon werkzaam voor elk stadsdeel bij de gemeentelijke Bestuursdienst. Deze contactpersoon kan behulpzaam zijn bij de beoordeling of een voordracht bij B&W of bij de Gemeenteraad moet worden ingediend.
Als het reeds bestaande erfpachtrecht een appartementsrecht is, zou de tuinuitbreiding alleen samengevoegd kunnen worden met het hoofdappartementsrecht (de VvE). Eenvoudiger is het de grond in erfpacht uit te geven, maar dan als “los” recht. Met een kettingbeding én een boeteclausule (!!) moet dit recht dan aan het appartementsrecht gekoppeld worden.
Mocht één van deze situaties zich voordoen, neem dan contact op met Bureau Erfpacht.

Na ontvangst van de aanvraag verwerkt de juridisch beheerder dit in HERMES en verstuurt een ontvangstbevestiging.

Gebruik: standaardbrief 1, ontvangstbevestiging aanvraag

2.3 Advies Ruimtelijke Ordening en Groen

Indien door de juridisch beheerder is vastgesteld:

1. dat de bewoner een erfpachter is, en
2. dat de grond waarmee de erfpachter de tuin wil uitbreiden eigendom van de gemeente is,

moet beoordeeld worden of een tuinuitbreiding mogelijk is. Hiervoor moet de juridisch beheerder advies vragen aan de afdeling Ruimtelijke Ordening (hierna: RO) en aan de afdeling Groen.
Toestemming tot uitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van B&W geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.

De afdeling RO van het betreffende stadsdeel weet waar bewoners een tuinuitbreiding mogen realiseren en waar niet. Door de stadsdeelraad wordt namelijk eens in de zoveel jaar een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden voorschriften vastgelegd, met betrekking tot het gebruik van de grond en de opstallen in het stadsdeel. Er staat bijvoorbeeld aangegeven, waar woningen gebouwd kunnen worden, waar er een winkelcentrum of een school gebouwd mag worden en waar kantoren gebouwd mogen worden. Daarnaast is aangegeven welke terreinen bestemd zijn voor parken, plantsoenen en bermen. In het bestemmingsplan kan ook vermeld staan, of de terreinen die als openbaar groen gebruikt worden, ook als tuin gebruikt kunnen worden. De afdeling RO geeft advies over de publiekrechtelijke mogelijkheid een tuinuitbreiding te realiseren.

De afdeling Groen dient ook om advies gevraagd te worden, over kabels en leidingen die onder de uitbreiding kunnen liggen, en of er wellicht een verkeersonveilige situatie zou kunnen ontstaan.

Gebruik: standaarddocument 2, advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan (incl. afdeling Groen)
Gebruik: standaarddocument 5, herinnering publiekrechtelijk orgaan (incl. afdeling Groen)

2.4 Afwijzingsgronden

Er zijn drie reden waarom een tuinuitbreiding niet mogelijk zou kunnen zijn.

A. Er bevinden zich kabels en leidingen in de grond.
B. Er ontstaat een verkeersonveilige situatie door de tuinuitbreiding.
C. Het terrein moet gebruikt worden voor openbaar groen.

Ad A. Aanwezigheid van kabels en leidingen

Indien er kabels en leidingen aanwezig zijn in de grond waar de bewoner een tuinuitbreiding wil realiseren, kan er geen toestemming voor een tuinuitbreiding worden gegeven. Bij aanwezigheid van kabels en leidingen, moet het stadsdeel deze ook kunnen repareren en onderhouden. Stel dat er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn en de erfpachter krijgt de grond in erfpacht, dan levert dat problemen op bij de reparatie van kapotte kabels en lekkende leidingen. Het stadsdeel zal deze namelijk minder eenvoudig kunnen repareren, wanneer deze zich onder een privé-tuin van een erfpachter bevinden dan wanneer zij zich onder het trottoir, park, plantsoen of berm bevinden. Slechts in heel uitzonderlijke gevallen kan de tuin, met gedoogbepalingen, alsnog uitgegeven worden.

Ad B. Veroorzaken van een verkeersonveilige situatie door een tuinuitbreiding
Daarnaast kan het zijn dat de erfpachter door zijn tuin uit te breiden een verkeersgevaarlijke situatie creëert. Dit speelt voornamelijk in het geval, dat er een tuin wordt uitgebreid op de hoek van een straat. Ook dan is een tuinuitbreiding niet mogelijk, slechts in uitzonderlijke gevallen kan onder voorwaarden wel tot uitgifte overgegaan worden.

