Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie 15

Samenvoegen particuliere rechten van erfpacht

Vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie juni 2005

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
BIJLAGEN....10
Bijlage 1 Standaard tekstblok samenvoeging in aanbieding....11
Bijlage 2 Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht....12
Bijlage 3 Overzicht rollen....15

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Voor wie is de instructie geschreven?

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

1.2 Wat is samenvoegen?

Samenvoegen in de zin van deze werkinstructie is het juridisch samenvoegen van twee of meer 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.

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

N.B.: In deze handleiding wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure/het werkproces van het nieuwe – bij reproductie van deze werkinstructie nog in te voeren – HERMES-systeem. Stap voor stap wordt beschreven hoe de erfpachtbeheerder de mogelijke wijzigingen in een erfpachtcontract kan verwerken. 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]

1.3 Toepasselijke regelgeving

1. De algemene bepalingen die van toepassing zijn op de samen te voegen rechten. Deze bevatten vaak extra regels.
2. Het Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nummer 7, betreffende het beleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten. Dit besluit is bij deze werkinstructie gevoegd als bijlage 2.

[1] Zie bijlage 3.

Hoofdstuk 2 Samenvoegen erfpachtrechten

2.1 Inleiding

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

- Horizontale splitsing (werkinstructie nummer 6)
- Tuinuitbreiding, hierbij is het verplicht om het nieuwe stuk samen te voegen met het oorspronkelijke recht (werkinstructie nummer 9)
- Bebouwingswijziging (werkinstructie nummer 1)
- Perceelsuitbreiding (werkinstructie nummer 7)
- Bestemmingswijziging (werkinstructie nummer 2)

2.2 Publiekrechtelijke aspecten van het samenvoegen

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

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

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 besluit van Burgemeester en Wethouders inzake het Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht. Per stap wordt beschreven welke handelingen verricht moeten worden om een bebouwingswijziging te realiseren.

3.2 Procedure

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

Stap 2: gegevens opvragen
De juridisch beheerder heeft vervolgens een aantal gegevens nodig over de rechten die worden samengevoegd. De erfpachter moet de volgende gegevens overleggen:
- de naam en het adres van de erfpachter (tevens juridisch eigenaar);
- een gewaarmerkte kopie van de laatste transportakte of een opgave van de notaris waaruit blijkt wie de erfpachter is;
- een opgave van de bestemmingen per erfpachtrecht.

Stap 3: gegevens controleren
De juridisch beheerder gaat na of de erfpachter alle gevraagde gegevens heeft geleverd. De opsomming van de vereiste gegevens in de informatiebrief is daarbij een handig hulpmiddel. Als dat niet het geval is, wordt de erfpachter (telefonisch) verzocht de ontbrekende gegevens op te sturen.

Stap 4: privaatrechtelijke toestemming verlenen of toestemming weigeren
Aan de hand van de verstrekte gegevens bekijkt de juridisch beheerder of een samenvoeging mogelijk is. Het gemeentebestuur kan namelijk geen privaatrechtelijke toestemming geven als er afwijzingsgronden zijn. Ook als er een betalingsachterstand is, kan er niet worden gesplitst.

Zijn er afwijzingsgronden?
Op grond van het samenvoegingbeleid[2] kan een verzoek tot samenvoeging op de volgende grond worden afgewezen:
Dringend gemeentebelang

[2] Art. II.2, besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nummer 7 (zie bijlage 2 bij deze werkinstructie)

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

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

De juridisch beheerder kan in het EBS nagaan of er een betalingsachterstand is. Daarnaast moet daarover **altijd** informatie worden ingewonnen bij de bedrijfsadministrateur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna: OGA). Zelfs als het EBS bij 'openstaand bedrag' geen saldo meer laat zien, kan er toch een renteschuld zijn ontstaan door overschrijding van een vervaldag, een te laat betaalde afkoopsom of een nog niet gefactureerde of betaalde boete. Omdat de boete pas achteraf gefactureerd kan worden, geeft het EBS op dit punt geen actuele informatie en moet de meest actuele informatie bij de bedrijfsadministrateur worden opgevraagd.

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

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

Stap 5: berekenen canon en grondwaarde
De canon van het nieuwe, samengevoegde erfpachtrecht kun je berekenen door de canonbedragen van de verschillende erfpachtrechten op te tellen.
De grondwaarde van het samengevoegde recht bereken je eveneens door de grondwaarden van de verschillende erfpachtrechten op te tellen.
Zijn de samen te voegen erfpachtrechten afgekocht, dan zullen ook de afkoopsommen moeten worden opgeteld, teneinde tot een nieuwe afkoopsom te komen.

