Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr. 1

"Bestemmings- en bebouwingswijziging"

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2016
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoud

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*

1.1 Inleiding 3

1.2 Wat is een bestemmingswijziging? 3

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de bestemmingswijziging 4

1.4 Wat is een bebouwingswijziging? 5

1.5 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de bebouwingswijziging 7

1.6 Hoofdlijn bestemmings- en/of bebouwingswijziging en uitzonderingen hierop 9

1.7 Jurisprudentie inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen 13

1.8 BIBOB- screening 14

HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL *16*

2.1 Totstandkoming van de financiële waarde 16

2.2 Resultaat berekening 17

2.3 Prijspeil 17

2.4 Ingangsdatum van de wijziging 17

2.5 Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht 17

2.6 Voorbeelden 19

VOORBEELD 1: BESTEMMINGSWIJZIGING WONING--> KANTOOR *19*

VOORBEELD 2: BEBOUWINGSWIJZIGING BEDRIJFSRUIMTE (VERTICAAL) *20*

HOOFDSTUK 3 PROCES *20*

3.1 Aanvraag 21

3.2 Beoordelen aanvraag 21

3.3 Aanbieding 22

3.4 Acceptatie aanbieding 22

3.5 Besluit 24

3.6 Notariële akte 24

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel en de invoering van de AB2016 is in 2016 ook het beleid tegen het licht gehouden. Bij de gemeente bestond een duidelijke wens voor minder en duidelijker beleid. De beleidsstukken bestemmingswijziging en bebouwingswijziging zijn daarom samengevoegd tot één beleidsstuk, bestemmings- en bebouwingswijziging. Daarnaast is het beleid canonverlaging ingetrokken en is het beleid toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming teruggebracht tot één artikel die geïntrigeerd is in het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging.

Deze werkinstructie behandelt een wijziging van de bestemming en/of bebouwing. In hoofdstuk 1 staat een algemene toelichting op de wijzigingen, worden de definities uitgelegd, achtergrondinformatie gegeven en een juridisch kader geschetst. Aan de privaatrechtelijke toestemming van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kan een canonverhoging of een aanvullende afkoopsom als voorwaarde worden verbonden.

In Hoofdstuk 2 staat hoe de financiële gevolgen worden berekend, verduidelijkt met voorbeelden. Hoofdstuk 3 beschrijft de procedure van de privaatrechtelijke toestemming tot een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Ook de stappen van aanvraag tot aan de daadwerkelijke verlening (of afwijzing) van toestemming staan hier beschreven.

1.2 Wat is een bestemmingswijziging?

De definitie van een bestemmingswijziging is:

'een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming en het toegestane gebruik van een perceel'

Als je wilt weten of er sprake is van een bestemmingswijziging dient als eerst de meest recente erfpachtakte te worden geraadpleegd. Daarin staat de bestemming van het erfpachtrecht vermeld. Als de erfpachter een ander gebruik wenst dan is toegestaan onder de bestemming uit de erfpachtakte, dan is er sprake van een bestemmingswijziging. De wijziging in de bestemming moet publiek- en privaatrechtelijk zijn toegestaan. De privaatrechtelijke toestemming wordt behandeld door de afdeling Erfpacht & Uitgifte.

Er zijn veel verschillende soorten bestemmingswijzigingen mogelijk, enkele voorbeelden:

- kantoor ↔ woning
- bedrijfsruimte ↔ hotel
- woning ↔ winkel
- huurwoning ↔ koopwoning
- drie woningen ↔ vier woningen

In de definitie komen de termen 'gebruik' en 'bestemming' voor. De bestemming is meeromvattend dan het gebruik. Er is een veelvoud aan soorten gebruik mogelijk, maar de keuze voor bestemmingen is beperkt. De bestemming bedrijfsruimte bijvoorbeeld kan onder andere een glaszetter, groothandel, sloopbedrijf, schoorsteenveger, postorderbedrijf, metselaar of opslagplaats omvatten. Als je wilt weten onder welke bestemming een bepaald gebruik valt, dan kan je dit vinden in de bestemmingscatalogus in de (meest recente) handleiding grondprijsbepaling. Bij twijfel over het gebruik en de bestemming, overleg met een medior of senior en/of met Regie & Advies (Vastgoedadvisering).
In (oudere) aktes komen bestemmingen voor die heel eng geformuleerd zijn. In de akte kan bijvoorbeeld wel de bestemming 'sloopbedrijf' zijn opgenomen. Als de erfpachter de bestemming wil wijzigen naar

een 'groothandel', dan is dit wel een bestemmingswijziging. De bestemming die in de akte opgenomen dient te worden moet, waar mogelijk, aansluiten bij de genoemde bestemmingen in de bestemmingscatalogus. In het genoemde voorbeeld is het niet aan te raden om als bestemming 'groothandel' in de akte op te nemen maar het meeromvattende 'bedrijfsruimte'.[1]

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de bestemmingswijziging

Achtergrond
In de Algemene Bepalingen voor erfpacht van 1896 is al sprake van het vastleggen van de **bestemming** van een erfpachtperceel in het erfpachtcontract. Sindsdien kan in de erfpachtovereenkomst worden vastgelegd hoe de grond gebruikt zal worden en wat daarop gebouwd is of gebouwd zal worden.

Door de ontwikkeling van het publiekrecht heeft het privaatrechtelijk regelen van de bestemming aan betekenis ingeboet. Met name de wijziging in 1931 van de Woningwet (1901), de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1965) en de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (juli 2008) geven een publiekrechtelijk kader voor het regelen van de bestemming. Deze wetten maken het mogelijk om de bestemming van de grond publiekrechtelijk vast te leggen.

Deze ontwikkeling in het publiekrecht heeft een directe uitwerking op de ontwikkeling van het begrip 'bestemming' in de algemene bepalingen gehad. Zo heeft de wijziging van de Woningwet in 1931 tot gevolg gehad dat in de Algemene Bepalingen van 1934 voor het eerst werd gesproken over het 'gebruik' in plaats van de bestemming, zoals bij voorgaande algemene bepalingen het geval was. Onder de nieuwe Woningwet kon men voorschriften omtrent het gebruik vaststellen terwijl dat onder de oude wet niet mogelijk was. In de Algemene Bepalingen van 1934 is opgenomen dat zonder de toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: B&W) geen verandering mocht worden gebracht in het gebruik van het erfpachtgoed en wat daarop gebouwd was.

De ontwikkeling van de huidige publiekrechtelijke regelingen betekent geenszins dat het privaatrecht overbodig is geworden voor het regelen van de bestemming. De instrumenten die de hierboven genoemde wetten bieden voor het regelen van de bestemming zijn vrij globaal. Voorts is het publiekrecht veelal niet doeltreffend door langdurige beroepsprocedures. Door gebruik te maken van het privaatrecht kan men nauwkeuriger sturen en ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen op een effectievere wijze tegengaan.

Verhouding publiek-/privaatrecht
De wijziging mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. Voordat een erfpachtrecht gewijzigd kan worden, moet daarom eerst gekeken worden of de wijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.
Het bevoegd gezag moet de privaatrechtelijke wijziging toetsen aan het publiekrechtelijk kader (w.o. bestemmingsplan) en eventuele andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.
Wie dat bevoegd gezag is, is afhankelijk van de situatie; denk hierbij aan de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel dan wel de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Is het erfpachtrecht in een andere gemeente gelegen, neem dat contact op met de afdeling Vergunningen van die gemeente.

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.

[1] In de akte is enkel de bestemming 'bedrijfsruimte' niet wenselijk. Achter bedrijfsruimte dient ook het maximaal percentage kantoor dat gebruikt mag worden voor de eigen bedrijfsvoering gevoegd te worden. Om de leesbaarheid te bevorderen is in deze instructie de korte omschrijving gegeven.

Voor een bestemmingswijziging zijn met name de art. 5:89 en 97 van boek 5 BW belangrijk. Art. 5:89 lid 2 BW bepaalt dat de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar niet een andere bestemming aan de zaak mag geven of een handeling in strijd met de bestemming mag verrichten. Art. 5:97 BW geeft een regeling voor onvoorziene omstandigheden in relatie tot erfpacht. Als er na 25 jaren sprake is van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat gezien de redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van een bepaling niet gevergd kan worden, kan een bepaling uit de vestigingsakte gewijzigd of opgeheven worden door de rechter. Dit kan zowel op verzoek van de eigenaar als van de erfpachter gebeuren.

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).

Tot de bijzondere bepalingen behoort de bepaling, waarin de bestemming van het erfpachtrecht wordt vastgelegd. Ook in de algemene bepalingen staan regels omtrent de bestemming. Zo kennen alle algemene bepalingen een verbod om het perceel in strijd met de bestemming te gebruiken en is in alle algemene bepalingen de voorwaarde opgenomen dat voor een bestemmingswijziging toestemming van B&W nodig is. Een canonverhoging kan een voorwaarde zijn onder welke de toestemming wordt verleend. Als de AB1966 van toepassing is, kan de canonverhoging niet als voorwaarde worden gesteld voor de toestemming. Maar hierover later meer.