Ad C. Het terrein moet worden gebruikt als openbaar groen
In het bestemmingsplan staat aangegeven, welke terreinen als openbaar groen gebruikt moeten worden. Indien er een verzoek tot tuinuitbreiding wordt ingediend op een terrein dat volgens het bestemmingsplan bestemd is om als openbaar groen gebruikt te worden, moet het verzoek tot tuinuitbreiding worden afgewezen. In sommige stadsdelen zijn beleidsnota's verschenen waarin per gebied is aangegeven of tuinuitbreiding mogelijk is.

2.5 Afwijzing of aanbieding

Er zijn nu dus twee mogelijkheden:

1. Er is een afwijzingsgrond. In dat geval moet de erfpachter een brief van de juridisch beheerder ontvangen, waarin gemotiveerd wordt aangegeven dat tuinuitbreiding op grond van één van de hiervoor genoemde gronden niet mogelijk is. Na het versturen van de afwijzingsbrief kan het dossier worden afgesloten.
2. De tuinuitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de juridisch beheerder aan de erfpachter een aanbieding doen om het terrein ten behoeve van tuinuitbreiding in erfpacht te krijgen. Let op!, deze brief moet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter worden verzonden. Is de aanbieding door toedoen van de gemeente niet tijdig verzonden, dan geldt voor de berekening het prijspeil ten tijde van de aanvraag.

Gebruik: standaarddocument 3, afwijzing aanvraag

2.6 Berekening van de canon bij tuinuitbreiding

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

1. de huidige grondprijs per m^2;
2. de afmeting van de tuinuitbreiding;
3. de tuinfactor;
4. het canonpercentage.

Ad 1 en 4. De grondprijs en het canonpercentage
De canon wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondprijs (voor woningen) en canonpercentage. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon (van de uitbreiding) het prijspeil en het canonpercentage op het moment dat de toestemming tot tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van de grondwaarde en het canonpercentage geldend op het moment van de aanbieding. Voor tuinen groter dan 100 m^2 dient de juridisch beheerder voor het bepalen van de grondprijs advies in te winnen bij de afdeling Grondprijsbeleid van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna: OGA).

Ad 2. De afmeting van de tuinuitbreiding

Om de afmeting van de tuinuitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden opgemaakt van de tuinuitbreiding. In deze tekening moeten de afmeting en oppervlakte van de tuinuitbreiding zijn aangegeven. Omdat de tekening niet alleen bij de aanbieding, maar ook bij het besluit en de akte wordt gevoegd, dient de tekening voorzien te zijn van een tekeningnummer.

Gebruik: standaarddocument 4, verzoek opmaken tekening
standaarddocument 6, herinnering opmaken tekening

Ad 3. De tuinfactor

De grondwaarde van tuinuitbreidingen met een oppervlakte tot 100 m^2 wordt berekend door de grondprijs te vermenigvuldigen met de oppervlakte van de tuinuitbreiding en de tuinfactor van 0,3.

Omdat een tuinuitbreiding in feite een nieuwe uitgifte is, is de depreciatiefactor niet van toepassing.

Als de erfpachter de canon van zijn bestaande erfpachtrecht heeft afgekocht, dan moet hij de canon voor de tuinuitbreiding ook afkopen. De betalingswijze dient immers gelijk te zijn. In dat geval moet er ook een afkoopberekening gemaakt en gecontroleerd worden.

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding/ conceptbesluit

3.1 Inleiding

Op het moment dat de canon bekend is kan de aanbieding worden opgesteld. Tegelijk met de aanbieding stelt HERMES, aan de hand van de gegevens die ook in de aanbieding staan, een conceptbesluit en een bericht van acceptatie op. Het conceptbesluit maakt onderdeel uit van de aanbieding.

3.2 Gegevens in aanbieding

3.2.1 Inhoud aanbieding

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het perceel van de tuinuitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduidingen;
b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
c. de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
d. de jaarlijkse canon voor de uitbreiding en de ingangsdatum;
e. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en het perceel van de tuinuitbreiding;
f. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen;
g. de samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht en de tuinuitbreiding.