Stap 6: opstellen aanbiedingsbrief (met conceptbesluit)
Inhoud aanbieding: algemene gegevens
Nadat de canon is berekend, kan de aanbiedingsbrief worden opgesteld. De aanbiedingsbrief moet in ieder geval de volgende gegevens bevatten:
1. de kadastrale aanduiding, de oppervlakte en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
2. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
3. de ingangsdatum van de samenvoeging (dat is altijd de eerstvolgende vervaldatum);
4. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;

5. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing
6. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen erfpachtrecht;
7. de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
8. de vervaldata van de canon;
9. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen

Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud bestuurlijke besluitvorming
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 verder onder stap 8).

Ad 1.
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 2.
De bestemming van het samengevoegde recht wordt bepaald door alle bestemmingen van de samen te voegen rechten.

Ad 3.
De canon van het samengevoegde recht wordt berekend door de canon van de samen te voegen rechten bij elkaar op te tellen.

Ad 4.
De historische grondwaarde van het samengevoegde recht wordt berekend door de historische grondwaarden van de samen te voegen rechten bij elkaar op te tellen.
De schaduwgrondwaarde van het samengevoegde recht wordt op dezelfde wijze berekend.

Ad 5.
Wanneer verschillende algemene bepalingen op de samen te voegen rechten van toepassing zijn, worden de meest recente van die algemene bepalingen van toepassing verklaard op het nieuw te vormen recht.

LET OP!

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

2. De financiële voorwaarden
Niet alle financiële voorwaarden 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. Neem voor advies contact op met Bureau Erfpacht.

3. 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 (art. 6 van het Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht, nr. 2000/13229, nr. 7) Van dit recht worden de valutadata van toepassing verklaard op het nieuw te vormen recht.

N.B.: Vòòrdat de aanbieding wordt getekend en verstuurd, dient accordering 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.[3]

** Variabel tekstblok samenvoeging, in te voegen in een aanbieding, zie bijlage 1*

Stap 7: ontvangst van het bericht van acceptatie
Het acceptatieformulier geeft een summiere omschrijving van de aanbieding. Als de erfpachter besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen de gestelde termijn terug sturen. Op het bericht van acceptatie moet de erfpachter aangeven:
- in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent),
- door welke notaris hij de akte wil laten opmaken en laten passeren.

Als het acceptatiebericht is ontvangen stuurt de juridisch beheerder een ontvangst-bevestiging aan de erfpachter. In de ontvangstbevestiging wordt vermeld hoe de procedure verder verloopt.

Nadat het stadsdeel of het Ontwikkelingsbedrijf het bericht van acceptatie heeft ontvangen, kan de besluitvorming worden voorbereid. De overeenkomst tot samenvoeging wordt verwerkt in een besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel of in een mandaatbesluit (OGA). Daartoe stelt de juridisch beheerder een besluit op. N.B.: In HERMES wordt het besluit automatisch gegenereerd aan de hand van de door de juridisch beheerder ingevoerde gegevens.

Stap 8: de besluitvorming
In het besluit moeten de overwegingen worden opgenomen die tot de samenvoeging hebben geleid. Het is van belang dat het besluit precies dezelfde gegevens bevat als de geaccepteerde aanbieding. Uiteindelijk vormt de tekst van het besluit de basis voor de notariële akte.

Stap 9: na besluitvorming
Nadat het dagelijks bestuur het besluit tot samenvoeging heeft genomen, stuurt de juridisch beheerder in verband met de financiële administratie en het erfpachtbeheer de volgende stukken zo spoedig mogelijk op aan de bedrijfsadministrateur van het OGA:
- een kopie van het besluit,
- een kopie van de aanbiedingsbrief,
- een kopie van het acceptatiebericht.

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

[3] Zie bijlage 3.

Stap 10: akte opmaken en laten passeren
De samenvoeging moet in een notariële akte worden vastgelegd. De notaris wordt verzocht om overeenkomstig het besluit een akte op te maken en deze met behulp van de eveneens meegezonden (getekende) volmacht te passeren. Met de komst van HERMES komt de controle van de conceptakte te vervallen. In de begeleidende brief verzoekt de juridisch beheerder de notaris om toezending van een authentiek afschrift van de akte. Door HERMES wordt automatisch een volmacht opgesteld. Deze wordt na ondertekening gelijktijdig verstuurd met het verzoek om de akte.

