Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht

Werkinstructie

Erfpachtcontrole

vastgesteld door het Hoofd Bureau Erfpacht

versie april 2004

Inhoudsopgave

		pagina
Hoofdstuk 1: Algemene toelichting erfpachtcontrole		4
Hoofdstuk 2: Erfpachtcontrole stap voor stap		6
2.1	Plan van aanpak	6
2.1.1	Doel	6
2.1.2	Gebiedskeuze	6
2.1.3	Tijdstraject	7
2.1.4	Communicatietraject	7
2.1.5	Mensen	8
2.1.6	Middelen	8
2.2	Praktijk	9
2.2.1	Database	9
2.2.2	Dossiers	9
2.2.3	Vragenformulier	9
2.2.4	Informeren erfpachter	9
2.2.5	Afspraak	10
2.2.6	Controlebezoek	10
2.2.7	Afwijking	11
2.2.8	Nakoming vorderen	11
2.2.9	Geen afwijking	11
2.2.10	Geen antwoordformulier retour	11
2.2.11	Rappelbrief	12
2.2.12	Geen medewerking	12
2.3	Rapportage	12
Hoofdstuk 3: Nakoming vorderen		14
3.1	Bestemming	14
3.2	Bebouwing	14
3.3	Handhavingsteam	15
3.4	Rapportage voor het handhavingsteam	15
Stappenplan		16

Bijlagen

1. Aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles, Burgemeester & Wethouders, 31 maart 1998, onder nummer 97/221/1
2. Concept advertentie ten behoeve publicatie “plan van aanpak” in dagbladen
3. Concept aankondigingsbrief en antwoordformulier erfpachtcontroleproject aan erfpachters
4. Concept bedankbrief aan gebruiker niet erfpachter
5. Concept bedankbrief aan erfpachter/gebruiker zonder afwijking contract
6. Concept bedankbrief aan erfpachter bij constatering afwijking
7. Concept vragenformulier ten behoeve van erfpachtcontrolebezoek
8. Modelbrief gebruiker voor erfpachter
9. Concept bevestigingsbrief aan de erfpachter/gebruiker
10. Besluit kostenverdeling
11. Concept rapportage handhavingsteam

Hoofdstuk 1
Algemene toelichting erfpachtcontrole

Erfpachtcontrole is het controleren of de erfpachter zich houdt aan het erfpachtcontract. Het doel van de erfpachtcontrole moet zijn dat er een inventarisatie plaatsvindt van de eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomsten binnen het te controleren gebied. Om dat doel te bereiken dienen alle erfpachtrechten gelegen binnen het plangebied op de naleving van de bijzondere en algemene bepalingen van de erfpachtovereenkomst gecontroleerd te worden.
Er wordt met name op twee zaken met betrekking tot de erfpachtovereenkomst gelet, te weten:

- **bestemming**
- **bebouwing**

Wanneer het gebruik of de bebouwing niet overeenkomt met wat er in het erfpachtcontract is overeengekomen, dan zal het afwijkende gebruik of de afwijkende bebouwing ongedaan gemaakt worden of zal het erfpachtcontract worden aangepast. Dit kan leiden tot een bestemmingswijziging dan wel een bebouwingswijziging. Een wijziging van de bestemming of de bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer het bestemmingsplan hiertoe de mogelijkheid biedt. In dat geval zal het erfpachtcontract worden aangepast. Dit kan een wijziging van de canon tot gevolg hebben.

Voor een uniforme uitvoering van erfpachtcontrole hebben Burgemeester en Wethouders op 31 maart 1998, onder nummer 97/221/1, de **"Aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles"** (bijlage 1) vastgesteld.

Naast de controlefunctie kan een bezoek ook nog andere functies hebben. In de praktijk merken we dat onder andere bij de bedrijven behoefte is aan contact met de gemeente.

De gebruikers en erfpachters hebben tijdens een bezoek vaak uiteenlopende vragen. In de eerste plaats zijn er vragen over het product erfpacht. Het gaat hierbij dan onder meer over de mogelijkheden tot afkoop, conversie, bestemmingswijziging en bebouwingswijziging. In de tweede plaats, maar niet minder belangrijk, stellen erfpachters vragen die de gemeentelijke regelgeving en planvorming in bredere zin betreffen. Het gaat hierbij om onderwerpen zoals groenvoorziening, veiligheid, parkeerbeleid of openbaar vervoer.

Ook wordt een erfpachtcontrolebezoek, door de erfpachter, vaak aangegrepen om te informeren naar eventuele mogelijkheden voor [1]herontwikkeling van een recht van erfpacht. Door deze functie van het bezoek is niet alleen de gemeente, maar ook de erfpachter en gebruiker gebaat bij de erfpachtcontrole.

Voor je ligt de werkinstructie voor erfpachtcontrole. Deze instructie moet een handleiding bieden voor het opzetten en uitvoeren van een erfpachtcontroleproject. Nadat in hoofdstuk 1 een algemene beschrijving is gegeven van erfpachtcontrole, de eventuele andere functies en het doel van een controleproject, wordt in hoofdstuk 2 stap voor stap uitgelegd hoe je bij een controleproject van "plan van aanpak" tot rapportage te werk moet gaan. Hoofdstuk 3 geeft in

[1] Herontwikkeling is het opnieuw ontwikkelen van een bestaand recht van erfpacht, waarbij de oorspronkelijke bebouwing en/of bestemming (nagenoeg) geheel wijzigt.

het kort weer, hoe moet worden omgegaan met een geconstateerde afwijking van het erfpachtcontract.

Hoofdstuk 2
Erfpachtcontrole stap voor stap

2.1 Plan van aanpak

Voordat erfpachtcontrole kan worden uitgevoerd moet eerst een [2]"plan van aanpak" worden opgesteld. Hierin wordt het doel, het te controleren gebied, het tijdstraject, het communicatietraject en de benodigde inzet van mensen en middelen vastgelegd. Het "plan van aanpak" moet bestuurlijk worden vastgesteld. Dit betekent dat voor stadsdeelgebieden het Dagelijks Bestuur van het betreffende Stadsdeel het plan bestuurlijk moet vaststellen. Voor centraalstedelijke gebieden moet dit door het College van Burgemeester en Wethouders gedaan worden. Sinds 25 september 2001 is voor centraalstedelijke gebieden de Wethouder Grondzaken hiertoe gemandateerd, op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders met nummer 2001/9725 ROIB. Na bestuurlijke vaststelling dient het "plan van aanpak" openbaar gemaakt te worden door middel van publicatie in dagbladen. Dit kan bijvoorbeeld door een advertentie (bijlage 2) te plaatsen in het Parool en het Amsterdams Stadsblad dat wordt bezorgd in het betreffende gebied. De inhoud van het "plan van aanpak" ziet er in vogelvlucht als volgt uit:

2.1.1 Doel
De bestuurlijke vaststelling van de keuze van het te controleren gebied wordt neergelegd in het "plan van aanpak". Daarbij wordt ook de motivatie van de keuze vermeld.Tevens wordt hierbij vastgesteld op welke wijze en met welke middelen er gecontroleerd wordt en wat het verwachte resultaat van de controle is. Het "plan van aanpak" heeft daarmee als doel: het aangeven van het bestuurlijke kader van de controle.

Daarnaast wordt in het kort het doel van de erfpachtcontrole beschreven. Dit doel is het maken van een inventarisatie van de eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomsten binnen het te controleren gebied. Om dat doel te bereiken dienen alle erfpachtrechten gelegen binnen het plangebied op de naleving van de bepalingen van de erfpachtovereenkomst gecontroleerd te worden.

Naar aanleiding van deze inventarisatie dienen de eventueel geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomst te worden aangepast conform het erfpachtcontrolebeleid, dan wel dient er nakoming van de overeenkomst te worden gevorderd om de afwijking ongedaan te maken. De erfpachtovereenkomst moet weer een weergave worden van de feitelijke situatie. Deze vordering van nakoming is echter uitvloeisel van de erfpachtcontrole. Dit wil zeggen dat het geen onderdeel uitmaakt van het erfpachtcontroleproject, maar dat het een zelfstandig traject is.