Ad a. Kadastrale aanduiding tuinuitbreiding

Als de tuinuitbreiding wordt uitgegeven als een gedeelte van een groter kadastraal perceel (waarschijnlijk een gedeelte van het openbaar areaal), is het belangrijk om duidelijk in de aanbieding (en uiteindelijk het besluit en de akte) te vermelden dat het om een gedeelte van het perceel gaat. Bij inschrijving van de akte in de openbare registers is het dan duidelijk dat het perceel nog kadastraal ingemeten moet worden.

Ad d. Ingangsdatum tuinuitbreiding

Bij het opstellen van de aanbieding is het belangrijk om de juiste ingangsdatum van het recht te vermelden. Daarbij moet je rekening houden met de periode die zit tussen de aanbieding en het uitzetten van de piketpaaltjes. De piketpaaltjes kunnen pas worden geplaatst nadat het DB-besluit is genomen, en de tuinuitbreiding mag pas in gebruik genomen worden als de piketpaaltjes zijn geslagen. De erfpachter zal niet bereid zijn al te betalen voor zijn tuinuitbreiding als hij de tuin nog niet mag gebruiken.

Ad f. Toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen

Op de tuinuitbreiding zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing als op het reeds in erfpacht uitgegeven terrein. De bijzondere bepalingen die op de tuinuitbreiding van toepassing worden verklaard kunnen per stadsdeel verschillen.

Ad g. Samenvoeging

Het recht dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een tuinuitbreiding, wordt verenigd met het recht dat de erfpachter reeds in erfpacht heeft. Ga uit van de situatie dat

terrein A het recht is dat de erfpachter al in erfpacht heeft en terrein B het recht is dat nieuw aan de erfpachter in erfpacht wordt uitgegeven. Wanneer deze twee rechten worden samengevoegd betekent dat, dat de rechten A en B niet meer bestaan, maar samen C zijn geworden. Beide terreinen houden meestal wel 2 afzonderlijke kadastrale nummers (in verband met het recht van hypotheek).

Vereniging van erfpachtrechten betekent dus dat erfpachtrechten worden samengevoegd. Deze vereniging van rechten betekent dat het terrein B op een bepaalde manier wordt uitgegeven namelijk:

1. het terrein B wordt onder dezelfde algemene en bijzondere bepalingen in erfpacht uitgegeven als terrein A;
2. het terrein B is voor dezelfde periode in erfpacht uitgegeven als het terrein A;
3. het erfpachttijdvak van erfpachtrecht B loopt op dezelfde datum af, als het erfpachttijdvak van erfpachtrecht A;
4. de canon van erfpachtrecht B wordt opgeteld bij de canon van erfpachtrecht A.

In de praktijk betekent dit het volgende:

Mevrouw 5.1.2e heeft een huis op een aan haar in erfpacht uitgegeven terrein. Het terrein is 100 m^2 groot en is op 1 juli 1960 aan haar in erfpacht uitgegeven voor een periode van 50 jaar. Het recht loopt dus af op 30 juni 2010. Op het recht zijn de Algemene Bepalingen 1955 voor voortdurende erfpacht van toepassing verklaard. Mevrouw 5.1.2e wil nu een tuinuitbreiding van 20 m^2. Het stadsdeel heeft daar geen bezwaar tegen en geeft het terrein in erfpacht aan haar uit. Door de uitgifte is bepaald dat het erfpachtrecht voor de tuinuitbreiding verenigd wordt met het bestaande erfpachtrecht. Het terrein van 20 m^2 is aan mevrouw 5.1.2e in erfpacht uitgegeven onder de volgende voorwaarden:

1. het terrein wordt uitgegeven onder dezelfde bijzondere bepalingen als het reeds bestaande erfpachtrecht,
2. het terrein wordt uitgegeven onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen 1955,
3. de canon, die voor de tuinuitbreiding wordt berekend, wordt opgeteld bij de canon die de erfpachter al moest betalen,
4. de totale oppervlakte van het erfpachtrecht wordt 120 m^2.

3.2.2 Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming). Ten behoeve van het volledig informeren van de erfpachter wordt met de aanbieding een conceptbesluit meegestuurd (zie ook onder paragraaf 4.1).