Gemeentelijk beleid
Op 12 januari 2001 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam het beleid inzake bestemmingswijzigingen vastgesteld. Op 29 juni 2010[2] is dit beleid herzien. Op 14 september 2010[3] is dit beleid ingetrokken en een nieuw beleid inzake bestemmingswijzingen vastgesteld. Door invoering van de AB2016 en het eeuwigdurend stelsel is het beleid herschreven en op @@@ 2016 is het nu geldende beleid bestemmings- en bebouwingswijziging vastgesteld.

De beleidsstukken bestemmingswijziging en bebouwingswijziging zijn samengevoegd tot één beleidsstuk en het beleid is volledig herschreven en geactualiseerd. Toestemming afwijkend gebruik is niet meer mogelijk. Dit was een voorziening voor als een erfpachter de bestemming wil wijzigen en de nieuwe bestemming een lagere economische waarde heeft dan de huidige bestemming. Er kon dan een toestemming worden verleend voor een afwijkend gebruik tot aan het einde van het tijdvak. Door onder andere het verdwijnen van de tijdvakken is deze regeling geschrapt.

Met dit beleid wordt een uniforme werkwijze in de gehele gemeente Amsterdam nagestreefd. Het beleid geeft regels omtrent de wijze waarop een bestemmingswijziging behandeld moet worden, die gelden voor de hele stad Amsterdam.

1.4 Wat is een bebouwingswijziging?

De definitie van een bebouwingswijziging is:

'een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een perceel'

[2] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2010 (2010-3B-113)
[3] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 14 september 2010 (2010-3B-146)

Iedere afwijking van de oppervlakte uit de erfpachtakte zou een bebouwingswijziging kunnen inhouden, dus zowel een toename als een afname. Omdat de gemeente op grond van 5.1.2e beleid de canon in principe niet verlaagt, wordt echter geadviseerd om bij een afname van de oppervlakte de akte niet aan te passen (of op zo'n wijze dat voor partijen duidelijk is dat de oorspronkelijke grootte leidend is voor de hoogte van de canon). Als de akte wel aangepast wordt en de erfpachter de omvang van de bebouwing terugbrengt naar de oorspronkelijke vierkante meters, dan zou de canon verhoogd worden. Dit zou niet eerlijk zijn.

Bij een toename van het aantal vierkante meters ten opzichte van wat in de erfpachtakte staat is er altijd privaatrechtelijke toestemming nodig voor de bebouwingswijziging.
Als door de bebouwingswijziging de grenzen van het erfpachtperceel worden overschreden dan is er ook sprake van een perceeluitbreiding. Zie hiervoor ook de werkinstructie over perceeluitbreidingen.

Horizontale en verticale bebouwingswijzigingen
Een erfpachter kan de bebouwing in de hoogte en in de breedte uitbreiden. We spreken dan van verticale bebouwingswijzigingen en horizontale bebouwingswijzigingen.

Horizontaal
Een horizontale bebouwingswijziging is een wijziging van de bebouwing naast de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het erfpachtperceel, bijvoorbeeld: het plaatsen van een garage of berging of het realiseren van een aanbouw.

Verticaal
Een verticale bebouwingswijziging is een uitbreiding van de bebouwing boven op de bestaande bebouwing en binnen de grenzen van het erfpachtperceel, bijvoorbeeld: het toevoegen van bouwlagen of het realiseren van een dakopbouw.

Belang van het onderscheid
Het onderscheid tussen horizontale en verticale bebouwingswijzigingen speelt met name bij de Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955[4]. Op grond van deze algemene bepalingen heeft een erfpachter voor het realiseren van een bebouwingswijziging toestemming nodig van het B&W, indien de bebouwingswijziging afwijkt van de in de uitgifteakte bindend verklaarde tekeningen. Uit deze tekeningen moet blijken of het bouwvolume is veranderd. Dit kan echter niet altijd worden beoordeeld, omdat de kwaliteit van de tekeningen niet altijd goed is. Zijn er kadastrale of contourtekeningen aan de uitgifteakte gehecht, dan kan alleen de omtrek van de bebouwing worden vastgesteld. Een wijziging in het bouwvolume kan niet uit dergelijke tekeningen worden afgeleid. Hieruit volgt dat alleen bij horizontale bebouwingswijzigingen aan de hand van de kadastrale of contourtekening kan worden bepaald wat de uitbreiding is. Dit betekent dat alleen voor horizontale bebouwingswijzigingen toestemming is vereist en een canonverhoging in rekening kan worden gebracht.

Wat als er geen bindend verklaarde tekening is?
In geval van de AB 1934, 1937 en 1955[5] moet er dus een bindend verklaarde tekening zijn, waarop je de contouren van de bebouwing kunt zien en vanuit deze tekening moet je kunnen vaststellen dat er buiten de contouren bebouwd wordt. Alleen dan is er toestemming van de gemeente vereist en kan de gemeente bekijken of er een meerwaarde in rekening gebracht moet worden conform het beleid bebouwingswijziging.

[4] Uitzondering hierop zijn de Algemene Bepalingen 1955 voor tijdelijke erfpacht industriële doeleinden, als deze van toepassing zijn dan is geen toestemming voor een bebouwingswijziging vereist.
[5] Uitzondering hierop zijn de Algemene Bepalingen 1955 voor tijdelijke erfpacht industriële doeleinden, als deze van toepassing zijn dan is geen toestemming voor een bebouwingswijziging vereist.

Wat als er geen tekening is waarop je de contouren kunt waarnemen?
In dat geval zal er geen toestemming nodig zijn van de gemeente en zal de uitbreiding dus niet via een aanbieding overeengekomen hoeven worden.

Ook al kun je uit de publiekrechtelijke vergunning, waarin de verbouwing is vergund precies afleiden wat de huidige bebouwing is en wat de toekomstige bebouwing wordt, en kun je vaststellen dat de wijziging van de bebouwing leidt tot een meerwaarde, dan nog kun je deze publiekrechtelijke vergunning niet gebruiken als basis om te concluderen dat de erfpachter toestemming nodig heeft voor de bebouwingswijziging en de eventuele een meerwaarde in rekening brengen.

Als het mogelijk is, is het in bovenstaand geval wel verstandig om op te laten nemen in een notariële akte dat partijen constateren wat de huidige bebouwing is en wat de toekomstige bebouwing zal worden, dit kan bijvoorbeeld als je een samenloop met een andere wijziging hebt die in een notariële akte moet worden vastgelegd, bijvoorbeeld als men de bebouwing gaat wijzigen en tevens de tuin laten uitbreiden.

<u>Voorbeeld 1</u>
Vergelijk het dossier E2911/1 Aldengoor 10 uit 2013.
In dit dossier was er sprake van een tuinuitbreiding bij een eengezinswoning in Buitenveldert. Verder hebben de erfpachters een Wabo omgevingsvergunning gekregen i.v.m. de verbouwing van hun huidige woning.
De AB 1955 zijn op het moment van tuinuitbreiding en wijziging van de bebouwing van toepassing op het erfpachtrecht. Op grond van de omgevingsvergunning is het duidelijk dat de huidige bebouwing 80 m² gbo is en dat de erfpachter de bebouwing (horizontaal) wil wijzigen tot 169 m² gbo (dus gaat de erfpachter met 9 m² gbo over de 100% gratis uitbreidingsgrens heen).
De uitgifteakte uit 1959 geeft niets aan omtrent de grootte van de bebouwing (geen vierkante meters bebouwing opgenomen). Ook zijn er geen bindend verklaarde tekeningen bij de akte van uitgifte waarop de contouren van de huidige bebouwing te zien zijn. Alleen het kadastrale perceel is op een tekening aangegeven. Ook zijn er geen latere notariële akten waaruit de grootte van de bebouwing blijkt.
Is er nu toestemming van de gemeente voor de wijziging van de bebouwing nodig voor de erfpachter?
Het antwoord is nee. Er zijn geen bindend verklaarde tekeningen op basis waarvan je kunt concluderen dat de bebouwing wijzigt. Omdat er daarom geen toestemming nodig is, kan de gemeente geen aanbieding doen aan de erfpachter.

Je mag helaas niet de publiekrechtelijke omgevingsvergunning gebruiken (waarin vaak duidelijk staat vermeld wat er gebeurd en om hoeveel vierkante meters het precies gaat) om tot de conclusie te komen dat de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig is voor de bebouwingswijziging.
Dit bovenstaande "probleem" heb je alleen bij de AB 1934, AB 1937 en AB 1955.[6]

1.5 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de bebouwingswijziging

Verhouding publiek-/privaatrecht
De wijziging mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke bestemmingsbepalingen. Voordat een erfpachtrecht gewijzigd kan worden, moet daarom eerst gekeken worden of de wijziging niet in strijd is met de publiekrechtelijke regels.
Het bevoegd gezag moet de privaatrechtelijke wijziging toetsen aan het publiekrechtelijk kader (w.o. bestemmingsplan) en eventuele andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.