2.1.2 Gebiedskeuze
Ten aanzien van het te controleren gebied moet een keuze gemaakt worden. Zowel vanuit het oogpunt van efficiency als vanuit het oogpunt van capaciteit is het aan te bevelen om controles uit te voeren op een systematische wijze en op een beperkte schaal. Grootschalige controleprojecten zorgen voor een hoge druk op de capaciteit. Dit kan er toe leiden dat de bezoeken versnipperd zullen plaatsvinden. Het resultaat van een controleproject in deze

[2] Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf heeft hiervoor een standaarddocument in gebruik.

vorm zal minimaal zijn. Daarnaast valt te verwachten dat een versnippering van een controleproject sneller zal leiden tot een niet systematische controle en mogelijk tot het schenden van het gelijkheidsbeginsel door de gemeente. Overleg met betrokken afdelingen en diensten bij de keuze van een controlegebied is aan te bevelen.

De te controleren gebieden dienen aan een aantal voorwaarden te voldoen. Deze zijn:

- Het gebied moet qua schaalgrootte beperkt zijn, gedacht kan worden aan **maximaal 50 rechten** van erfpacht, waarbij opgemerkt moet worden dat een recht veelal meerdere gebruikers kent;
- Het gebied moet goeddeels in de [3]**beheersfase** zijn, opdat er geen sprake kan zijn van een bevoegdheidsoverlapping tussen diverse afdelingen van het Ontwikkelingsbedrijf of Stadsdeel;
- De rechten aanwezig binnen het gebied moeten bij voorkeur op een **eenvoudige en eenvormige** wijze te controleren zijn op bouwvolume en bestemming, zoals vermeld in de aanwijzing;

2.1.3 Tijdstraject

Er moet een overzicht gemaakt worden waaruit af te lezen is welke stappen er van het begin tot het einde van het controleproject nodig zijn. Deze stappen moeten vervolgens in de tijd gezet worden. Bij het maken van een tijdsplanning moet rekening gehouden worden met het aantal rechten dat zich binnen een controle gebied bevind. Het te doorlopen tijdstraject zou er schematisch als volgt uit kunnen zien:

- Januari - overleg met afdelingen die binnen het controlegebied actief zijn over onder andere de planning en de bijzonderheden binnen het werkgebied
- Januari – februari - ambtelijke voorbereiding Plan van Aanpak
- begin april - bestuurlijke vaststelling Plan van Aanpak door het Dagelijks bestuur of de Wethouder Grondzaken
- half april - starten communicatietraject (overleg belangengroepen, informeren erfpachters, publicatie dagbladen)
- begin mei - aanvang controlebezoeken
- eind oktober - afronding controlebezoeken en inventarisatie geconstateerde afwijkingen
- half november - rapporteren: bij een Stadsdeel aan het sectorhoofd en vervolgens het Dagelijks Bestuur en bij het Ontwikkelingsbedrijf aan het Management Team en vervolgens aan de Wethouder

2.1.4 Communicatietraject

Voorafgaand en tijdens een controleproject moet er goed gecommuniceerd worden met de erfpachters en gebruikers in het controlegebied. Ook is een goede communicatie met betrokken instanties, diensten en afdelingen van groot belang.

Erfpachters en gebruikers moeten op tijd op de hoogte gesteld worden van het plaatsvinden en het doel van een erfpachtcontrole. Na de bestuurlijke vaststelling van het “plan van aanpak” moet het erfpachtcontroleproject door middel van publicatie in dagbladen bekend worden gemaakt. Direct daarna worden de erfpachters per brief geïnformeerd. Een erfpachter kan er voor kiezen om een gebruiker van zijn recht zelf op de hoogte te stellen van de erfpachtcontrole of om dit aan het Stadsdeel of het Ontwikkelingsbedrijf over te laten.

[3] Nadat een recht van erfpacht is uitgegeven komt het recht in de beheersfase.

2.1.5 Mensen

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

Bij het bepalen van de benodigde personele inzet is het van belang te weten hoeveel rechten van erfpacht er gecontroleerd zullen worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat een recht van erfpacht meerdere gebruikers kan hebben die vaak apart bezocht moeten worden. Controlebezoeken dienen, uit veiligheids-, juridische- en integriteitoverwegingen, door minimaal 2 personen tegelijk te worden uitgevoerd. Voorts is het aan te bevelen om één vaste persoon aan te wijzen voor de coördinatie van het project en één persoon voor de administratieve ondersteuning. De medewerkers die de controlebezoeken afleggen kunnen variëren. Naast de medewerkers van de eigen afdeling kunnen ook medewerkers van andere afdelingen, betrokken worden bij een controleproject. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de afdeling Juridische Zaken, voor juridische expertise bij eventuele conflicten of de afdeling Communicatie voor de fase aan het begin van een controleproject wanneer veel met erfpachters en betrokkenen gecommuniceerd moet worden.

2.1.6 Middelen

De benodigde middelen zijn onder te verdelen in noodzakelijke middelen en aan te bevelen middelen. Het noodzakelijke deel bestaat uit:

- vervoer naar en in het te controleren gebied, voor het Ontwikkelingsbedrijf wordt een auto gehuurd bij het Project Management Bureau;
- kaartmateriaal van het te controleren gebied, op te vragen bij de afdeling Informatievoorziening en Automatisering van het Ontwikkelingsbedrijf;
- bestemmingsplan van het te controleren gebied, voor centraalstedelijke gebieden op te vragen bij de dienst Ruimtelijke Ordening en voor Stadsdeelgebieden bij de afdeling Bouw en Woningtoezicht;
- de beschikking over het programma [4]EBS of in ieder geval een EBS-selectie van de rechten van erfpacht in het te controleren gebied;
- de beschikking over het programma [5]CBS;
- de beschikking over de programma's Word, Excel en Outlook;
- standaarddocumenten, zoals een aankondigingbrief met antwoordformulier (bijlage 3), bedankbrieven (bijlagen 4, 5 en 6) en een vragenformulier (bijlage 7);
- controleurs dienen over een geldig legitimatiebewijs te beschikken (paspoort, rijbewijs).

Aan te bevelen middelen zijn:

- visitekaartjes voor de medewerkers, voor het Ontwikkelingsbedrijf aan te vragen bij de afdeling Communicatie;
- digitale camera voor het vastleggen van het huidige gebruik van de rechten;
- mobiletelefoon voor controleurs op locatie;
- laptop, om de gesprekken tijdens de bezoeken digitaal vast te leggen;
- internet (met name www.atlas.amsterdam.nl is erg handig).

---

[4] EBS: Erfpacht Beheer Systeem. Dit is een database die beschikbaar is voor de Stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf, waarin informatie over alle rechten van erfpacht in Amsterdam is te vinden.
[5] CBS: Centraal Basis Systeem. Dit is een database die beschikbaar is voor de Stadsdelen en het Ontwikkelingsbedrijf, waarin al het vastgoed binnen de gemeente Amsterdam is geregistreerd.

De visitekaartjes dienen als eerste legitimatie en om de erfpachter de mogelijkheid te bieden om ook op een later tijdstip nog vragen te stellen. Daarnaast dienen de controleurs in het bezit te zijn van een geldig legitimatiebewijs. Met de digitale camera wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De foto's geven, tijdens en na een controleproject, een visueel overzicht van alle rechten binnen het te controleren gebied. De mobiletelefoon dient hoofdzakelijk om op locatie contact te kunnen hebben met het Ontwikkelingsbedrijf of het Stadsdeel voor noodzakelijke vragen. Met de laptop kunnen de gespreksgegevens direct digitaal worden verwerkt. De antwoorden op de vragen die tijdens het gesprek worden gesteld, worden op deze manier duidelijk en snel vastgelegd.

2.2 Praktijk

2.2.1 Database

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

2.2.2 Dossiers

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

1. Een uitdraai van de gegevens van het erfpachtrecht uit het EBS en het CBS.
2. Nog voor het afleggen van het controlebezoek: de uitgifteakte en eventuele opvolgende aktes (zoals een akte voor bestemmingswijziging, bebouwingswijziging of conversie), of een kopie daarvan. Wanneer bij de afdeling Aktebeheer geen exemplaar van deze akte(s) te vinden is, dan moet een kopie worden opgevraagd bij het Kadaster.
3. Van alle verstuurde en ontvangen brieven moet, tijdens de duur van het controleproject, een kopie worden ingevoegd.
4. Ook het retour ontvangen antwoordformulier en het tijdens het bezoek ingevulde vragenformulier moeten in het dossier worden opgenomen.

2.2.3 Vragenformulier

Voor de uitvoering van de controles is het aan te bevelen een vragenformulier (bijlage 7) op te stellen. Het gesprek tijdens het controlebezoek kan dan aan de hand van dit formulier worden afgewerkt. Hierdoor vindt het gesprek gestructureerd plaats en ontstaat er een zekere uniformiteit bij de uitvoering van de bezoeken. De verzamelde data zijn bovendien eenduidig bruikbaar. Naast erfpacht gerelateerde vragen kunnen eventueel ook vragen voor andere afdelingen en diensten worden opgenomen.