3.2.3 Bericht van acceptatie

Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd, dat de erfpachter getekend terug kan sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Het acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. In het acceptatiebericht moeten voldoende gegevens zijn opgenomen om duidelijk te maken dat het gaat om een acceptatie van deze specifieke aanbieding. Als de erfpachter het eens is met de voorwaarden in de aanbieding en vervolgens besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen twee maanden na datum aanbieding terugsturen. Doet hij dit niet, dan komt de overeenkomst niet tot stand (zie 3.3). 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). Tevens moet hij aangeven door welke notaris hij de notariële akte wil laten opmaken en passeren.

3.2.4 Verdeling aktekosten

Per 1 januari 2000 geldt dat de aktekosten voor tuinuitbreidingen gedeeld worden, ook voor erfpachters waarvan de aanvraag voor tuinuitbreiding voor deze datum al in behandeling is genomen.

3.2.5 Overdrachtsbelasting

De erfpachter moet 6% overdrachtsbelasting betalen, wanneer hij een tuinuitbreiding wil realiseren. Hier moet de erfpachter in de aanbiedingsbrief op gewezen worden. De overdrachtsbelasting wordt geheven over 17 maal de jaarlijkse canon van de tuinuitbreiding. De formule is als volgt: de canonverhoging * 17 * 6%.

Voordat de aanbieding verstuurd kan worden, moet deze worden gecontroleerd en geparafeerd, en vervolgens worden ondertekend. De accordering dient plaats te vinden door de financieel beheerder. De financieel beheerder beoordeelt de financiële waarden van een aanbieding en mag daarom niet dezelfde persoon zijn als de financieel administrateur, die de financiële afhandeling op het dossier verzorgt.[2]

Gebruik: standaarddocumenten 7, aanbieding, bijlagen: bericht van acceptatie, conceptbesluit

3.3 Verwerken acceptatie

De erfpachter kan nu twee dingen doen. Ofwel, hij gaat akkoord met de aanbieding en stuurt het acceptatiebericht ingevuld en ondertekend terug, ofwel hij gaat niet akkoord met de aanbieding. In het laatste geval verstuurt de juridisch beheerder een brief aan de erfpachter met daarin de mededeling dat de aanbieding is komen te vervallen. Het werkdossier kan dan afgesloten worden. Het dossier kan ook worden gesloten wanneer de geldigheidstermijn van de aanbieding is afgelopen. Twee weken voor het vervallen van de aanbieding verstuurt de juridisch beheerder een herinneringsbrief aan de erfpachter.
Als de erfpachter de aanbieding accepteert verstuurt de juridisch beheerder een ontvangstbevestiging van het acceptatiebericht aan de erfpachter.

Gebruik: standaarddocument 8, herinnering acceptatie aanbieding
standaarddocument 9, aanbieding vervallen
standaarddocument 10, ontvangstbevestiging acceptatiebericht

[2] Zie bijlage 4.

Hoofdstuk 4 Versturen ondertekend besluit

4.1 Besluitvorming

Zodra het acceptatiebericht binnen is begint de fase van de besluitvorming. Het besluit wordt, aan de hand van de gegevens die de juridisch beheerder in HERMES heeft ingevoerd, door HERMES automatisch opgesteld. Afhankelijk van de mandatering wordt het besluit door het DB van het stadsdeel of in mandaat op het OGA ondertekend.

Gebruik: standaarddocument 11, besluit *(N.B.: geen conceptbesluit meer!)*

Van het ondertekende besluit gaat een **kopie** naar:

- de notaris
- de erfpachter
- degene die CBS beheert/muteert voor het stadsdeel
- het dossier
- afdeling Groen

Het **originele** besluit wordt gearchiveerd bij het stadsdeel zelf of bij DIV (OGA). De financieel administrateur van Bureau Erfpacht ontvangt via HERMES een melding dat het besluit is genomen.

Vervolgens voert de juridisch beheerder de gegevens in, in het CBS, STAR en EBS. De gegevens zijn nodig om een correcte rekening naar de erfpachter te kunnen sturen die hij vóór de vervaldatum moet betalen.
N.B.: Wanneer HERMES in werking treedt, zullen deze gegevens al ingevoerd zijn op het moment van versturen van de aanbieding. Deze stap kan in dat geval worden overgeslagen.

4.2 Verzoek akte notaris

Een kopie van het ondertekende besluit wordt naar de notaris gestuurd die door de erfpachter is opgegeven. In het begeleidend schrijven wordt de notaris verzocht de akte voor tuinuitbreiding op te stellen. Na ontvangst van de volmacht kan de notaris de akte passeren. Voor de volmacht: zie paragraaf 4.3.