[6] Uitzondering hierop zijn de Algemene Bepalingen 1955 voor tijdelijke erfpacht industriële doeleinden, als deze van toepassing zijn dan is geen toestemming voor een bebouwingswijziging vereist.

Wie dat bevoegd gezag is, is afhankelijk van de situatie; denk hierbij aan de afdeling Vergunningen van het desbetreffende stadsdeel dan wel de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Is het erfpachtrecht in een andere gemeente gelegen, neem dat contact op met de afdeling Vergunningen van die gemeente.

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).
Het is voor een wijziging in de bebouwing afhankelijk van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen uit de erfpachtakte of toestemming nodig is van het B&W. Hieronder is beschreven wat in de betreffende algemene bepalingen over privaatrechtelijke toestemming is geregeld.

Algemene Bepalingen 1896
De erfpachter mag zonder toestemming van B&W de bebouwing wijzigen.

Algemene Bepalingen 1915
De erfpachter heeft toestemming nodig van B&W om de bebouwing te wijzigen. Dit blijkt uit een wijziging in de AB 1915 die in 1927 heeft plaatsgevonden. Daarbij is aan artikel 9 toegevoegd dat de erfpachter ook in het op de grond gebouwde geen verandering mag aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.
De wijzigingen die in 1927 in de AB 1915 zijn aangebracht, zijn terug te vinden achter de originele tekst van de AB 1915 (achter formulier B).

Algemene Bepalingen 1934, 1937 en 1955
Er is toestemming van het B&W vereist, indien het bouwvolume afwijkt van de in de uitgifteakte bindend verklaarde tekeningen. Als deze tekeningen ontbreken, is de erfpachter bevoegd om zonder toestemming de bebouwingswijziging te realiseren.[7]

Algemene Bepalingen 1966
Artikel 6 van deze algemene bepalingen bepaalt dat toestemming van B&W is vereist voor een wijziging van de bebouwing. Artikel 3 regelt de eventuele canonverhoging ten gevolge van de bebouwingswijziging. Deze artikelen dienen volgens recente jurisprudentie[8] los van elkaar te worden gelezen, als tweetrapsraket. Het door de erfpachter wel of niet instemmen met de canonverhoging kan geen voorwaarde zijn voor het verlenen van privaatrechtelijke toestemming voor de bebouwingswijziging.

Algemene Bepalingen 1994, 2000 en 2016
Toestemming van B&W is een voorwaarde voor het wijzigen van de bebouwing. Bovendien is uitdrukkelijk bepaald dat de canon wegens een bebouwingswijziging kan worden herzien.

De bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract kunnen regels bevatten met betrekking tot een bebouwingswijziging. Deze dienen dus ook te worden nagekeken.

[7] Uitzondering hierop zijn de Algemene Bepalingen 1955 voor tijdelijke erfpacht industriële doeleinden, als deze van toepassing zijn dan is geen toestemming voor een bebouwingswijziging vereist.

[8] De Vroome / Gemeente Amsterdam, uitspraak van het Hof Amsterdam van 9 juni 2005, rolnummer 1680/02

Gemeentelijk beleid
Door invoering van de AB2016 en het eeuwigdurend stelsel is het beleid herschreven en op @@@ 2016 is het nu geldende beleid bestemmings- en bebouwingswijziging vastgesteld. De beleidsstukken bestemmingswijziging en bebouwingswijziging zijn samengevoegd tot één beleidsstuk en het beleid is volledig herschreven en geactualiseerd.

Wijzigingen in vergelijking met het oude beleid bebouwingswijziging zijn bijvoorbeeld dat de vrijstelling van 18 vierkante meter voor bedrijfsruimte binnen een woonmilieu is afgeschaft en dat 100 procent vrijstelling voor woninguitbreiding ook van toepassing is als de erfpachter een woningbouwcorporatie is. Let op! Deze vrijstelling geldt nog steeds niet als bijvoorbeeld de AB1998 van toepassing is. Het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is op deze rechten namelijk niet van toepassing.

Met dit beleid wordt een uniforme werkwijze in de gehele gemeente Amsterdam nagestreefd. Het beleid geeft regels omtrent de wijze waarop een bebouwingswijziging behandeld moet worden, die gelden voor de hele stad Amsterdam.

1.6 Hoofdlijn bestemmings- en/of bebouwingswijziging en uitzonderingen hierop

In principe geldt dat, als de erfpachter een ander gebruik of meer vloeroppervlakte wil creëren dan op grond van de meest recente erfpachtakte is toegestaan, er (naast publiekrechtelijke toestemming) privaatrechtelijke toestemming nodig is van de gemeente. Er dient een bestemmings- en/of bebouwingswijzing plaats te vinden en de wijziging dient vastgelegd te worden in een erfpachtakte. Er wordt een nieuwe canon berekend voor de nieuwe bestemming en/of gewijzigde bebouwingsomvang. De nieuwe canon kan enkel gelijk blijven of stijgen en niet dalen. Uitzonderingen op deze hoofdlijn worden hieronder besproken.

Uitbreiding woonbestemming
Als andere Algemene Bepalingen dan de AB2016 van toepassing zijn dan kan de erfpachter een erfpachtrecht met een woonbestemming uitbreiden tot 100 procent voordat het canonconsequenties heeft. De gemeente verleent de toestemming dan in beginsel. De vrijstelling van 100 procent geldt voor alle rechten waarop het beleid van toepassing is met een woonbestemming, dus niet als bijvoorbeeld de AB1998 van toepassing zijn (want daarvoor geldt een ander beleidsstuk).Voorwaarde is wel dat er geen extra woning gecreëerd mag worden en dat er geen bijzondere bepaling in de erfpachtakte mag staan waarin hiervan wordt afgeweken.

In principe hoeft de erfpachter geen toestemming te vragen als hij voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden van de vrijstelling van 100 procent. Toch kan het in sommige gevallen de moeite waard zijn om te toetsen óf de erfpachter voldoet aan de voorwaarden van de vrijstelling. In de praktijk zal het echter waarschijnlijk niet vaak voorkomen dat de erfpachter voor een kleine wijziging privaatrechtelijke toestemming bij de gemeente vraagt. Mocht dit wel het geval zijn dan kan worden beoordeeld of de erfpachter voldoet aan de voorwaarden voor de vrijstelling en kan de toestemming worden verleend. De erfpachtbeheerder kan deze toestemming verlenen door het opstellen van een brief met gebruikmaking van het daartoe bestemde standaarddocument. De wijziging hoeft in een dergelijk geval niet te worden vastgelegd in een notariële akte.

Wanneer een erfpachtrecht met een woonbestemming met meer dan 100% van het oorspronkelijke bouwvolume wordt uitgebreid, dient de erfpachter over het aantal vierkante meter gebruiksvloeroppervlak (go) wat boven de 100% uitkomt een canonverhoging te betalen. De berekeningsmethodiek voor deze canonverhoging is dezelfde als die in hoofdstuk 2 van deze werkinstructie wordt beschreven.

Voorbeeld 2
De oorspronkelijke woning is 100 vierkante meter go groot. De erfpachter wenst met 120 vierkante meter go uit te breiden. Dan dient hij over 20 vierkante meter go een canonverhoging te betalen.

Uitbreiding woonbestemming met meer dan 100% in combinatie met een bindend verklaarde tekening
Wanneer de wijziging van de bebouwing plaatsvindt binnen de contouren van een bij de uitgifte bindend verklaarde tekening (verticale bebouwingswijziging), dan is er voor de bebouwingswijziging geen toestemming vereist van B&W en wordt de canon niet verhoogd. Wanneer het een erfpachtrecht betreft met een woonbestemming, dan mag de erfpachter tevens tot 100% van het oorspronkelijke bouwvolume buiten de contouren van de tekening bouwen (horizontale bebouwingswijziging) zonder hiervoor toestemming te hoeven vragen van B&W. Wanneer de erfpachter echter voor meer dan 100% buiten de contouren van de tekening bouwt, dan betaalt hij over deze vierkante meters een canonverhoging.

Voorbeeld 3
De oorspronkelijke woning is 100 vierkante meter go groot. De erfpachter bouwt binnen de contouren van de bindend verklaarde tekening voor 200 vierkante meter go uit. Buiten de contouren bouwt hij nog eens 105 vierkante meter go uit. Dan dient hij over 5 vierkante meter go een canonverhoging te betalen.