2.2.4 Informeren erfpachters

Na de bestuurlijke vaststelling, door het Dagelijks Bestuur of door Burgemeester en Wethouders, en de publicatie in dagbladen van het "plan van aanpak" moeten de erfpachters binnen het te controleren gebied per brief op de hoogte worden gesteld van de voorgenomen controle. In deze brief wordt uitleg gegeven over het waarom van de controle, wordt duidelijk

gemaakt wat de controle precies inhoud, welk gebied er gecontroleerd gaat worden en wanneer dit zal gebeuren. Met deze aankondigingbrief worden een antwoordformulier (bijlage 3) en een antwoordenvelop meegestuurd. Tevens wordt een modelbrief (bijlage 8) voor het op de hoogte stellen van eventuele gebruikers meegestuurd. De erfpachter wordt gevraagd op het antwoordformulier een aantal gegevens in te vullen en terug te sturen.

- De erfpachter kan hierop aangeven wie de gebruiker(s) van het recht is/zijn en wie als contactpersoon mag worden benaderd.
- Daarnaast vult hij in wie de gebruiker(s) op de hoogte stelt van de controle; hij kan er voor kiezen om dit zelf te doen of om dit over te laten aan de gemeente.
- Ook krijgt de erfpachter hier de kans om de gemeente alsnog op de hoogte te stellen van afwijkingen van de feitelijke situatie ten opzichte van de erfpachtovereenkomst. Zo kan hij gebruik maken van de regeling die is beschreven onder [6]A 12 van de aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles.
- Ten slotte krijgt de erfpachter nog de mogelijkheid om aan te geven of er nog bijzondere feiten en/of omstandigheden zijn die van belang worden geacht voor een juiste waarneming van de feitelijke situatie.

2.2.5 Afspraak

Na de ontvangst van het antwoordformulier wordt er een afspraak voor een controlebezoek met de erfpachter en/of gebruiker gemaakt. De afspraak wordt telefonisch gemaakt, zodat direct in de agenda's van de bezoekende ambtenaren en die van de contactpersoon van de erfpachter of de gebruiker gezocht kan worden naar een geschikt moment voor een controlebezoek. De afspraak wordt schriftelijk bevestigd (bijlage 9).

2.2.6 Controlebezoek

Om op tijd op de te controleren locatie te zijn, is het belangrijk om rekening te houden met een ruim ingeschatte reistijd. Het gemiddelde bezoek duurt ongeveer een uur. Het bezoek begint met een gesprek waarin het doel van het controlebezoek wordt toegelicht en waarin uitleg gegeven kan worden over de mogelijkheden die het betreffende recht van erfpacht biedt. Hierbij moet gedacht worden aan de verschillende betalingsmogelijkheden (canonbetaling, afkoop, uitsluiting canonindexering), de mogelijkheid van conversie, bestemmingswijziging, bebouwingswijziging enz. Wanneer het bezoek een gebruiker (niet erfpachter) betreft, dan kan de uitleg over de mogelijkheden van het recht achterwege blijven.

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

Na het gesprek volgt een noodzakelijke rondgang door het gebouw, waardoor de controleur een duidelijk beeld moet krijgen van het actuele gebruik en het bouwvolume van het recht.

---

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

Het maken van foto's tijdens deze rondgang zorgt ervoor dat ook op een later tijdstip en ook door anderen dan de betrokken controleurs de feitelijke situatie bekeken kan worden.

2.2.7 Afwijking

Wanneer tijdens het bezoek blijkt, of wanneer een vermoeden bestaat, dat de feitelijke situatie afwijkt van de erfpachtovereenkomst, dan kan dit al wel voorzichtig worden meegedeeld, maar doe hierbij geen toezeggingen. Bekijk iedere afwijking rustig op het Ontwikkelingsbedrijf of Stadsdeel. Pas als duidelijk is dat er sprake is van een feitelijk afwijkende situatie, kan een brief (bijlage 6) naar de erfpachter worden gestuurd. In deze brief wordt hij op de hoogte gesteld van de afwijking en de mogelijkheden om deze afwijking ongedaan te maken. De erfpachter heeft de keuze tussen twee mogelijkheden:

1. binnen een redelijke, nader vast te leggen, termijn de feitelijke situatie weer in overeenstemming brengen met de contractbepalingen;
2. de erfpachtovereenkomst aanpassen aan de feitelijke situatie, mits het bestemmingsplan dat toelaat. Hierbij kan een eventuele canonverhoging opgelegd worden. De erfpachter ontvangt een voorstel tot wijziging van de erfpachtovereenkomst. Deze wijziging dient vastgelegd te worden in een notariële akte waarvan, in de meeste gevallen, de kosten voor de helft voor rekening zijn van de erfpachter en voor de andere helft voor rekening van de gemeente komen (bijlage 10).

2.2.8 Nakoming vorderen

Vaak blijkt het vorderen van nakoming van het privaatrechtelijke erfpachtcontract niet los te koppelen van de publiekrechtelijke handhaving. Een publiekrechtelijk handhavingtraject is meestal een zeer langdurige zaak. Aangezien de gemeente bij de uitvoering van haar privaatrechtelijk beleid gebonden is aan het publiekrecht, is het niet mogelijk om bij een afwijking van de erfpachtovereenkomst nakoming te vorderen alvorens er helderheid is omtrent de publiekrechtelijke status van de geconstateerde afwijking. Nakoming vorderen staat los van de afronding van de controle. Wanneer alle bezoeken zijn afgelegd, is bekend bij welke rechten van erfpacht er sprake is van een afwijking. Het nakoming- dan wel handhavingtraject wordt op dat moment losgekoppeld van het controletraject. **Het erfpachtcontroleproject is geëindigd wanneer alle controles zijn uitgevoerd en er gerapporteerd is aan het sectorhoofd en het Dagelijks Bestuur of aan het Management Team en de Wethouder Grondzaken.**

Het is echter wel belangrijk dat op korte termijn na constatering van een afwijking de erfpachter op de hoogte wordt gesteld van het feit dat het gebruik niet overeenkomt met het erfpachtcontract (bijlage 6). Het vorderen van nakoming wordt in hoofdstuk 3 toegelicht.

2.2.9 Geen afwijking

Als de feitelijke situatie overeenkomt met de erfpachtovereenkomst, dan loopt de overeenkomst ongewijzigd door. De gebruikers ontvangen een brief waarin staat dat zij worden bedankt voor de medewerking aan het controlebezoek en dat de gemeente zich voor de verdere afwikkeling tot de erfpachter richt. De erfpachter krijgt een brief waarin ook hij bedankt wordt voor de medewerking en dat bij de controle is vastgesteld dat de feitelijke situatie overeenstemt met de erfpachtovereenkomst. De controle kan hij daarmee als afgerond beschouwen.

2.2.10 Geen antwoordformulier retour

Het kan voorkomen dat het antwoordformulier niet wordt teruggestuurd. Dit kan verschillende oorzaken hebben.

- De aangeschreven erfpachter is inmiddels geen erfpachter meer. Het CBS, het (bijgewerkte) EBS, het kadaster, de gebruiker(s) of de oude erfpachter kunnen uitkomst bieden bij het zoeken naar de huidige erfpachter.
- Het EBS geeft de persoon aan die de canon betaalt, dit is niet in alle gevallen de erfpachter. Het CBS geeft wel aan wie de erfpachter is.
- De erfpachter is verhuisd en heeft geen adreswijziging doorgegeven. Hier kan telefonisch contact wellicht uitkomst bieden. Ook kan de gebruiker van het recht wel vertellen waar de erfpachter te bereiken is.
- De erfpachter reageert niet op het verzoek om het antwoordformulier terug te sturen.

2.2.11 Rappelbrief

In het geval dat de erfpachter niet reageert op het verzoek om het antwoordformulier terug te sturen, moet een rappelbrief worden gestuurd. In deze brief kan de erfpachter worden verzocht om binnen een bepaalde termijn alsnog het antwoordformulier terug te sturen. Met de rappelbrief wordt een kopie van de eerder verstuurde aankondigingbrief, een antwoordformulier en een modelbrief voor de gebruikers meegestuurd.
Wanneer de erfpachter na het versturen van de rappelbrief nog altijd niet reageert, stuur dan een brief naar de gebruiker. In deze brief moet hij op de hoogte worden gesteld van de erfpachtcontrole en van het feit dat de erfpachter niet reageert op de oproep van de gemeente. Ook moet worden aangekondigd dat een medewerker van het Stadsdeel of het Ontwikkelingsbedrijf contact met hem zal opnemen voor het maken van een afspraak voor een controlebezoek. Het contact loopt dan verder via de gebruiker. Wel krijgt de erfpachter uiteraard nog bericht over de uitkomst van het controlebezoek.