Gebruik: standaarddocument 12, begeleidende brief opstellen akte / opdracht notaris

4.3 Volmacht

De volmacht wordt door HERMES opgesteld en gelijktijdig (ondertekend) verstuurd met het verzoek om de akte. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen. Ook bij betalingsachterstanden moet een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. De akte mag dan pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn.
De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen binnen zijn.
Als bijlagen bij de volmacht worden het legitimatiebewijs en de volmachtverlening van de ambtenaar die bevoegd is de gemeente te vertegenwoordigen meegestuurd.

Gebruik: standaarddocument 13, volmacht

4.4 Kennisgeving naar erfpachter

Nadat het besluit is ondertekend wordt er een kennisgeving naar de erfpachter verstuurd. Een kopie van het ondertekende besluit wordt hier als bijlage bij ingesloten. In de kennisgeving wordt informatie verstrekt over het verloop van de procedure, zoals het uitzetten van de piketpaaltjes.

Gebruik: standaarddocument 17, kennisgeving besluit erfpachter

4.5 Verzoek uitzetten piketpaaltjes

Als het DB-besluit is genomen wordt een kopie van het besluit naar de afdeling Groen gestuurd met het verzoek om de piketpaaltjes uit te zetten.

Gebruik: standaarddocument 15, verzoek uitzetten piketpaaltjes
standaarddocument 16, herinnering opdracht uitzetten piketpaaltjes

4.6 Stimuleringspremie

De stimuleringspremie of inspanningspremie (voorheen: vindersloon) wordt door de stadsdelen in rekening gebracht bij het OGA bij tuinuitbreidingen tot 150 m^2. De premie bedraagt 2 keer de jaarcanon voor de tuinuitbreiding, met een minimumbedrag van € 817,- per uitbreiding. De eerste helft van de premie kan de juridisch beheerder innen als het DB-besluit is genomen, de andere helft als de akte is binnengekomen.
Bij tuinuitbreidingen groter dan 150 m^2 wordt de grondwaarde in rekening gebracht. Deze kan in één keer na het DB-besluit worden geïnd.

Hoofdstuk 5 Opstellen definitieve akte

5.1 Inleiding

Met de komst van HERMES komt de controle en goedkeuring van de conceptakte te vervallen. HERMES genereert het besluit, dat samen met de volmacht aan de notaris wordt verstuurd. Vooruitlopend op de invoering van HERMES zijn in deze werkinstructie de stappen 'opmaken conceptakte' en 'akte goedkeuren' dan ook niet meer opgenomen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen. De juridisch beheerder ontvangt na aktepassering een authentiek afschrift van de akte.

Gebruik: standaarddocument 18, herinnering opstellen akte

5.2 Stimuleringspremie

Nadat de juridisch beheerder een afschift van de akte heeft ontvangen van de notaris, kan hij de tweede helft van de stimuleringspremie in rekening brengen bij het OGA.

5.3 Gegevens in akte

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:
a) de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel,
b) het bedrag van de canon en de ingangsdatum,
c) de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en de tuinuitbreiding,
d) de bestemming en het toegestane gebruik,
e) de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5.4 Kadastrale inmeting

Indien de uitbreiding nog niet kadastraal is gemeten dient dat alsnog te gebeuren. De juridisch beheerder kan hiervoor zelf een opdracht versturen aan de gemeentelijke dienst GEO Informatie, bij [redacted] 5.1.2e De inmeting kan ook uitgevoerd worden na de aktepassering door het Rijkskadaster.

Indien GEO Informatie het terrein inmeet, dienen de kosten van de inmeting in rekening te worden gebracht bij de erfpachter. De kosten zullen in eerste instantie door het stadsdeel moeten worden voldaan.

Indien er geen opdracht aan GEO Informatie wordt gegeven, wordt het terrein na aktepassering door het Kadaster ingemeten. Het Kadaster zal aan de afdeling Vastgoed vragen om bij de aanwijzing van de grens aanwezig te zijn. Na inmeting door het Kadaster krijgt de juridisch beheerder waartegen bezwaar kan worden gemaakt indien de gegevens niet zouden kloppen. Afhankelijk van de uitkomst moet de canon worden aangepast (5% marge).