Uitbreiding particuliere woning
Als de AB2016 van toepassing is op een erfpachtrecht dan kan de bebouwing voor erfpachtrechten met een woonbestemming onbeperkt worden uitgebreid zonder dat er een canonverhoging verschuldigd is. Er zijn echter wel een aantal voorwaarden waar aan voldaan moet worden om onder deze vrijstelling te kunnen vallen. De vrijstelling is alleen van toepassing als de bestemming 'wonen' is, de erfpachter moet de bewoner van de woning zijn en er kan pas gebruik worden gemaakt van de vrijstelling als de woning minimaal vier jaar bewoond is. Dit laatste kan bijvoorbeeld worden gecontroleerd worden door de inschrijving in de basisregistraties.

In principe hoeft de erfpachter geen toestemming te vragen als hij voldoet aan de voorwaarden van de vrijstelling. Toch kan het in sommige gevallen de moeite waard zijn om te toetsen óf de erfpachter voldoet aan de voorwaarden van de vrijstelling. De woning kan namelijk commercieel geëxploiteerd zijn en dan gaat de vrijstelling niet op. In de praktijk zal het echter waarschijnlijk niet vaak voorkomen dat de erfpachter voor een kleine wijziging privaatrechtelijke toestemming bij de gemeente vraagt. Mocht dit wel het geval zijn dan kan worden beoordeeld of de erfpachter voldoet aan de voorwaarden voor de vrijstelling en kan de toestemming worden verleend. De erfpachtbeheerder kan deze toestemming verlenen door het opstellen van een brief met gebruikmaking van het daartoe bestemde standaarddocument. De wijziging hoeft in een dergelijk geval niet te worden vastgelegd in een notariële akte.

Deze vrijstelling is dus in ieder geval niet van toepassing in de volgende situaties:

- Als de AB1896, 1915, 1937, 1955, 1966, 1994 of 2000 van toepassing is, of;
- Als de erfpachter een woningbouwcorporatie is, of;
- Als de erfpachter niet op het betreffende adres woont.

Canonverlaging

[9] De werking van de ABCD-formule wordt verder uitgelegd in hoofdstuk 2.

In de regel wordt door toepassing van de ABCD-formule[9] de canon verhoogd of blijft deze gelijk. Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel in 2016 bestond er beleid waarin een uitzondering op deze regel stond verwoord, namelijk het beleidsstuk inzake 'de toepassing van canonverlaging in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing'[10]. Het verzoek werd alleen ingewilligd indien dit past in de door het college gewenste herontwikkeling van gebieden of door het college gewenste stimulering van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. In de praktijk werd een verzoek tot canonverlaging echter vrijwel nooit ingewilligd. Hierdoor en doordat de meest recente algemene bepalingen en het aanvullend beleid ook ruimte laten tot canonverlaging, was het beleid een loze letter. Bij de vernieuwing van het erfpachtstelsel is het beleidsstuk ingetrokken.
Hoewel een verzoek dus vrijwel nooit wordt ingewilligd, biedt het huidige beleid bestemmings- en bebouwingswijziging en de meest recente algemene bepalingen nog steeds de ruimte voor canonverlaging. Dit recht kan bijvoorbeeld ontleend worden aan artikel 12 lid 3 van de AB2000, artikel 13 lid 3 van de AB1994 en in het huidig beleid bestemmings- en bebouwingswijziging aan artikel 7 punt 3. In deze laatste staat dit als volgt verwoord:

'Als de berekening een lagere canon oplevert dan de huidige, wordt de canon niet aangepast en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd, tenzij het gemeentelijk belang anders vordert'

Als het gemeentelijk belang het vordert kan de canon dus in theorie verlaagd worden. In de praktijk zal het echter nauwelijks tot nooit voorkomen dat een verzoek wordt ingewilligd.

Aftopping
Toepassing van de ABCD- formule kan ertoe leiden dat een erfpachter voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging een hogere canon gaat betalen dan hij verschuldigd zou zijn voor dezelfde bestemming en bebouwing bij een (fictieve) nieuwe uitgifte. Omdat deze situatie als onwenselijk werd ervaren heeft de gemeente in januari 2007 besloten het beleid hierop aan te passen. Vanaf dat moment wordt de canonverhoging (en op een later moment ook de afkoopsom) naar aanleiding van een bestemmings- en/of bebouwingswijziging beperkt tot het niveau zoals dat zou zijn bij een nieuwe (fictieve) uitgifte voor de gewenste bestemming en/of bebouwing. In het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging staat de aftoppingsregeling in artikel 7 punt 4 als volgt verwoord:

'De verhoging van de canon naar aanleiding van de bestemmings- en/of bebouwingswijziging, wordt beperkt tot de hoogte van de canon die volgt uit de berekening van een fictieve nieuwe uitgifte van de gewijzigde bestemming en/of bebouwing. Hierbij kan de nieuwe canon niet lager worden dan de huidige canon.'

Aftopping komt voornamelijk voor als is uitgegeven tegen een relatief hoge grondprijs en/of tegen een hoog canonpercentage en de bestemming en/of bebouwing wordt gewijzigd in een periode waarin de grondprijs en/of het canonpercentage is gedaald ten opzichte van de uitgifte.

Hoe werkt aftopping?
Stel, een erfpachter betaalt een canon van € 5.000,- per jaar. Hij wil een bestemmingswijziging die zou leiden tot een canonstijging met € 2.000,- naar € 7.000,- per jaar.
Aftopping vindt plaats indien de canon (bij fictieve nieuwe uitgifte van het gewijzigde programma) lager zou uitkomen dan € 7.000,-.

[9] De werking van de ABCD-formule wordt verder uitgelegd in hoofdstuk 2.

[10] in werking getreden op 1 januari 2001 en is vastgesteld op 9 januari 2001 (Gemeenteblad 2001, afdeling 3, volgnummer 23).

- Stel dat bij de berekening de canon van een fictieve nieuwe uitgifte € 5.700,- zou zijn dan zou de nieuwe canon niet € 7.000,- maar € 5.700,- worden;
- Stel dat bij de berekening de canon van een fictieve nieuwe uitgifte € 4.600,- zou zijn dan zou de nieuwe canon € 5.000,- worden (geen stijging, ondanks de bestemmingswijziging met meerwaarde).

De rekensheet topt automatisch af als hiervan sprake is.

Verschil tussen Algemene Bepalingen
Zoals hierboven is beschreven kan de handelswijze verschillen als bepaalde algemene bepalingen van toepassing zijn. Bijvoorbeeld de bindend verklaarde tekeningen uit de AB1934, 1937 of 1955. Hoe dit precies werkt staat uitvoerig beschreven in paragraaf 1.4.

Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemmingen/of bebouwing
Voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel in 2016 bestond apart beleid voor toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming. Toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming was mogelijk als de bestemmingswijziging niet permanent publiekrechtelijk is toegestaan. De wijziging was persoonlijk en werd niet vastgelegd in een akte. De tijdelijke toestemming was slechts mogelijk voor een termijn tot maximaal 10 jaar. Door onder andere de beperkte reikwijdte van het beleid werd het beleid weinig toegepast. De essentie van het oude beleidsstuk is nu als één artikel in artikel 13 van het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging verwoord. De eis dat slechts een tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming kan worden verleend als geen permanente publiekrechtelijke toestemming mogelijk is, is vervallen. Hiernaast is deze mogelijkheid ook toepasbaar gemaakt voor een tijdelijke bebouwingswijziging. Er zijn veel situaties denkbaar wanneer de erfpachter de bebouwing tijdelijk aanpast, bijvoorbeeld aan situaties waarbij tijdelijk een noodgebouw wordt geplaatst.
Een toestemming tot het tijdelijk afwijken van de bestemming en/of bebouwing kan worden verleend als een permanente bestemmings- en/of bebouwingswijziging voor de erfpachter onredelijk bezwarend is of als het binnen de voor verlening geldende afwegingskader niet mogelijk is. Of gebruik kan worden gemaakt van artikel 13 dient dus per geval beoordeeld te worden. De voorwaarden waaronder de eventuele toestemming wordt verleend kunnen ook verschillen per situatie. Laat als beheerder de erfpachter gemotiveerd aangeven waarom hij/zij denkt dat een reguliere bestemmings- en/of bebouwingswijziging onredelijk bezwarend is. Als je na het lezen van de motivatie twijfelt over of een tijdelijke toestemming kan worden verleend dan dien je dit te overleggen met je senior en eventueel met juridisch beleid.