2.2.12 Geen medewerking

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

2.3 Rapportage

Als afronding van een erfpachtcontrole moet een [7]rapportage worden gemaakt. De rapportage dient om een overzicht te geven van het erfpachtcontroleproject, met als belangrijkste onderdeel een inventarisatie van de geconstateerde afwijkingen. De volgende onderwerpen maken onderdeel uit van de rapportage.

- Korte algemene uitleg over erfpachtcontrole
- Verklaring van de keuze voor het betreffende controlegebied

[7] Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf heeft hiervoor een standaarddocument in gebruik.

- Uitleg over de werkwijze
- Overzicht van de praktijk, met daarin:
    - Effectiviteit mailing
    - **Inventarisatie geconstateerde afwijkingen**
    - Wijzigingsverzoeken
    - Inzet en kosten
- Conclusie

De laatste stap van een erfpachtcontroleproject is het aanbieden van de rapportage aan het sectorhoofd en vervolgens het Dagelijks Bestuur bij een Stadsdeel en bij het Ontwikkelingsbedrijf aan het Management Team en vervolgens aan de Wethouder.

Hoofdstuk 3
Nakoming vorderen

Zoals gezegd is het traject van nakoming vorderen losgekoppeld van het controletraject. Het erfpachtcontroleproject is afgerond wanneer alle controles zijn uitgevoerd en er gerapporteerd is. Nakoming vorderen is echter wel een logisch en noodzakelijk gevolg van de erfpachtcontrole, daarom hier een korte toelichting.

3.1 Bestemming

De bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht geven in de meeste gevallen een duidelijke beschrijving van de bestemming. Wanneer deze bestemming niet overeenkomt met de praktijk, moet er een bestemmingswijziging plaatsvinden. Deze wijziging kan gevolgen hebben voor de hoogte van de canon.
Een voorbeeld:
de bijzondere bepalingen spreken zich vaak uit over het maximaal toegestane percentage kantoorruimte. Door een overschrijding van dit percentage valt het recht in een ander segment, waarbij een andere canon hoort. Zowel de wijziging van de bestemming als de wijziging van het percentage kantoor zijn afhankelijk van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voordat een aanbieding voor de wijziging van een bestemming wordt gedaan dient daarom de dienst Milieu en Bouwtoezicht (bij centraal stedelijke gebieden) of de afdeling Bouw en Woningtoezicht (bij stadsdeel gebieden) om toestemming te worden verzocht. Deze toestemming dient schriftelijk te worden bevestigd.

3.2 Bebouwing

In de recenter afgesloten erfpachtcontracten is in de bijzondere bepalingen opgenomen hoeveel vierkante meter op het recht van erfpacht gerealiseerd mag worden. In de oudere rechten is hier echter vaak niets over te vinden. Om er achter te komen waarop de canon gebaseerd is, kan in dat geval de afdeling Monitoring & Toetsing van het Ontwikkelingsbedrijf geraadpleegd worden.
Het komt ook voor, dat het erfpachtcontract een maximum aantal te realiseren vierkante meters opgeeft, terwijl het bestemmingsplan door middel van een [8]Floor Space Index (F.S.I) meer vierkante meters mogelijk maakt. Het is hierbij raadzaam om de uitgever van het recht of de projectleider binnen dit gebied te raadplegen over wat de reden van deze restrictie is. Is er geen reden dan kan de erfpachter de mogelijkheid geboden worden om, binnen de grenzen van het bestemmingsplan (F.S.I.), een uitbreiding te realiseren, al dan niet tegen een verhoging van de canon.
Voordat een aanbieding voor de wijziging van een bebouwing wordt gedaan dient, ook hier, altijd eerst de dienst Milieu en Bouwtoezicht (bij centraal stedelijke gebieden) of de afdeling Bouw en Woningtoezicht (bij stadsdeel gebieden) om toestemming te worden verzocht.

[8] Floor Space Index (F.S.I.) is de verhouding tussen het oppervlak van een kavel en de bebouwing. Voorbeeld:
- een F.S.I. van 0,5 wil zeggen dat bij een kavel van 100 m² de bebouwing 50 m² mag zijn;
- een F.S.I. van 1 wil zeggen dat bij een kavel van 100 m² de bebouwing 100 m² mag zijn.

3.3 Handhavingsteam

Het komt echter ook voor dat het erfpachtcontract onduidelijk is over de bestemming of kantoorpercentage. Het kan zelfs voorkomen dat ook het bestemmingsplan geen duidelijkheid geeft. Ook is het mogelijk dat het bestemmingsplan geen duidelijkheid biedt over het toegestane aantal vierkante meters bebouwing. Niet ieder bestemmingsplan kent bijvoorbeeld een F.S.I.
Dit soort problemen kunnen worden voorgelegd aan het Handhavingsteam. Voor de centraalstedelijke gebieden van de stad vindt één keer per maand een bijeenkomst van het Handhavingsteam plaats. Dit Handhavingsteam zorgt voor een afstemming van de handhaving op ruimtelijk gebied. Het bestaat uit vertegenwoordigers van de volgende gemeentelijke diensten:

- Ontwikkelingsbedrijf, sector Dienstverlening & Beheer, afdeling Bureau Erfpacht
- Dienst Milieu & Bouwtoezicht, sector Bouw- en Woningtoezicht
- Havenbedrijf
- Dienst Ruimtelijke Ordening
- Welstand
- Eventueel op afroep aanwezige diensten, zoals Brandweer of dienst Binnenwaterbeheer

De geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomst zullen, indien nodig, worden voorgelegd aan het Handhavingsteam. De uitkomst van de beoordeling die hier plaatsvindt is bepalend voor de vraag of er gehandhaafd gaat worden en op welke wijze de handhaving plaats zal vinden.

3.4 Rapportage voor het Handhavingsteam

Indien het nodig is tijdens de erfpachtcontrole geconstateerde afwijkingen aan het Handhavingsteam voor te leggen, dan moet uiterlijk een week voor de bijeenkomst een rapportage (bijlage 11) aan het Handhavingsteam worden toegestuurd. In deze rapportage moeten de volgende gegevens worden opgenomen:

- Datum controle bezoek
- Plaatselijke en kadastrale aanduiding betreffende recht van erfpacht
- Bestemming of bebouwing zoals deze moet zijn volgens het erfpachtcontract
- Omschrijving van de geconstateerde afwijkende situatie
- Verzoek aan het Handhavingsteam
- Advies Ontwikkelingsbedrijf of Stadsdeel

Stappenplan

1	**Plan van Aanpak**
	a. bepalen van doel van het Plan van Aanpak b. gebiedskeuze bepalen na overleg met betrokken afdelingen en diensten c. tijdstraject bepalen d. capaciteit en middelen bepalen
2	**Voorbereiding**
	a. database maken b. dossiers aanleggen c. vragenformulier ten behoeve van controlebezoeken opstellen
3	**Starten communicatietraject**
	a. publicatie Plan van Aanpak in dagbladen b. toesturen aankondigingbrief en antwoordformulier aan erfpachters c. na ontvangst antwoordformulier afspraak maken voor bezoek d. rappelbrief versturen indien antwoordformulier niet binnen gestelde termijn is geretourneerd
4	**Controlebezoek**
	a. gesprek met erfpachter of gebruiker op locatie b. na het gesprek volgt een rondgang door het gebouw, tijdens de rondgang foto's maken van het gebruik en de bebouwing
5	**Afronding erfpachtcontroleproject**
	a. bedankbrief versturen aan erfpachter en/of gebruiker b. opstellen rapportage met inventarisatie afwijkingen c. rapporteren aan het Management Team van het Ontwikkelingsbedrijf/Sectorhoofd Grondzaken en vervolgens met verwerking van op- en aanmerkingen aan de Wethouder Grondzaken/Dagelijks Bestuur Stadsdeel
6	**Einde Erfpachtcontroleproject**
	Wanneer alle bezoeken hebben plaatsgehad is bekend waar er sprake is van een afwijking. Het nakoming- dan wel handhavingtraject wordt op dat moment losgekoppeld van het controletraject. **Het erfpachtcontroleproject is geëindigd wanneer alle controles zijn uitgevoerd en gerapporteerd is aan het sectorhoofd en het Dagelijks Bestuur of aan het Management Team en de Wethouder Grondzaken.**
7	**Traject van nakoming vorderen**
	Het is van groot belang dat de tijdens de erfpachtcontrole geconstateerde afwijkingen worden recht gezet. a. erfpachter op de hoogte stellen van geconstateerde afwijking en mogelijkheden b. afwijking voorleggen: door middel van rapportage aan Handhavingsteam c. afhankelijk van de uitkomst van de bespreking in het Handhavingsteam kan het erfpachtcontract worden aangepast of kan er gevorderd worden dat de bestemming/bebouwing van het recht van erfpacht wordt teruggebracht in de oude staat