Deze laatste methode, inmeting door het Kadaster na aktepassering, geniet de voorkeur, omdat het stadsdeel dan geen inmeetkosten hoeft voor te schieten en omdat de inmeting dan geen belemmering vormt voor aktepassering. Bij inmeting achteraf worden de inmetingskosten door de notaris op de erfpachter verhaald. De nota van het Kadaster gaat dan naar de notaris.

5.5 Afronding

Zodra je een authentiek afschrift van de akte hebt ontvangen (en gecontroleerd – zie hierna), stuur je dit exemplaar naar het team Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht (voormalige afdeling Aktenbeheer). Het team Registratie en Kwaliteitsbewaking zorgt voor het scannen en registreren van de akte.

Het authentieke afschrift dient wel gecontroleerd te worden. Mochten er onjuistheden in de akte zijn geslopen, dan is de rectificatie in principe voor rekening van de notaris. De juridisch beheerder verzoekt in dat geval de notaris om tot rectificatie over te gaan.

Als de akte en het besluit overeenkomen moet als sluitstuk alle relevante correspondentie van het werkdossier in het HERMES-werkdossier (digitaal) worden opgeslagen en moet in HERMES worden aangegeven dat de procedure is afgehandeld. N.B.: HERMES is niet het officiële archief. Daarom moet vooralsnog alle correspondentie tevens in het fysieke E-dossier in het archief worden opgeborgen (voor het OGA: bij DIV).

Gebruik: standaarddocument 19, rectificatieverzoek aan notaris
standaarddocument 20, herinnering rectificatie akte

De procedure is hiermee afgerond.

Hoofdstuk 6. Praktijkvoorbeelden

6.1 Opgaven

1.

Adres	:	Van Nijenrodeweg [redacted]
Algemene Bepalingen	:	1937/1955
Aantal m² uitbreiding	:	160 m²
Grondprijs per m²	:	€ [redacted],- (na inwinnen advies bij GPB)
Tuin aanwezig	:	ja
Strooksgewijze uitbreiding	:	nee
Canonpercentage	:	5,07%
Betalingswijze	:	jaarlijkse canonbetaling

a) Wat wordt de jaarlijkse canon voor de uitbreiding?
b) Welke algemene bepalingen worden aangezegd?
c) Welke betalingswijze wordt gehanteerd?

2.

Adres	:	A.J. Ernststraat [redacted]
Algemene Bepalingen	:	1966
Aantal m² uitbreiding	:	40 m²
Grondprijs per m²	:	€ [redacted]
Tuin aanwezig	:	nee
Strooksgewijze uitbreiding	:	nee
Canonpercentage	:	5,07%
Betalingswijze	:	lopend tijdvak afgekocht

a) Wat wordt de jaarlijkse canon voor de uitbreiding?
b) Wat wordt de betalingswijze?

3.

Adres	:	Geerdinkhof [redacted]
Algemene Bepalingen	:	1966
Aantal m² uitbreiding	:	75 m²
Grondprijs per m²	:	€ [redacted]
Tuin aanwezig	:	ja
Strooksgewijze uitbreiding	:	ja
Canonpercentage	:	5,07%
Betalingswijze	:	canonindexering uitgesloten

a) Wat wordt de jaarlijkse canon voor de uitbreiding?
b) Welke betalingswijze wordt gehanteerd?

6.2 Uitwerkingen

1.

a) € 5.1.2e - * 40% * 160 m² * 5,07% = € 5.1.2e

b) Omdat de tuinuitbreiding dient te worden samengevoegd met het reeds bestaande erfpachtrecht zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing, dus AB 1937/1955. Tevens gelden dezelfde vervaldata van de canon, het einddatum van het lopende tijdvak is dezelfde als die van het reeds bestaande erfpachtrecht. De betalingswijze dient ook hetzelfde te zijn als die van het reeds bestaande recht. Dus als de erfpachter zijn huidige recht heeft afgekocht, zal de tuinuitbreiding ook afgekocht dienen te worden.

c) Jaarlijkse canonbetaling. De betalingswijze dient ook hetzelfde te zijn als die van het reeds bestaande recht. Dus als de erfpachter zijn huidige recht heeft afgekocht, zal de tuinuitbreiding ook afgekocht dienen te worden.

2.

a) € 5.1.2e * 50% * 40 m² * 5,07% = € 5.1.2e

b) Het lopende tijdvak van de tuinuitbreiding dient te worden afgekocht.

3.

a) € 5.1.2e - * 30% * 75 m² * 5,07% =€ 5.1.2e

c) De indexering van de canon dient uitgesloten te worden.