Feitelijk gebruik
De afmetingen uit de erfpachtakte zijn het uitgangspunt voor de berekening van de nieuwe canon voor de bestemmings- en/of bebouwingswijziging. Een juiste vastlegging van de vierkante meters in de erfpachtakte is daarom heel belangrijk! Het komt echter weleens voor dat geen vierkante meters zijn opgenomen in (oude) erfpachtaktes. Dit maakt de bepaling lastig of er sprake is van een wijziging van de bebouwing ten opzichte van de erfpachtakte. Er is namelijk geen referentiekader vastgelegd op basis waarvan bepaald kan worden of er sprake is van een wijziging ten opzichte van de akte. Voor de gemeente is het van belang dat zij op rechtmatige wijze gebruik maakt van 5.1.2e bevoegdheden. Hiernaast wil de gemeente ook aanspraak maken op een verhoging van de canon bij een waardevermeerdering van de grond door een wijziging. Dit laatste past namelijk binnen de doelstellingen van het erfpachtstelsel. De waardevermeerdering van de grond komt ten goede aan de gemeenschap en de gemeente heeft meer invloed op de mate van bebouwing van de grond.
Als geen maximale oppervlakte van de bebouwing is opgenomen in de erfpachtakte dan dien je, op grond van het erfpachtbeleid, als erfpachtbeheerder uit te gaan van de feitelijke situatie. De feitelijke

situatie (aangetoond door de erfpachter met bij twijfel een meetrapport) voorafgaand aan de wijziging vormt het uitgangspunt.
Dit is niet geheel zonder procesrisico en daarom is het zo belangrijk dat de vierkante meters op de juiste manier worden vastgelegd in de akte.

1.7 Jurisprudentie inzake bestemmings- en bebouwingswijzigingen

Amsterdam/Göbel-Van Veeren
Een belangrijke uitspraak in het kader van bestemmingswijzigingen is de zaak Amsterdam/Göbel-Van Veeren. In deze zaak ging het om de vraag of de gemeente aan de toestemming tot bestemmingswijziging een hogere canon mocht verbinden. De rechter oordeelde dat de gemeente wel degelijk een hogere canon mocht vragen. Volgens de rechter was het algemeen belang gediend bij het beleid dat de canon bij een bestemmingswijziging wordt verhoogd, omdat er zodoende een compensatie was voor de gemeente voor geldontwaarding en gestegen grondprijzen.

De Vroome/gemeente Amsterdam (over AB1966)
Op 9 juni 2005 heeft het Hof Amsterdam uitspraak gedaan in de zaak De Vroome/gemeente Amsterdam (rolnummer 1680/02). In deze zaak is onder andere kort gezegd bepaald, dat de gemeente bij een erfpachtrecht waarop de AB 1966 van toepassing zijn de canon mag herzien als de bestemmingswijziging een economische meerwaarde heeft, maar dat de gemeente het instemmen door de erfpachter met de canonverhoging niet als voorwaarde kan stellen voor het verlenen van privaatrechtelijke toestemming voor de bestemmingswijziging. Met andere woorden: de gemeente moet eerst de beslissing nemen of zij de privaatrechtelijke toestemming wil verlenen (eventueel niet als een algemeen gemeentebelang zich hiertegen verzet, zie hiervoor beleid bestemmings- en bebouwingswijziging). Daarna moet de gemeente oordelen of het beleid aanleiding geeft tot een canonverhoging. Over de canonverhoging moeten de erfpachter en de gemeente vervolgens afzonderlijk overeenstemming bereiken.

Uitspraak Hof Amsterdam inzake bestemmingswijziging voormalige Renaultgarage (Wibautstraat 224)

Inleiding
Op 6 november 2012 heeft het Gerechtshof Amsterdam uitspraak gedaan in het hoger beroep van de gemeente Amsterdam tegen de erfpachters van de voormalige Renaultgarage aan de Wibautstraat in Amsterdam. De gemeente was van mening dat aan de erfpachter een canonverhoging in rekening kon worden gebracht ter zake van de door de erfpachter gerealiseerde bestemmingswijziging van het gebouw. De rechtbank in Amsterdam heeft deze vordering van de gemeente in augustus 2011 afgewezen. Het Hof bekrachtigde het bestreden vonnis. Daarmee is de gemeente in dit concrete geval door het Hof in het ongelijk gesteld.

Het standpunt van de gemeente in de procedure kwam er op neer dat de erfpachtbepalingen van de AB 1937/1955, in samenhang met het bestendig beleid dat de gemeente sedert de jaren zestig voert, met zich meebrengen dat de erfpachters van het voormalige Renaultgebouw - professionals in de ontwikkeling van onroerend goed - wisten dan wel redelijkerwijs hadden moeten weten, dat de gemeente aan 5.1.2e privaatrechtelijke toestemming de voorwaarde van canonherziening zou verbinden.

Uitspraak Hof Amsterdam
Het Hof volgt de gemeente echter niet in 5.1.2e betoog, het Hof overweegt:

"Wat er ook zij van de bevoegdheid van de gemeente om 5.1.2e privaatrechtelijke toestemming van instemming met een canonverhoging afhankelijk te maken, het Hof concludeert uit de stellingen van de gemeente en de toelichting daarop tijdens het pleidooi in hoger beroep dat de gemeente 5.1.2e toestemming tot de bestemmingswijziging heeft gegeven en aan die toestemming uiteindelijk niet de voorwaarde heeft verbonden dat de canon wordt gewijzigd...."

Daarmee staat vast dat de gemeente onvoorwaardelijk toestemming heeft gegeven tot bestemmingswijziging van de erfpacht. Aan een verdere inhoudelijke beoordeling komt het Hof dus in deze zaak niet toe.

Gevolgen uitspraak
De uitspraak betekent dat de gemeente in deze specifieke zaak niet kan overgaan tot het vragen van een canonverhoging (meerwaarde wegens de toegenomen waarde van de grond) vanwege het feit dat de gemeente 5.1.2e toestemming naar het oordeel van het Hof in dit specifieke geval al onvoorwaardelijk had verleend. Er was in dit specifieke geval met de erfpachter ook geen overeenstemming bereikt over de canonverhoging.

Het beleid van de gemeente om bij bestemmingswijzigingen die leiden tot waardevermeerdering van een erfpachtrecht, een hogere canon te vragen staat sinds 1966 in de Algemene bepalingen van de erfpachtcontracten. Dat is niet het geval bij de oudere Algemene Bepalingen. Voor de Algemene Bepalingen 1915 is echter eerder, in 1992, door het Hof Amsterdam bevestigd dat de gemeente de bevoegdheid heeft om meerwaarde te kunnen vragen in de daarvoor in aanmerking komende gevallen (Göbel-Van Veeren). Voor de op dit punt vrijwel gelijkluidende Algemene Bepalingen 1937 en 1955 die in de Renault-zaak van toepassing zijn, blijft deze bevoegdheid volgens de gemeente dan ook onverkort van toepassing.

Naar aanleiding van deze zaak heeft de gemeente bij de gemeenteadvocaat (NautaDutilh) advies ingewonnen over de mogelijke precedentwerking van deze uitspraak van het Hof. De gemeenteadvocaat concludeert, net als Erfpacht & Uitgifte, dat de reikwijdte van dit arrest beperkt is. Het Hof heeft de zaak afgedaan op de grond dat de gemeente in dit specifieke geval feitelijk toestemming heeft gegeven voor de bestemmingswijziging en daaraan feitelijk niet de voorwaarde van een canonverhoging heeft verbonden. Aan een verdere inhoudelijke beoordeling van deze zaak komt het Hof dus in deze zaak niet toe.

Een en ander laat volgens de gemeenteadvocaat onverlet dat de gemeente 5.1.2e instemming met een bestemmingswijziging, binnen zekere grenzen, afhankelijk kan maken van acceptatie van een canonverhoging. Dit is reeds door het Hof Amsterdam in 1992 beslist en die uitspraak geldt nog steeds als hoogste precedent gezien het feit dat er sindsdien geen rechterlijke uitspraak is geweest die het arrest van 1992 opzij zet.

1.8 BIBOB- screening

Op 1 juni 2003 is de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (BIBOB) in werking getreden. De Wet BIBOB geeft de gemeente Amsterdam de mogelijkheid onderzoek te doen naar de achtergrond van een huurder of koper van grond of gebouw en 5.1.2e zakelijke relaties. Het doel van dit onderzoek is om zaken als witwassen van geld, fraude, mensenhandel of andere vormen van criminaliteit geen kans te geven. Daarom dient voor de gemeente duidelijk te zijn hoe de bedrijfsstructuur in elkaar zit, wie de uiteindelijk belanghebbende (Ultimate Beneficial Owner) is en hoe de vastgoedtransactie gefinancierd wordt.

Het gaat hierbij om:
- Koop of verkoop onroerend goed (pand of grond);
- Huur of verhuur onroerend goed (pand of grond) ook indeplaatsstelling;
- Uitgifte in erfpacht en vestiging andere zakelijke rechten;
- Wijziging van een zakelijk recht (transformatie), denk hierbij aan wijziging van de bestemming in het erfpachtcontract van bijv. kantoor naar hotel;

Voor de erfpachtbeheerder zijn vooral deze laatste twee van belang. Het kan dus zo zijn dat een Bibob-screening nodig is voor een bestemmings- en/of bebouwingswijziging. De screening hoeft niet te worden uitgevoerd voor iedere bestemmings- en/of bebouwingswijziging. De volgende afspraken zijn gemaakt over wanneer en door wie een Bibob-screening plaats dient te vinden.