bijlagen

bijlage 1
aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles, Burgemeester & Wethouders, 31 maart 1998, onder nummer 97/221/1

```
Bron             : Raad
Onderwerp        : AANWIJZING MET BETREKKING TOT DE UITVOERING VAN
                   ERFPACHTCONTROLES.
Portefeuille     : Wethouder Grondzaken
Afd./Pol. partij : Ruimtelijke Ontwikkeling Infrastructuur en Beheer
Indicateur nr.   : 97/221/1
Datum Raad       : ÿÿ-ÿÿ-ÿÿ
Comm. van Advies : Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening
en
                   Grondzaken
Datum publikatie : 08-04-98
Gemeenteblad nr. : 64
Tekst
Volgn. 64
AANWIJZING MET BETREKKING TOT DE UITVOERING VAN
ERFPACHTCONTROLES.


Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Overwegende:
dat de Gemeenteraad bij zijn besluit van 19 maart 1997, nr. 118, heeft
besloten tot wijziging van de Verordening op de Stadsdelen, onderdeel III,
Grondzaken, voorzover het erfpacht betreft;
dat op de A-lijst is vermeld de bevoegdheid tot het vaststellen van
aanwijzingen die van belang zijn uit een oogpunt van uniforme behandeling
van de (aspirant)erfpachter en ter handhaving van het stedelijk
erfpachtbeleid;
dat blijkens de toelichting die bevoegdheid aan hun toekomt;
dat erfpachtcontrole inhoudt het controleren of de erfpachter zich houdt
aan het gesloten erfpachtcontract;
dat tot op heden nog geen erfpachtcontrolebeleid is vastgesteld;
dat er in de praktijk grote behoefte bestaat aan regels op dit gebied;
dat erfpachtcontrole niet lukraak moet geschieden teneinde als gemeente
niet in conflict met het gelijkheidsbeginsel te komen;
dat het gelijkheidsbeginsel een van de beginselen van behoorlijk bestuur is
die de overheid, ook als zij zich op het gebied van het privaatrecht
begeeft,
in acht moet nemen;
dat gelet op de toelichting op voormelde bepaling van de A-lijst van de
Verordening op de stadsdelen waar staat vermeld dat uniformiteit in het
erfpachtbeheer een bijdrage levert aan zowel de maatschappelijke
acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel als aan de inzichtelijkheid
van
het stelsel voor de individuele erfpachter;
dat het in dit besluit vastgelegde controlebeleid om redenen van praktische
aard is beperkt tot het bouwvolume en de bestemming;
dat dat beleid een kader biedt dat in acht dient te worden genomen bij een
erfpachtcontrole, het biedt met andere woorden randvoorwaarden waaraan
bij de uitvoering van erfpachtcontrole voldaan moet worden;
```

dat het beleid met ingang van de dag van publicatie in afd. 3 van het Gemeenteblad in werking treedt;
dat het instrument van de aanwijzing, gezien de toelichting, voor die uniformiteit de beste waarborg vormt;
dat de aanwijzing van toepassing is, ongeacht de vraag welke Algemene Bepalingen van toepassing zijn;
Brengen ter algemene kennis, dat zij op 31 maart 1998, onder nr. 97/221/1, hebben besloten:

I vast te stellen de volgende

Aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles.

A. Inzake de bestemming.

1. Onder bestemming wordt verstaan de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel.

2. Het gebruik van een perceel dient overeenkomstig de bestemming te zijn.

3. Indien het gebruik van het erfpachtperceel niet overeenkomstig de bestemming is, dient de gebruiksverandering ongedaan te worden gemaakt of dient een bestemmingswijziging plaats te vinden, overeenkomstig hetgeen is bepaald in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/6, tot vaststelling van de Aanwijzing inzake bestemmingswijzigingen (Gemeenteblad 1997, afd. 3, volgn. 25) of het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/7, tot vaststelling van de Aanwijzing inzake tijdelijke toestemming tot het afwijken van de bestemming (Gemeenteblad 1997, afd. 3, volgn. 26), dan wel de meest recente variant van deze besluiten.

4. De erfpachter wordt alleen toegestaan de bestemming te wijzigen:
   a indien de bestemming in overeenstemming is met het bepaalde in het vigerende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of daaraan gelijk zijnde planologische voorschriften, of
   b in die gevallen waarin de erfpachter kan aantonen, dat de gemeente op de hoogte was van de gerealiseerde verandering van het gebruik en dat de gemeente daarin kennelijk berustte mits de erfpachter zijn medewerking verleent aan wijziging van het erfpachtcontract en de canon.

5. Een bestemmingswijziging wordt niet toegestaan indien de verandering in het gebruik gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, oplevert.

6. Ingeval geen bestemmingswijziging wordt toegestaan, dient de erfpachter de gebruiksverandering ongedaan te maken. Daarbij kan hem een termijn gegund worden van maximaal vijf jaren, een en ander ter beoordeling van de gemeente. Gedurende deze termijn wordt de erfpachter een tijdelijke toestemming verleend onder de voorwaarden gesteld in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/7, dan wel de meest recente variant van dit besluit.

7. a Indien een bestemmingswijziging wordt toegestaan, de

canonverhoging aan de erfpachter in rekening te brengen met ingang van de eerstvolgende vervaldatum van de canon, volgend op de datum van de schriftelijke aanzegging van de canonverhoging, tegen het alsdan geldende prijspeil en canonpercentage en met inachtneming van hetgeen bepaald is in sub 4 van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/6, zodat geen navordering van canon plaatsvindt.

b Ingeval het veranderd gebruik is aangevangen langer dan 20 jaren geleden, gerekend vanaf de ingangsdatum van het plan van aanpak als bedoeld onder C van deze aanwijzing, wordt geen canon-verhoging meer in rekening gebracht noch wordt gevorderd de gebruiksverandering ongedaan te maken.

8. Indien echter binnen één jaar na de definitieve oplevering van het terrein dan wel binnen één jaar na de in de akte van vestiging van het recht van erfpacht gestelde bouwplicht, blijkt dat er sprake is van een gebruik van een perceel dat niet overeenkomstig de bestemming is, is een canonverhoging verschuldigd vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht. De wettelijke dan wel boeterentebepalingen uit de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen zijn hierbij onverkort van kracht;

9. Binnen zes maanden nadat een besluit tot bestemmingswijziging is genomen, dient de gewijzigde bestemming en de eventueel daaraan verbonden verhoging van de jaarlijkse canon te worden vastgelegd in een notariële akte overeenkomstig het bepaalde onder III, punt 8, van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/6, dan wel de meest recente variant van dit besluit.

10. Uiterlijk één maand na het verstrijken van de termijn, bedoeld onder 9, dient de erfpachter schriftelijk te worden gemaand tot medewerking. Indien de aanmaning zonder gevolg blijft, volgt een tweede aanmaning uiterlijk één maand daarna.

11. Indien de erfpachter ondanks de tweede aanmaning weigert mee te werken aan aktepassering kan hij, ter beoordeling van het gemeentebestuur, een dwangsom verbeuren ten bate van de gemeentekas ter grootte van tienmaal het bedrag van de verhoging van de jaarcanon voor de bestemmingswijziging. Het verbeuren van de dwangsom laat andere aan de gemeente krachtens de wet of de erfpachtovereenkomst toekomende bevoegdheden onverkort in stand.

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

B. Inzake de bebouwing.

1. Onder bebouwing wordt verstaan de in de erfpachtakte vastgelegde toegestane bebouwing van een reeds in erfpacht uitgegeven perceel.

2. De bebouwing van een perceel dient overeen te stemmen met hetgeen daaromtrent in de erfpachtakte is bepaald.

3. Voorzover de bebouwing van een perceel niet overeenstemt met hetgeen in de erfpachtakte is bepaald, dient de niet overeenstemmende bebouwing ongedaan te worden gemaakt of dient een bebouwingswijziging plaats te vinden overeenkomstig hetgeen is bepaald in het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 januari 1997, nr. 96/278/5, tot vaststelling van de Aanwijzing voor bebouwingswijzigingen (Gemeenteblad 1997, afd. 3, volgn. 24) dan wel de meest recente variant van dit besluit.