Bijlagen

Bijlage 1 Beleid inzake tuinuitbreidingen

Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 9

Beleid inzake tuinuitbreidingen.

Extract
uit het Boek der Besluiten van
Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

Amsterdam,

Op voorstel van de Wethouder voor de Grondzaken neemt de vergadering het volgende besluit:

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam:

Gelet op hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/12 SO/GZ,

Overwegende, dat:

- de Gemeenteraad op 26 januari 2000 de Eindrapportage 100 jaar erfpacht; operatie Groot Onderhoud voor kennisgeving heeft aangenomen;
- de eindrapportage ondermeer tot gevolg heeft gehad dat de Gemeenteraad op 15 november jl. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam heeft vastgesteld;
- het noodzakelijk is om het beleid inzake tuinuitbreidingen aan te passen aan de eindrapportage en de nieuwe algemene bepalingen en dat tevens van de gelegenheid gebruik gemaakt wordt om het beleid op een aantal punten te verbeteren,

B E S L U I T E N:

I in te trekken hun besluit van 14 januari 1997, no. 96/278/12 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE TUINUITBREIDINGEN

Dit besluit is van toepassing op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties.

1. Onder tuinuitbreiding in de zin van dit besluit wordt verstaan; het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming “tuin”, aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woningbouw, niet betreffende aan woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen.

2. Het in punt 1. genoemde in erfpacht uit te geven perceel mag slechts in erfpacht worden uitgegeven ten behoeve van een tuinuitbreiding indien het een reststrook van het openbaar areaal betreft. Onder reststrook wordt in dit verband verstaan een perceel dat niet in aanmerking komt

om als zelfstandig perceel in erfpacht te worden uitgegeven en dat bovendien slechts geschikt is om als tuin te worden gebruikt.

3. Toestemming tot tuinuitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.

4. Aan de tuinuitbreiding gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

5. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het perceel van de tuinuitbreiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduidingen;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt:
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
   d. de jaarlijkse canon voor de uitbreiding en de ingangsdatum;
   e. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en het perceel van de tuinuitbreiding;
   f. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen;

6. De canon voor de tuinuitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondwaarde en canonpercentage, met dien verstande dat bij tuinuitbreidingen met een kaveloppervlakte van maximaal 150 m², de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd wordt met factor 0,4. Voor de berekening van de canon voor de tuinuitbreiding van de rechten van erfpacht met de bestemming woningbouw, die nog niet beschikken over een tuin, wordt de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd met factor 0,5.

7. Bij strooksgewijze tuinuitbreiding met een kaveloppervlakte van maximaal 150 m2 per recht van erfpacht wordt, in afwijking van het in punt 6. bepaalde, de eenheidsprijs voor de hoofdbestemming vermenigvuldigd met factor 0,3. Van strooksgewijze tuinuitbreiding is sprake als alle tuinen van een ononderbroken rij woningen gelijktijdig en in gelijke mate worden uitgebreid.

8. Indien de tuinuitbreiding, een kaveloppervlakte groter dan 150 m² betreft, dan dient voor de hoogte van de grondwaarde vooraf advies te worden gevraagd aan de afdeling Grondprijsbeleid van het Gemeentelijk Grondbedrijf, en dient overeenkomstig dat advies te worden gehandeld.

9. Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de toestemming tot tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van de grondwaarde en het canonpercentage geldend op het moment van de aanbieding. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon nadat het besluit tot tuinuitbreiding door de gemeente is genomen.

10. De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding vindt plaats onder toepasselijk verklaring van dezelfde algemene bepalingen, vervaldata van de canon, einddatum van het lopende tijdvak en betalingswijze als het reeds bestaande recht van erfpacht waar het vervolgens mee samengevoegd wordt.