1. Altijd BIBOB-screening
- bij perceelsuitbreiding (niet zijnde een tuinuitbreiding);
- bij een bestemmingswijziging groter dan 2.500 m² BVO of kavel;
- bij een bebouwingswijziging groter dan 2.500 m² BVO of kavel.
(dus niet bij afkoop, CHET, conversie, etc.)

Bij een dergelijke wijziging dient de projectleider/-manager de screening te verzorgen. Als er geen projectleider/- manager bij betrokken is, dan graag afstemmen met medior of senior voordat je zelf gaat screenen.

2. Eventueel BIBOB-screening
- bij een bestemmings- en/of bebouwingswijziging kleiner dan 2.500 m² BVO of kavel.

Voer een basale toets uit en vul de daarbij behorende checklist in. De checklist kan je vinden in de map van de standaarddocumenten van de betreffende wijziging. Als je vindt dat er een screening moet plaatsvinden (bijvoorbeeld omdat je twijfels hebt over de integriteit van de erfpachter/verzoeker), dan geldt hetzelfde als hiervoor: de projectleider dient de screening te verzorgen. Levert dat een probleem op of is er geen projectleider, stem dan eerst af met je medior of senior.

3. Indicatie vs aanbieding
Bij indicaties is een BIBOB-screening niet verplicht, maar wel aan te raden. We doen pas een erfpachtaanbieding als – naast de publiekrechtelijke toestemming – een benodigde BIBOB-screening met goed gevolg is afgerond.

Hoofdstuk 2 Financieel

In dit hoofdstuk worden de financiële aspecten van de wijziging behandeld.

1.1 Totstandkoming van de financiële waarde

Als door de bestemmings- en/of bebouwingswijziging de waarde van het perceel toeneemt, wordt de canon verhoogd. Dit geldt niet als de bebouwing van een woning wordt veranderd en deze voldoet aan de voorwaarden van een vrijstelling. Hierboven is beschreven in welke situaties dit is. Bij twijfel altijd informeren bij een medior of senior!

ABCD-formule

Of de canon door bestemmings- en of bebouwingswijziging moet worden verhoogd wordt berekend met de volgende formule:

A + (B - C) x D

waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon (eeuwigdurend) is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht.
Dit is het canonbedrag dat op het erfpachtrecht van toepassing is op de datum van dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming. Dit bedrag is te vinden in Hermes (vergelijk dit ter controle ook met de erfpachtakte).

B de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gewijzigde erfpachtrecht.
Neem hiervoor het totale aantal m², vermenigvuldig dit met de actuele grondprijs (van de nieuwe bestemming/bebouwing (zie handboek grondprijsbepaling of het aangevraagde grondprijsadvies)) en vermenigvuldig dit vervolgens met een reductiefactor (zie handleiding grondprijsbepaling).

C de (erfpacht)grondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
De berekening van C gaat op dezelfde wijze als B maar neem hier de bedragen en vierkante meters van de oude bestemming/bebouwing, zoals deze gelden op het moment van schriftelijke aanvraag van toestemming.

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt voor het canontype dat op het erfpachtrecht van toepassing is.

Nota bene:

- Dit betreft slechts een simplistische weergave van de werking van de ABCD-formule. Afhankelijk van de casus kunnen ook andere rekenregels van toepassing zijn zoals aftopping, reductie, footprint enzovoorts. Zie hiervoor ook de meest recente Handleiding Grondprijsbepaling.
- Bij meerdere bestemmingen worden voor de bepaling van B en C de grondwaarden van de deelbestemmingen bepaald en de som hiervan is het bedrag dat gebruikt dient te worden.
- Bij het berekenen van de grondwaarde bij B en C moet rekening gehouden worden met de ouderdom van de erfpacht (compensatiekorting). Welke compensatiekorting gehanteerd moet worden is afhankelijk van het aantal verstreken jaren van de erfpacht sinds de eerste uitgifte (zie Handleiding grondprijsbepaling).
- De canonpercentages worden ieder kwartaal vastgesteld door de directeur van Grond en Ontwikkeling en vastgelegd in een besluit. Deze besluiten zijn te vinden in Docwerker.
- Voor de berekening wordt het canonbedrag, de (erfpacht)grondwaarden en het canonpercentage gebruikt, zoals deze gelden op de datum van de dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming.

- Bij een tussentijdse wijziging van een erfpachtrecht waarop de AB1896, 1915, 1934, 1937-1955 van toepassing zijn, wordt een eventuele canonverhoging berekend op basis van het actuele canonpercentage voor de 10-jaar vaste canon (dus niet op basis van het percentage voor de indexcanon), omdat de rechten met AB 1915, 1934, 1937-1955 reeds een vaste canon hebben. Bij een tussentijdse wijziging van een erfpachtrecht met uitgesloten canonindexatie onder de AB1966 en AB1994, wordt een eventuele canonverhoging berekend op basis van het actuele canonpercentage voor de indexcanon, vermeerderd met de (voor de looptijd gereduceerde) toeslag voor een vaste canon. Het toeslagpercentage wordt jaarlijks door B&W vastgesteld en de reductiefactor is vastgelegd in art. 9 lid 2 van de AB 1994.

1.2 Resultaat berekening

De berekening kan tot twee resultaten leiden:

1. de nieuwe canon is lager dan de canon op het moment van herziening: de erfpachter blijft de geldende canon verschuldigd.[11] Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen kan de canon worden verlaagd.
2. de nieuwe canon is hoger dan de canon op het moment van herziening:
   a. de erfpachter is de verhoogde canon verschuldigd, of;
   b. de berekening resulteert in een hogere canon dan wanneer op basis van de nieuwe bestemming en bebouwing tegen actueel prijspeil zou worden uitgegeven, dan wordt de verhoging van de canon naar aanleiding van de wijziging beperkt tot de hoogte van de canon conform de nieuwe bestemming en bebouwing (aftoppingsregeling).[12][13]

1.3 Prijspeil

Bij de berekening van de nieuwe canon wordt uitgegaan van de datum van schriftelijke aanvraag voor toestemming door de erfpachter. In het oude beleid bestemmingswijziging en bebouwingswijziging werd het prijspeil op de datum van de aanbieding genomen. Hierop werd een uitzondering gemaakt indien de aanbieding door toedoen van de gemeente niet binnen twee maanden na aanvraag van de toestemming aan de erfpachter is verzonden. In dit geval gelden het prijspeil en het canonpercentage op het moment van de schriftelijke aanvraag voor de bebouwingswijziging, tenzij de erfpachter kiest voor de datum van aanbieding. Vooral over dit laatste was veel discussie. Wanneer is het door toedoen van de gemeente en wanneer door de erfpachter? Er is gekozen voor een uitgangspunt dat eenduidig is en voor alle partijen duidelijk. Als datum voor het prijspeil geldt dus de datum van dagtekening van de schriftelijke aanvraag voor toestemming.
Mocht de erfpachter de aanbieding niet binnen de gestelde termijn accepteren dan dient hij/zij opnieuw toestemming te vragen. Als prijspeil geldt dan de datum van dagtekening van het nieuwe verzoek.

1.4 Ingangsdatum van de wijziging

Op grond van de algemene bepalingen en het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging is de erfpachter de verhoogde canon verschuldigd met ingang van de datum waarop:

1. met de wijziging van de bebouwing en/of de bestemming is gestart, of
2. van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt. Dit is het moment dat de privaatrechtelijke toestemming voor de bestemming en/of bebouwingswijziging is verleend.

1.5 Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht

Speelt bij de volgende beleidstukken:

1. Bestemmings- en bebouwingswijziging (bij meerwaarde);

---

[11] Zie artikel 7 punt 1 van het beleid bestemming- en bebouwingswijziging
[12] Zie artikel 7 punt 3 van het beleid bestemming- en bebouwingswijziging
13 Zie voor een uitvoerige uitleg van de aftoppingsregeling het kopje 'aftopping' in paragraaf 1.6.

2. Samenvoegen (van een canonbetalend erfpachtrecht en een erfpachtrecht waarvoor de canonverplichting is vooruitbetaald) en
3. Perceels- en tuinuitbreiding (indien erfpachter een ander betalingsregime wenst voor de uitbreiding).

In voormeld beleid staat opgenomen dat de gemeente twee betalingsregimes kan toestaan op één erfpachtrecht of dat de gemeente twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet toestaat. De reden hiervan is dat twee verschillende betalingsregimes op één erfpachtrecht onduidelijk kan zijn voor derden.