4. Het bepaalde in deze aanwijzing onder A 4 tot en met A 12 inzake de bestemming is van overeenkomstige toepassing, zij het dat bij A 9 in plaats van besluit nr. 96/278/6 het besluit nr. 96/278/5 gelezen moet worden.

C. Plan van aanpak.

1. Voordat erfpachtcontrole wordt uitgevoerd, dient door de stadsdelen, de Dienst Binnenstad of het Gemeentelijk Grondbedrijf een plan van aanpak te worden vastgesteld, waarin de prioriteit, capaciteit en het beoogde doel van de erfpachtcontrole worden vastgelegd.

2. Het plan van aanpak dient bestuurlijk te worden vastgesteld.

3. Het plan van aanpak dient openbaar gemaakt te worden door middel van publicatie in dagbladen.;

II te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afd. 3 van het Gemeenteblad.

Datum invoer : 19980429

bijlage 2
concept advertentie ten behoeve publicatie “plan van aanpak” in dagbladen

Controle op naleving erfpachtovereenkomst bedrijfsterreinen

B&W van Amsterdam hebben besloten tot een systematische controle op de naleving van erfpachtovereenkomsten. Het voornemen van de gemeente is om alle erfpachtovereenkomsten in de komende jaren te controleren. Hiermee is in 1998 gestart. Bij een controle wordt het feitelijk gebruik en het bouwvolume van het betrokken perceel vergeleken met hetgeen in de erfpachtovereenkomst is vastgelegd. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Stadsdeel draagt zorg voor het uitvoeren van de controles in haar beheersgebieden.

Naar aanleiding van het actualiseren van het erfpachtbeleid is geconstateerd, dat de feitelijke situatie niet altijd meer overeenkomt met de erfpachtovereenkomst. Uit het oogpunt van rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid acht het gemeentebestuur dit een ongewenste situatie.

Sinds oktober 1998 zijn er verschillende bedrijfsterreinen gecontroleerd. Vanaf <<<>>> wordt het deel van het gebied van <<<>>>, dat is gelegen aan/tussen de <<<>>>, gecontroleerd. De betrokken erfpachters worden hiervan op de hoogte gesteld.

Als bij controle blijkt dat de feitelijke situatie afwijkt van de overeenkomst, zijn er twee mogelijkheden om een en ander te corrigeren. De eerste mogelijkheid is dat de gemeente de feitelijke situatie accepteert en formaliseert. In dat geval worden de erfpachtovereenkomst en eventueel de canon aangepast. De tweede mogelijkheid is dat de gemeente de erfpachter de verplichting oplegt om binnen een redelijke termijn de situatie te herstellen zoals die in de erfpachtovereenkomst is beschreven.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Stadsdeel, Bureau Erfpacht/afdeling grondzaken, de heer/mevrouw <<<>>>l, telefoon 020-<<<>>> of <<<>>>@oga.amsterdam.nl/<<<>>>@stadsdeel.nl.

bijlage 3
concept aankondigingsbrief erfpachtcontroleproject aan erfpachters

Naam
Adres
Postcode en Plaats

RECHT VAN ERFPACHT
[Straatnaam en nummer] >
Gemeente >
Sectie >
Nummer >
Groot > m^2
Algemene bepalingen>[jaar]

Betreft: vooraankondiging erfpachtcontrole

Amsterdam, [datum]

Geachte heer/mevrouw >,

Met de gemeente Amsterdam heeft u een erfpachtovereenkomst, die hierboven staat omschreven. In de overeenkomst staat onder andere welk gebouw er op het perceel mag worden geplaatst en welk gebruik is toegestaan. De gemeente controleert of overeenkomst en feitelijke situatie met elkaar in overeenstemming zijn.

Op dit moment bereiden we een controle voor in het gebied waarin uw perceel is gelegen. De <<stadsdeel of dienst binnenstad of bureau erfpacht>> heeft hiervoor op <<datum, jaar>> een Plan van Aanpak opgesteld dat is gepubliceerd in <<titel dagbladen>> van <<datum, jaar>>.

Graag verzoek ik u medewerking te verlenen aan deze controle. Wilt u het bijgevoegde antwoordformulier invullen en voor <<datum+drie weken>> terugsturen? Een antwoordenvelop is bijgevoegd. Frankeren is niet nodig. U kunt het formulier ook faxen naar nummer 020 - <<<telefoon>>>.

Als u erfpachter bent, maar niet de feitelijke gebruiker van het perceel, wilt u de gebruiker dan informeren over de komende controle en zijn medewerking vragen? Een modelbrief is bijgevoegd.

Op het antwoordformulier vragen we u een contactpersoon op te geven. Met hem of haar maken we een afspraak voor het controlebezoek.

De aangehechte toelichting geeft u meer informatie over het verloop van de controle. Ik verzoek u deze toelichting goed te lezen. Vooral de informatie over het zelf melden van afwijkingen in

bebouwing en/of gebruik kan voor u van belang zijn. Als u afwijkingen schriftelijk aan de gemeente meldt voor <<datum plan van aanpak + 1 jaar>> kunt u eventueel in aanmerking voor een gunstige regeling bij wijziging van uw erfpachtovereenkomst; na deze datum geldt die regeling niet meer!

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u bellen met de heer/mevrouw <<<>>>(tel. 020 - <<<>>>).

Graag vertrouw ik op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

<<>>
Coördinator erfpachtcontrole

Bijlagen: Aangehechte toelichting erfpachtcontrole
Antwoordformulier en envelop
Modelbrief voor gebruikers van een erfpachtperceel

Toelichting controle erfpacht

De erfpachtovereenkomst
Erfpacht is een zakelijk recht dat ligt tussen eigendom en huur. De erfpachter heeft op grond van de overeenkomst met de gemeente[1] het recht de grond te gebruiken voor een afgesproken bestemming, meestal voor onbepaalde tijd.

Waarom controle?
Een overeenkomst behoort te worden nageleefd. De gemeente controleert daarom op gezette tijden oer gebied of de feitelijke situatie en hetgeen is overeengekomen, nog met elkaar in overeenstemming zijn. Het gaat daarbij met name om het bruto vloeroppervlak van de bebouwing en het gebruik van het perceel en de bebouwing. Het stadsdeel, de dienst binnenstad of de afdeling Grondzaken van het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam stelt een Plan van Aanpak voor de erfpachtcontrole in een bepaald gebied. Dit plan van aanpak wordt bestuurlijk vastgesteld en is openbaar. Het wordt gepubliceerd in een of meer Dagbladen.

Hoe verloopt de controle?
De erfpachter ontvangt een vooraankondiging. Via een antwoordformulier kan hij een contactpersoon opgeven. Het controleteam maakt met de contactpersoon een afspraak voor het controlebezoek. Tijdens het bezoek stelt het team vast hoe perceel en gebouw worden gebruikt. De controleurs leggen dit gebruik vast op foto. Zij vragen daarvoor toestemming. Zonodig voeren zij metingen uit om het bruto vloeroppervlak van de bebouwing te bepalen. Deze wijze van werken is besproken met de Kamer van Koophandel, de Ondernemersvereniging Regio Amsterdam en de Bedrijvenvereniging, om een vlot verloop van de controle en een minimaal beslag op tijd en aandacht te waarborgen.

Wie voeren de controle uit?
Medewerkers van het Team Contractvorming & Controle II van het Bureau Erfpacht (Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam), dan wel medewerkers van de Afdeling Grondzaken van het stadsdeel.

Wat gebeurt er als contract en feitelijke situatie in overeenstemming zijn?
Als papier en werkelijkheid aan elkaar gelijk zijn, gebeurt er niets. De overeenkomst loopt ongewijzigd door.

Wat gebeurt er als contract en feitelijke situatie verschillen?
Als de feitelijke situatie niet overeenkomt met de bepalingen in de erfpachtovereenkomst, dan heeft de erfpachter twee mogelijkheden[2].

- Hij kan binnen redelijke termijn de feitelijke situatie weer in overeenstemming brengen met de contractbepalingen.
- Als het bestemmingsplan het toestaat, kan de erfpachtovereenkomst worden aangepast aan de feitelijke situatie. De erfpachter ontvangt een voorstel tot wijziging van de erfpacht-overeenkomst en eventueel een nieuwe (hogere) canon. De wijziging wordt vastgelegd in een notariële akte. Erfpachter en gemeente betalen elk de helft kosten van de notariële akte en de kosten van inschrijving bij het kadaster.