11. Een besluit tot tuinuitbreiding wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard;

12. De uitgifte in erfpacht van de tuinuitbreiding en de samenvoeging met het bestaande recht van erfpacht worden vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
    a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het perceel van de tuinuitbreiding en, waar mogelijk de plaatselijke aanduidingen;
    b. het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
    c. de bestemming en het toegestane gebruik;
    d. de totale grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het reeds uitgegeven perceel en de tuinuitbreiding;
    e. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

13. Indien de tuinuitbreiding nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte gehecht. De meting van het perceel door het de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

14. Burgemeester en Wethouders bepalen of en in welke mate het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten van inschrijven van die akte in de openbare registers voor rekening van de gemeente komen. Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

III. om met gebruikmaking van het bepaalde in lijst A, behorende bij de verordening op de stadsdelen, onderdeel III, Grondzaken, punt C sub I onder d., het in dit besluit verwoorde beleid in de vorm van een aanwijzing aan de stadsdeelbesturen op te leggen;

IV. dat dit besluit in werking treedt met ingang van 1 januari 2001;

V. te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd 3 van het gemeenteblad.

afschriften van dit besluit zullen worden gegeven aan de sectoren ROIB en concern, (Financiën), de stadsdelen en aan de dienst ACAM.

Voor eensluidend extract,
de secretaris

Bijlage 2 Stroomschema

Stroomschema

[Wordt later toegevoegd]

Bijlage 3 Overzicht standaarddocumenten

Overzicht van standaarddocumenten

1	Ontvangstbevestiging aanvraag
2	Advies inwinnen publiekrechtelijk orgaan
3	Afwijzing aanvraag
4	Verzoek opmaken tekening
5	Herinnering publiekrechtelijk orgaan
6	Herinnering opmaken tekening
7	Aanbieding, bericht van acceptatie en conceptbesluit
8	Herinnering acceptatie aanbieding
9	Vervallen aanbieding
10	Ontvangstbevestiging acceptatiebericht
11	Besluit (dit is hetzelfde document als het conceptbesluit (bijlage bij 7), maar dan zonder het woord “concept”)
12	Opdracht notaris, bijlagen: kopie besluit, aktetekening, volmacht, kopie legitimatiebewijs, volmachtverlening
13	Volmacht
15	Opdracht uitzetten (piket-)paaltjes
16	Herinnering opdracht uitzetten (piket-)paaltjes
17	Kennisgeving besluit
18	Herinnering opstellen akte
19	Rectificatieverzoek aan notaris
20	Herinnering rectificatie akte

Bijlage 4 Overzicht rollen

Overzicht rollen werkinstructies

Verwerken Aanvraag
Welke procedures:

1. Bebouwingswijziging
2. Bestemmingswijziging
3. Conversie particuliere rechten van erfpacht
4. Conversie Majeure Investering
5. Verticale splitsing particuliere rechten van erfpacht
6. Horizontale splitsing particuliere rechten van erfpacht
7. Perceelsuitbreiding
8. Tijdelijke toestemming afwijken bestemming
9. Tuinuitbreiding
10. Tussentijdse afkoop
11. Uitsluiten canonindexering
12. (Verlenging tijdelijke erfpacht)
13. Conversie particuliere rechten van woningbouwcorporaties
14. Heruitgifte
15. Samenvoeging particulieren rechten van erfpacht
16. (Koppeling van erfpachtrechten in Hermes)

Welke rollen:

Juridisch Beheerder (JB):	De dossierbehandelaar (voorheen erfpachtbeheerder) die verantwoordelijk is voor de afhandeling van aanvragen tot wijziging van erfpachtrechten.
Financieel Beheerder (FB):	Een financieel specialist die vooraf de financiële waarden van de aanbieding controleert. Deze controle is inhoudelijk. De vervuller van deze rol mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Administrateur (zie hierna) vervullen.
Senior Juridisch Beheerder (SJB):	Deze rol parafeert de aanbieding en andere brieven die fysiek worden ondertekend.
Tekenbevoegde (TB):	De rol die de aanbieding e.d. ondertekent (bij BE wordt deze rol vervuld door de Teamleider of het Hoofd).
Financieel Administrateur (FA):	De boekhouder die de financiële beslissingen van de JB (bijvoorbeeld een hogere canon a.g.v. een bestemmingswijziging) verwerkt in de boekhouding. Ook verzorgt deze rol de financiële afhandeling. De FA controleert niet inhoudelijk! Degene die deze rol vervult mag niet binnen dezelfde procedure ook de rol Financieel Beheerder vervullen. Omgekeerd geldt dat natuurlijk ook.

Canonherziening Einde Tijdvak (CHET)
Welke procedures:
17a. CHET AB 1915-1966
17b. CHET AB 1994-2000
18. Vervroegde wijziging erfpacht
Welke rollen: Dezelfde als bij Verwerken Aanvraag

Erfpachtcontrole
19. Erfpachtcontrole