Stel:

- Voor een erfpachtrecht is de canonverplichting bij uitgifte afgekocht voor € 800.000,-
- In jaar 10 van het eerste tijdvak vindt er een bestemmingswijziging met economische meerwaarde plaats
- Meerwaarde van de bestemmingswijziging: € 10.000,- canonverhoging per jaar.

Indien een koper het erfpachtrecht wil verwerven, lijkt een canonverplichting van € 10.000,- heel laag, als wordt "vergeten" dat er reeds een afkoopsom is betaald van € 800.000

Waarom bieden we twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet actief aan?

- Er is een ingewikkelde technische aanpassing in Hermes nodig om op grote schaal twee betalingsregimes te kunnen aanbieden;
- Bij twee betalingsregimes op één erfpachtrecht kan er onduidelijkheid ontstaan over de erfpachtlasten en;
- Er zijn boekhoudkundige argumenten om restrictief om te gaan met twee betalingsregimes op één erfpachtrecht.

Het kan echter zo zijn dat de gemeente een belang heeft bij het doorgaan van een bepaalde wijziging (bijvoorbeeld een transformatie) en dat de erfpachter aangeeft de aanvullende afkoopsom van een bestemmingswijziging met economische meerwaarde niet te kunnen betalen.
Erfpacht en Uitgifte kan dan afwijken van de hoofdregel en twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toestaan.
Het verzoek tot twee betalingsregimes moet (in principe) komen van de erfpachter zelf en wordt zo min mogelijk actief aangeboden. De erfpachtbeheerder die een dergelijk verzoek ontvangt, bespreekt het verzoek met de financieel beleidsadviseur van Erfpacht en Uitgifte. Indien de financieel beleidsadviseur positief adviseert, dient de erfpachtbeheerder een memo te schrijven voor het management van Erfpacht en Uitgifte waarin duidelijk staat aangegeven waarom er in het voorliggende geval wordt afgeweken van de hoofdregel. Na akkoord van het management kan afgeweken worden van de hoofdregel dat twee betalingsregimes op één erfpachtrecht niet wenselijk is. De erfpachtbeheerder kan de aanbieding opstellen. Na acceptatie van de aanbieding, het opstellen en versturen van het besluit, dient de erfpachtbeheerder de (concept)akte van de notaris te controleren. Er dient duidelijk in de akte te zijn opgenomen dat er sprake is van twee betalingsregimes.
Indien een erfpachter de aanbieding niet accepteert en het vermoeden bestaat dat dit ligt aan de hoogte van de aanvullende afkoopsom (i.v.m. verplichte afkoop), dan kan de erfpachtbeheerder de mogelijkheden onderzoeken om toch twee betalingsregimes op één erfpachtrecht toe te staan.

1.6 Voorbeelden

Voorbeeld 1: bestemmingswijziging woning--> kantoor

Gegevens:

- een erfpachtperceel is op 1 januari 1988 uitgegeven en heeft de bestemming woning
- De Algemene Bepalingen van 1994 zijn van toepassing
- Het betalingsregime is 5-jaalijkse indexering
- de canon die daarvoor betaald moet worden op het moment van bestemmingswijziging, is € 272,- (A), en de basisschatting onderbouwingswijziging is € 6.800,-
- de erfpachter wil de bestemming wijzigen van woning (mgz) naar kantoor, deze wijziging vindt plaats in het vierde kwartaal 2012
- de bestemmingswijziging wordt door grondprijsadvisering gezien als niet-substantieel (25% reductie, zie handleiding grondprijsbepaling) *

Voorbeeld 2: bebouwingswijziging bedrijfsruimte (verticaal)

Gegevens:

- Op 1 juni 1994 is een perceel met een bedrijfsruimte (met maximaal 30% kantoor dat gebruikt mag worden voor de eigen bedrijfsvoering) van 100 m² BVO in erfpacht uitgegeven
- de huidige canon is € 2.042,-
- de actuele grondprijs is € 340,- per m² BVO
- de erfpachter heeft in juni 2001 besloten het bedrijfspand uit te breiden met een dakopbouw van 30 m². Het percentage kantoor blijft gehandhaafd.
- canonpercentage: 4,19
- reductiefactor: 0,95 (zeven jaren na uitgifte zijn verstreken; zie de handleiding grondprijsbepaling)

De nieuwe canon wordt als volgt berekend:

- de geldende canon (A)		€ 2.042,-
- de actuele grondwaarde inclusief de uitbreiding (B):		
30 m² x € 340,- x 0,95 =	€ 9.690,-	
100 m² x € 340,- = *	€ 34.000,-	
Totaal (B)	€ 43.690,- +/+	
- de actuele grondwaarde exclusief de uitbreiding (C):		
100 m² x € 340,- = *	€ 34.000 -/-	
- verschil in grondwaarde (B – C):	€ 9.690,-	
- (B – C) x het canonpercentage (D): € 9.690 x 4,19%	€ 406,01 +/+	
- de nieuwe canon		**€ 2.448,01**

Om te bepalen of er sprake is van aftopping dient ook de canon te worden berekend voor een fictieve nieuwe uitgifte. Deze wordt als volgt berekend: *

- Het canonpercentage x de grondwaarde per vierkante meter (in dit geval) BVO x het aantal vierkante meters + onderhandelingsmarge=
- 4,19 % x 340 x 130 x 1,1 *(=10% onderhandelingsmarge)*=
- **€ 2.037,18**

Doordat de nieuwe canon hoger is door toepassing van de ABCD- formule dan deze zou zijn voor een (fictieve) nieuwe uitgifte wordt in dit geval afgetopt. De nieuwe canon zou € 2.037,18 en niet € 2.448,01 worden. Maar omdat de canon ligt lager dan de huidige en de gemeente de canon niet verlaagd, blijft de canon ondanks wijziging gelijk dus **€ 2.042,-.**

*Let op! Geen reductie voor de bestaande situatie of een (fictieve) uitgifte.

Hoofdstuk 3 Proces

2.1 Aanvraag

Een aanvraag kan op verschillende manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via erfpacht@amsterdam.nl binnenkomt. Indien de aanvraag direct bij een erfpachtbeheerder binnenkomt, dient de erfpachtbeheerder de aanvrager te verwijzen naar voormelde mailbox. De mailboxbeheerder voert het dossier op in het werkvoorraadsysteem en Docwerker (bijlagen bij de aanvraag dienen afzonderlijk te worden opgeslagen) en stuurt de aanvrager een ontvangstbevestiging.

Juiste schrijfwijze Docwerker
Maak altijd als eerste een submap aan voor de wijziging die je behandelt.
De naam van de **submap** begint met het jaartal gevolgd door soort wijziging en het dossiernummer of bij bijv. wijziging splitsing alle dossiernummers. Normaliter maakt de beheerder van de algemene erfpacht mailbox deze map aan.
Als het dossier meerdere erfpachtrechten bevat, maak dan gelijk de verwijzing/snelkoppeling aan.
Maak in iedere submap ook een e-mailmap aan; zet ook in de naam van de e-mailmap het jaartal, soort wijziging en dossiernummer.

De documenten die in de submap worden geplaatst, moeten als volgt worden opgeslagen:
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanvraag @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); aanbieding @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); besluit @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); goedgekeurde berekening @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); akte @soort@ E dossier nr
- datum jjjj-mm-dd (Amerikaans); brief @aan/van@ + kort het onderwerp E dossier nr

Bij soort gaat het om: afkoop, bestemmingswijziging (= best wijz), bebouwingswijziging (= bouw wijz), splitsing verticaal (= vert splt), splitsing in appartementsrechten (=splits app), conversie, etc.

Indien bij één aanvraag meerdere dossiers betrokken zijn (bijv. samenvoeging, wijziging splitsing), plaats dan je submap in één E-dossier en plaats verwijzingen (snelkoppelingen) van die submap naar de andere dossiers.
Een dossiernaam kan alleen bestaan uit E of EW, het nummer en het subnummer; bijv. E1234/1, EW91/6. Dus geen voorloopnullen, spaties, toevoegingen, etc.

Als je een submap uit het werkarchief aanbiedt aan DIV voor plaatsing in het bedrijfsarchief is het van belang dat alle dossiernummers in de naam van de submap voorkomen. DIV maakt dan ook in het bedrijfsarchief de snelkoppelingen weer aan.