In beide gevallen is de einduitkomst dat contract en feitelijke situatie weer met elkaar in overeenstemming zijn.

Zijn aan de controle kosten verbonden?

Nee. Aan de controle zijn voor de erfpachter geen kosten verbonden.

Zelf melden van contractafwijkingen
In het kader van de controle heeft de erfpachter eenmalig de mogelijkheid de gemeente schriftelijk op de hoogte te stellen van afwijkingen tussen de contractbepalingen en de feitelijke situatie. Hij kan dat doen tot 1 jaar na vaststelling van het Plan van Aanpak voor de betreffende controle. Als het erfpachtcontract in aanmerking komt voor bebouwingswijziging of bestemmingswijziging, dan geldt een speciale regeling die gunstig is voor de erfpachter: de hogere canon gaat een jaar later in en de notariskosten komen geheel voor rekening van de gemeente.

Deze gunstige regeling geldt **niet** als de gemeente vóór de datum waarop het plan van aanpak voor de erfpachtcontrole in het betreffende gebied werd vastgesteld, op de hoogte was van de afwijking of als de veranderingen zijn begonnen in de periode van 1 jaar voor de vaststelling van het Plan van Aanpak.[3]

---

[1] Op grond van de Verordening op de stadsdelen oefent het stadsdeel alle grondzakenbevoegdheden van de gemeente uit. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel oefent in gelijke mate de bevoegdheden uit van het College van Burgemeester & Wethouders voor grondzaken in het stadsdeel.

[2] Deze mogelijkheden laten andere aan de gemeente krachtens de wet of de overeenkomst toekomende bevoegdheden onverkort in stand.

[3] Artikel A 12 van de aanwijzing met betrekking tot de uitvoering van erfpachtcontroles [besluit van Burgemeester en Wethouders, 31 maart 1998, nummer 97/221/1]

Bijlage 1, bladzijde 1

ANTWOORDFORMULIER CONTROLE ERFPACHT

FAX .....

Betreft erfpachtovereenkomst nummer <<<>>>
Adres <<<>>>

1. **Bent u als erfpachter ook de feitelijke gebruiker van het perceel en de daarop staande gebouwen?**
   Graag het juiste antwoord omcirkelen.

   Ja / Nee

2. **Wie zijn de feitelijke (mede) gebruikers van het perceel en de daarop staande gebouwen?**

Bedrijfsnaam.....

Contactpersoon.....

Aard van de onderneming.....

Telefoonnummer.....

Bedrijfsnaam.....

Contactpersoon.....

Aard van de onderneming.....

Telefoonnummer.....

   Indien er meer dan twee gebruikers van het perceel en de daarop staande gebouwen zijn kunt u deze aan de ommezijde van het formulier vermelden.

3. **Informeert u de gebruiker over de op handen zijnde controle en verzoekt u hem om medewerking of**
   geeft u er de voorkeur aan dat het Gemeentelijk Grondbedrijf dat doet? Graag uw keus kenbaar maken door het omcirkelen van de door u gewenste mogelijkheid.

   Ik doe dat zelf / ik stel het op prijs als u dat doet

4. **Indien u de gemeente alsnog op de hoogte wilt stellen van een feitelijke situatie die afwijkt van hetgeen in de erfpachtovereenkomst is vermeld dan kunt u dat hieronder vermelden.**

   Ten aanzien van het bruto vloeroppervlak:.....

   .....

   Ten aanzien van het feitelijk gebruik: .....

   .....

Deze bijlage bestaat uit twee bladzijden

Bijlage 1,bladzijde 2

ANTWOORDFORMULIER CONTROLE ERFPACHT

5. Zijn er bijzondere feiten en/of omstandigheden die u van belang acht voor een juiste waarneming van de feitelijke situatie op het perceel?

……

……

……

Handtekening, …….. **plaats**, ……**d.d.** ……

Deze bijlage bestaat uit twee bladzijden

bijlage 4
concept bedankbrief aan de gebruiker niet erfpachter

bedankbrief aan de gebruiker niet-erfpachter

Amsterdam, <<datum>>

Geachte heer, mevrouw,

Medewerkers van mijn dienst hebben op <<datum>> gecontroleerd of de feitelijke situatie op het perceel waarop u uw bedrijf uitoefent overeenstemt met de gegevens en bepalingen van de erfpachtovereenkomst.

Ik wil u hartelijk danken voor de medewerking die u hebt verleend aan de uitvoering van deze controle.

Over de bevindingen bij deze controle zal ik contact opnemen met de erfpachter.

Met vriendelijke groet,

<<<>>>,
Coördinator erfpachtcontrole

bijlage 5
concept bedankbrief aan erfpachter/gebruiker zonder afwijking contract

Amsterdam, <<datum>>

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

Medewerkers van mijn dienst hebben op <<datum>> gecontroleerd of de feitelijke situatie op het perceel dat aan u in erfpacht is gegeven overeenstemt met de gegevens en bepalingen van de erfpachtovereenkomst.

Ik wil u hartelijk danken voor de medewerking die u hebt verleend aan de uitvoering van deze controle.

Bij de controle is vastgesteld dat de feitelijke situatie overeenstemt met de erfpachtovereenkomst. U kunt de controle daarmee als afgerond beschouwen. Ik adviseer u om deze brief goed te bewaren.

Wellicht ten overvloede wil ik u aan het volgende herinneren. Indien u wijzigingen wilt aanbrengen in de bebouwing of het gebruik van uw perceel, dan heeft u hiervoor schriftelijke toestemming van de gemeente nodig. Deze toestemming moet zijn gegeven voordat u de bebouwing of het gebruik wijzigt. Voor uw informatie heb ik de folder “de meest gestelde vragen over erfpacht” bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

<<<>>>,
Coördinator erfpachtcontrole

bijlage 6

concept bedankbrief aan erfpachter bij constatering afwijking

Amsterdam, <<datum>>

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

Medewerkers van mijn dienst hebben <<datum>> gecontroleerd of de feitelijke situatie op het perceel kadastraal bekend als gemeente <<<>>>, sectie <<<>>>, nummer <<<>>>, groot <<<>>>, dat aan u in erfpacht is gegeven overeenstemt met de gegevens en bepalingen van de erfpachtovereenkomst.

Ik wil u hartelijk danken voor de medewerking die u hebt verleend aan de uitvoering van deze controle.

Bij de controle is vastgesteld dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met de erfpacht-overeenkomst. Het gaat hier om een afwijking van het bruto-vloeroppervlak (volgens NEN 2580). Het bruto-vloeroppervlak bedraagt volgens de meting > m² , waar het volgens de erfpachtovereenkomst slechts > m² mag bedragen.

<<en/of>>

Het gaat hier om het feitelijk gebruik van het perceel. De bestemming zoals deze in de (uitgifte-)akte is vastgelegd luidt ….>…. Het erfpachtperceel wordt echter gebruikt als …>…

Zodoende komt u de verplichtingen voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst niet na en bent u in gebreke voor wat betreft de uitvoering van de erfpachtovereenkomst.

Zoals ik reeds in mijn brief van …<<datum>>…(reg.nr.>) schreef, heeft u de keuze tussen twee mogelijkheden om de feitelijke situatie en de bepalingen in de erfpachtovereenkomst weer met elkaar in overeenstemming te brengen:

1. U kunt binnen een redelijke termijn de feitelijke situatie weer in overeenstemming brengen met de contractbepalingen;

2. De erfpachtovereenkomst kan worden aangepast aan de feitelijke situatie, mits het bestemmingsplan het toelaat, waarbij een eventuele canonverhoging opgelegd kan worden. U ontvangt in dat geval een voorstel tot wijziging van de erfpachtovereenkomst. Deze wijziging dient vastgelegd te worden in een notariële akte, welke voor rekening is van de erfpachter.

In beide gevallen is het resultaat dat de erfpachtovereenkomst en de feitelijke situatie weer met elkaar overeenstemmen.