In de notariële akte moeten de volgende gegevens in ieder geval worden opgenomen:
- de kadastrale aanduidingen, de oppervlakte van het perceel en de plaatselijke aanduiding;
- de ingangsdatum van de samenvoeging;
- de maximaal toegestane bebouwing en daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen erfpachtrecht;
- de grondwaarde en schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging
- de vervaldata en betalingswijze van de canon;
- de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Opmerking I: met het verzoek aan de notaris om de akte op te maken, wordt een **kopie** van het besluit meegestuurd, de mandaatregeling, de ondertekende volmacht, een kopie van het paspoort/rijbewijs 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.[4] Wanneer de samenvoeging samenloopt met een andere wijziging in het erfpachtcontract, vindt er **geen** kostendeling plaats.

Stap 11: administratieve afhandeling
Na ontvangst van de originele akte (authentiek afschrift), stuurt de juridisch beheerder de akte naar het team Registratie en Kwaliteitsbewaking van Bureau Erfpacht.
Indien echter akte en besluit afwijken van elkaar verzoekt de juridisch beheerder 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).

De procedure is hiermee afgerond.

N.B. De regeling voor vindersloon is niet van toepassing op samenvoegingen.
In de *Vergoedingsregeling* zou samenvoeging wel kunnen vallen onder het hoofdstukje Cumulatie van twee of meer beheersactiviteiten, waarbij "slechts eenmaal sprake kan zijn van een premie, te weten: voor de gehele beheershandeling en niet per afzonderlijke beheersactiviteit". Samenvoeging vindt immers altijd plaats in cumulatie met een andere beheershandeling, zoals tuinuitbreiding of bebouwings-/bestemmingswijziging.

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

Bijlagen

Bijlage 1 Standaard tekstblok samenvoeging in aanbieding

Standaard tekstblok in de aanbieding met betrekking tot samenvoeging

Samen te voegen rechten:

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

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

Etc.

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

Na samenvoeging:

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

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

Bijlage 2 Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht

Besluit van Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001, nummer 7

Beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht.

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. 96/278/10 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 de samenvoeging van rechten van erfpacht 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. 96/278/10 SO/GZ;

II vast te stellen het navolgende

BELEID INZAKE SAMENVOEGING VAN RECHTEN VAN ERFPACHT

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

1. Onder samenvoeging in de zin van dit besluit wordt verstaan; het samenvoegen van twee of meer reeds bestaande rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht.

2. Toestemming tot samenvoeging 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 samenvoeging verzet.

3. Aan de samenvoeging gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

4. In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:
   a. de kadastrale aanduiding, de oppervlakten van de samen te voegen percelen en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
   c. de ingangsdatum van de samenvoeging;
   d. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
   e. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   f. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht;
   g. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
   h. de vervaldata van de canon;
   i. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5. Indien er op de samen te voegen rechten van erfpacht verschillende algemene bepalingen van toepassing zijn, dan worden op het nieuw te vormen recht van erfpacht de meest recente van die algemene bepalingen van toepassing verklaard.

6. Als einddatum van het lopende tijdvak van het nieuw te vormen recht van erfpacht wordt de einddatum gehanteerd van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt. Ook de vervaldata van de canon van het afzonderlijke recht van erfpacht waarvan het lopende tijdvak als eerste eindigt, worden van toepassing op het nieuw te vormen recht van erfpacht.

7. Indien de afzonderlijke rechten van erfpacht dezelfde betalingswijze hebben, wordt de canon voor het nieuw te vormen recht van erfpacht bepaald door de op het moment van samenvoeging geldende canon van de afzonderlijke rechten van erfpacht bij elkaar op te tellen. In het geval dat de afzonderlijke rechten een andere betalingswijze hebben dient advies gevraagd te worden aan Bureau Erfpacht van het Gemeentelijk Grondbedrijf over de op het nieuw te vormen recht van erfpacht van toepassing te verklaren betalingswijze en de hoogte van de canon en dient overeenkomstig dat advies te worden gehandeld.

8. Een besluit tot samenvoeging wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de erfpachter schriftelijk is aanvaard.

9. De samenvoeging van erfpachtrechten wordt 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 het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b. de ingangsdatum van de samenvoeging;
   c. de bestemming en het toegestane gebruik van het nieuw te vormen recht van erfpacht;
   d. het aantal maximaal toegestane vierkante meters bebouwing op het perceel en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
   e. de jaarlijkse canon en de betalingswijze voor het nieuw te vormen recht van erfpacht;
   f. de grondwaarde en de schaduwgrondwaarde van het perceel na samenvoeging;
   g. de vervaldata van de canon;
   h. de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

10. 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 inschrijving 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 c., 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 3 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