2.2 Beoordelen aanvraag

De aanvraag wordt beoordeeld door een erfpachtbeheerder. De aanvraag wordt getoetst op de volgende punten:
- wie is de aanvrager? (De aanvraag moet worden gedaan door de erfpachter of namens de erfpachter, met diens toestemming. De toestemming kan blijken uit een schriftelijke maar verder vormvrije volmacht. Als de aanvraag van een advocaat of notaris komt namens zijn cliënt dan kan je er vanuit gaan dat deze zijn cliënt vertegenwoordigt. Je hoeft in dit laatste geval niet naar een volmacht te vragen.)
- Kloppen de gegevens in Hermes (NAW gegevens, financiële gegevens etc.), zo niet dan moeten die worden aangepast door de collega's van de erfpachtadministratie;
- is de aanvraag volledig? (zijn de vloeroppervlaktes van de oude en nieuwe situatie bekend, is de omgevingsvergunning (indien deze nodig is) en, bij wijziging van de huisnummers, de huisnummerbeschikking gestuurd?)
Compleet maken dossier

- is de aanvraag gewenst? (afhankelijk van wijziging, bijvoorbeeld akkoord projectleider, kantorenstrategie, Bibob-screening)
- is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan? (is de wijziging toegestaan volgens het bestemmingsplan of is er een omgevingsvergunning, evt. splitsingsvergunning)
- indien er een omgevingsvergunning is, dient de aanvraag te worden getoetst aan deze omgevingsvergunning(saanvraag)
- is er een tekening nodig? Zo ja, dan dient deze te worden aangevraagd bij de tekenaars (bijvoorbeeld bij verticale splitsing, perceelsuitbreiding)
- is er een grondprijs nodig? Zo ja, opzoeken in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een grondprijsadvies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Vastgoedadvisering)
- indien de grondprijzen bekend zijn, dient een berekening te worden aangevraagd bij de grondprijsberekenaars. Bij Team Zakelijk Beheer (Unit Bedrijven) wordt de berekening door de erfpachtbeheerder zelf opgesteld
- elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

2.3 Aanbieding

Als het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.

Als de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een andere erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk team zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de aanbieding voor deze wijziging mag nakijken. Na controle dient de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) te worden geparafeerd. Vervolgens kan de aanbieding (digitaal) worden verstuurd. Een aanbieding is in principe twee maanden geldig. De erfpachtbeheerder die de aanbieding verstuurt, is verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker. De bedrijfsadministratie dient een kopie van de aanbieding te ontvangen.

Eerder is aangegeven dat voor het accepteren van de aanbieding een termijn van twee maanden is gesteld. Heeft de erfpachter binnen deze termijn (nog) niet gereageerd, dan rappelleert de erfpachtbeheerder de erfpachter per brief, per e-mail of telefonisch.
Heeft de erfpachter binnen de genoemde termijn nog steeds niet gereageerd, dan heeft de erfpachter kennelijk geen belangstelling om de aanbieding te accepteren. De aanbieding vervalt. De erfpachter kan daar later niet meer op terugkomen.

2.4 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie dient de erfpachtbeheerder deze te beoordelen:
- is er tijdig geaccepteerd?
- is er bevoegd ondertekend?
- is het bericht van acceptatie volledig ingevuld?
- wordt er onvoorwaardelijk geaccepteerd (acceptaties onder voorbehoud worden niet geaccepteerd)?

Indien het bericht van acceptatie juist en volledig is, slaat de erfpachtbeheerder deze op in Docwerker en verstuurt altijd een kopie naar de behandelend bedrijfsadministrateur. De bedrijfsadministrateur zorgt voor de financiële verwerking van de erfpachtwijziging.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

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

Daarnaast is het erg belangrijk dat de erfpachtbeheerder controleert of de acceptant bevoegd is om te tekenen. Als de acceptant niet bevoegd is tot acceptatie, is er geen overeenstemming bereikt met de juiste persoon/erfpachter en derhalve geen overeenkomst tot stand gekomen. In een dergelijk geval kan en mag je als erfpachtbeheerder niet verder met de afhandeling van het dossier.

Hoe controleer je nu of de juiste persoon getekend heeft?

1. De erfpachter is een natuurlijk persoon:
   Wanneer de erfpachter een natuurlijk persoon is, moet hij/zij zelf getekend hebben. Heeft iemand anders getekend dan moet zijn/haar bevoegdheid (tot vertegenwoordiging van de erfpachter) blijken uit een schriftelijke volmacht of door de erfpachter zelf schriftelijk bevestigd worden.
   N.B. Let op de situatie dat er twee of meer natuurlijke personen erfpachter zijn: beiden moeten dan tekenen of een volmacht afgegeven hebben (aan één van beiden of een derde persoon, bijv. de notaris).

2. De erfpachter is een rechtspersoon (bijvoorbeeld een besloten vennootschap, vereniging of stichting):
   In een dergelijk geval dient de erfpachtbeheerder via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de erfpachter is ondertekend. Je vraagt een uittreksel bij de KvK op waaruit blijkt wie bestuurder van de rechtspersoon is en wie de rechtspersoon dus mag vertegenwoordigen. Het kan bij een rechtspersoon (met name bij B.V.'s) voorkomen dat een andere rechtspersoon vertegenwoordigingsbevoegd is. In een dergelijk geval vraag je ook een uittreksel van deze rechtspersoon op, net zolang je uitkomt bij één of meerdere natuurlijke personen. In het geval een rechtspersoon erfpachter is, moet je dus altijd herleiden naar een natuurlijk persoon.
   Hiernaast is het belangrijk om op het uittreksel te kijken achter bevoegdheid. Hier staat namelijk aangegeven of er beperkingen zijn voor de tekeningsbevoegdheid van een bepaalde bestuurder. Als er staat ' Alleen/zelfstandig bevoegd' dan is de betreffende bestuurder tekeningsbevoegd, zonder beperkingen. Bij meerdere bestuurders kan iedere bestuurder afzonderlijk waar dit achter de bevoegdheid staat de overeenkomst aangaan.
   Staat er ' Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)' dan moeten alle bestuurders tekenen of dienen de statuten opgevraagd te worden[14] en dient de erfpachtbeheerder in de statuten te zoeken naar de bevoegdheden of beperkingen van de betreffende bestuurders. Dit geldt ook voor andere beperkingen die hier niet zijn opgenomen.

Volmacht

Het kan zijn dat een erfpachter een volmacht heeft verleend aan een persoon of onderneming om hem/haar te vertegenwoordigen. De gevolmachtigde mag bepaalde rechtshandelingen aangaan, zoals het aangaan van een overeenkomst (accepteren van de aanbieding), namens de volmachtgever.
Er zijn verschillende redenen te bedenken om welke reden een volmacht wordt verleend. Zo kan de volmachtgever in het buitenland zitten, zijn/haar persoonlijke toestand het niet (meer) toelaten overeenkomsten aan te gaan of is de volmacht verleend voor de continuïteit van de onderneming.
Grofweg zijn de volmachten te verdelen in twee soorten, namelijk de algemene volmacht en de bijzondere volmacht. De bijzondere volmacht wordt verleend voor een bepaald doel of bepaalde doelen. Zoals voor het splitsen van gebouw x en alles wat daarbij komt kijken. Bij een algemene volmacht is niet een specifiek doel geformuleerd.
Hiernaast kan de volmacht onderhands zijn of kan de volmacht zijn vastgelegd in een notariële akte. De algemene volmacht wordt vaak vastgelegd in een notariële akte. Als een volmacht notarieel wordt vastgelegd dan onderzoekt de notaris , naast de tekeningsbevoegdheid, of de volmachtgever wilsbekwaam is. Een onderhandse volmacht kan in principe vormvrij worden verleend, dus ook mondeling.
De wetgeving omtrent volmachten is te vinden in titel 3 van boek 3:BW.

[14] Eerst bij de notaris of erfpachter voordat deze opgevraagd worden in het KvK.

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

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

2.5 Besluit

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

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

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

2.6 Notariële akte

Indien een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, dan wel de notaris verzoekt de conceptakte te beoordelen, wordt de conceptakte door een erfpachtbeheerder gecontroleerd. De erfpachtbeheerder controleert of de bepalingen met betrekking tot de erfpacht correct zijn opgenomen.

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing;
c. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom;
d. de eventuele verhoging van de (erfpacht)grondwaarde;
e. de (gewijzigde) jaarlijkse canon, de (gewijzigde) (erfpacht)grondwaarde en als dat van toepassing is de (gewijzigde) afkoopsom en de betaalwijze van de canon;
f. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
g. de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn.

De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar erfpacht@amsterdam.nl. De mailboxbeheerder rappelleert de notaris indien er geen akte is ontvangen. Na ontvangst van de akte is een erfpachtbeheerder verantwoordelijk voor de correcte verwerking in het werkvoorraadsysteem en in Docwerker.

De akte kan alleen gepasseerd worden als er geen canonachterstanden aanwezig zijn en, indien van toepassing, de afkoopsom is ontvangen (direct door ons of op derdengeldenrekening van de notaris).

Conform de opdrachtbrief aan de notaris, dient de notaris in bepaalde gevallen een verplichtingsnummer aan te vragen bij de erfpachtbeheerder. Het verplichtingsnummer vraagt de erfpachtbeheerder aan bij de bedrijfsadministratie en geeft het verplichtingsnummer na ontvangst door aan de notaris.

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

Processchema