De resultaten van de controle op uw perceel zullen door mij worden verwerkt. Naar aanleiding hiervan zult u door mij nader worden geïnformeerd. Ik zal daarover zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Hoogachtend,

<<<>>>,
Coördinator erfpachtcontrole
bijlage 7

VRAGENFORMULIER ERFPACHTCONTROLE <<<>>>

Datum bezoek:	
Bezoek uitgevoerd door:	

A. Gegevens erfpacht(er)

Naam	:	
E-dossier	:	
AB.	:	
Plaatselijke aanduiding	:	
Oppervlakte kavel	:	
Oppervlakte bebouwing	:	1. volgens contract: 2. volgens erfpachter/gebruiker/ waarneming:

B.Gegevens bedrijf

Naam bedrijf	:	
Contactpersoon	:	
Telefoon	:	

C. Contractcontrole (geen vragen)

Bestemming (alleen eigen waarneming)	
Percentage kantoorvloer (idem)	
Bebouwing (idem)	

D. After sales

Behoefte aan verandering betaalwijze? (afkoop)	
Behoefte aan nadere **informatie** over erfpacht?	* de meeste gestelde vragen over erfpacht * Algemene Bepalingen (.....)

	* vervroegde wijziging * canonherziening einde tijdvak * Erfpachtnieuws * nota grondprijsbeleid * .....

E. Accountmanagement/bedrijfshuisvesting

Wat is de **aard** van het bedrijf?	
Hoeveel **personen** zijn er werkzaam bij het bedrijf?	
Wat vindt men van de **locatie**?	
Hoe is de **bereikbaarheid**?	
Hoe ervaart men de **veiligheid** van het terrein?	
Heeft het bedrijf **uitbreidingswensen**? (bebouwing, hoogte, diepte) (hier of elders, waar dan?)	
(deze vraag slechts stellen bij een grote kavel of auto- en bouw/woon gerelateerde bedrijven) Is men eventueel bereid te **verhuizen** naar meer geschikte (in de ogen van de gemeente) locatie?	
Hoe gebeurt laden, lossen en **parkeren**?	
Wat is de **parkeer**behoefte voor kort- en langparkeren?	
Wat vindt men van het **OV** en heeft men eventueel wensen?	
Is men lid van een (lokale) **bedrijvenvereniging**?	

F. Verhuur

Wat voor huur**contract**?	
Wat is de **hoogte** van de huur?	
Wat zijn de **servicekosten**?	
Staat het pand **te huur**? (met welke bestemming)	

G. Verkoop

Staat het pand **te koop** of wordt het in de toekomst te koop aangeboden? (met welke	

bestemming)	
Zou de erfpachter het OGA **op de hoogte** willen stellen **van** eventuele **verkoop** in de toekomst?	

I. Eventuele op- en aanmerkingen

bijlage 8
modelbrief gebruiker voor erfpachter

modelbrief aan gebruikers

Amsterdam, <<datum>>

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

Met betrekking tot het perceel dat bij u in gebruik is, is met de gemeente Amsterdam een erfpachtovereenkomst gesloten. In het kader van het erfpachtbeleid heeft de gemeente Amsterdam besloten te controleren of feitelijke situatie en overeenkomst met elkaar in overeenstemming zijn.

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Stadsdeel heeft meegedeeld, dat op dit moment een controle voorbereid wordt in het gebied waarin het bij u in gebruik zijnde perceel is gelegen.

Een dezer dagen ontvangt u als gebruiker van (een deel) van de bedrijfspanden …… <<adres>> …….. een brief van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Stadsdeel waarin wordt meegedeeld op welke datum de medewerkers van het Bureau Erfpacht/de Afdeling Grondzaken de erfpachtcontrole zouden willen uitvoeren. Voorafgaand aan de controle wordt u telefonisch benaderd door de medewerkers van het Bureau Erfpacht/de Afdeling Grondzaken voor het maken van een afspraak.

De werkzaamheden tijdens het bezoek bestaan uit het maken van een schatting van het bruto vloeroppervlak van het op het erfpachtperceel gebouwde en het vaststellen van de aard van de bedrijfsactiviteiten die op het perceel plaatsvinden.

Ik verzoek u de medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Stadsdeel de noodzakelijke medewerking te verlenen.

Met vriendelijke groet,

<<naam erfpachter>>

bijlage 9
concept bevestigingsbrief aan de erfpachter/gebruiker

bevestigingsbrief aan de gebruiker

Amsterdam, <<datum>>

Geachte heer, mevrouw <<<>>>,

Op ……<<datum>>…… heb ik u, respectievelijk de erfpachter van het perceel waarop u uw bedrijf uitoefent, meegedeeld dat er gecontroleerd gaat worden of de feitelijke situatie op het perceel overeenstemt met de erfpachtovereenkomst.

Met u/de erfpachter is telefonisch afgesproken dat de controle zal worden uitgevoerd op << datum >> van <<>> tot <<>>.

De werkzaamheden tijdens het bezoek zullen onder meer bestaan uit het maken van een schatting van het bruto vloeroppervlak van de gebouwen op het perceel. Bovendien zal door persoonlijke waarneming worden vastgesteld of het gebruik van het perceel overeenstemt met de gebruiksbepalingen in de erfpachtovereenkomst.

De medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam/Stadsdeel, Bureau Erfpacht/Afdeling Grondzaken die een bezoek aan u zullen brengen zijn de heer/mevrouw << namen >>.

Ik vertrouw graag op uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

<<<>>>,
Coördinator erfpachtcontrole

bijlage 10
besluit kostenverdeling

Bron : Raad
Onderwerp : BELEID INZAKE HET DELEN VAN AKTEKOSTEN.

Portefeuille : wethouder Grondzaken
Afd./Pol. partij : ROIB
Datum Raad : --
Datum B&W : 09-01-01
Datum publicatie : 28-03-01
Gemeenteblad nr. : 30
Tekst
Volgn. 30
BELEID INZAKE HET DELEN VAN AKTEKOSTEN.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,

Overwegende:
dat de Gemeenteraad op 26 januari 2000, nr. 19, onder meer heeft besloten ermee in te stemmen, dat de kosten, verbonden aan de notariële afwikkeling ten gevolge van tussentijdse wijzigingen in de erfpacht, voor 50% voor gemeenterekening te nemen;
dat op 15 november 2000 de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam door de Gemeenteraad zijn vastgesteld;
dat ingevolge art. 41 van die bepalingen hun College zal bepalen in de gevallen dat op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, of en in welke mate het honorarium van de notaris en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers, voor rekening van de gemeente komen;
dat in overwegende mate als leidend criterium daarvoor zal gelden de vraag, of in geval van volle eigendom ook de eigenaar zich gesteld zou zien voor te maken notariële kosten en dat, indien die vraag bevestigend zou worden beantwoord, er geen aanleiding is voor de gemeente in de kosten bij te dragen;
dat er momenteel wordt overlegd met het notariaat en het Kadaster over de mogelijkheid om tussentijdse wijzigingen in de erfpacht op te nemen in een notariële verklaring in plaats van in een notariële akte, waardoor de kosten voor zowel de erfpachter als de gemeente worden beperkt;
dat als er voor tussentijdse wijzigingen in de erfpacht in plaats van een notariële akte een notariële verklaring wordt opgemaakt, hetgeen in dit besluit is bepaald over het delen van aktekosten, van overeenkomstige toepassing is op het delen van de kosten van een notariële verklaring,

Brengen ter algemene kennis, dat zij bij hun besluit van 9 januari 2001 hebben besloten:

gerekend te zijn ingegaan 1 januari 2000:

Ia dat dit besluit van toepassing is op alle rechten van erfpacht uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de algemene bepalingen voor woningcorporaties;
Ib ter uitvoering van art. 41 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, te bepalen, dat het honorarium van de notaris voor het opmaken van de notariële akte en de kosten, verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers, voor rekening van de erfpachter komt,

tenzij er sprake is van een van de navolgende activiteiten, waarbij 50% van het honorarium van de notaris en de kosten, verbonden aan de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers, voor rekening van de gemeente komt:
1. een wijziging van de op grond van de erfpachtovereenkomst toegestane bebouwing van een perceel;
2. een wijziging van de in de erfpachtakte vastgelegde bestemming van een perceel
vooruitbetaling van de canon, waaronder wordt verstaan het voldoen van de nog niet vervallen canon door de betaling van een bedrag ineens (afkoopsom);
3. uitsluiting van de vijfjaarlijkse aanpassing van de canon aan het algemeen prijsniveau gedurende het lopende tijdvak door betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste toeslag;
4. conversie van rechten van erfpacht, waaronder wordt verstaan de omzetting van een tijdelijk recht van erfpacht, niet-zijnde rechten van erfpacht voor de bouw van woningen door woningcorporaties of voor tuinbouw, naar een voortdurend recht van erfpacht;

5. beëindiging van rechten van erfpacht bij wijze van akte van afstand als bedoeld in art. 27, lid 1, van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
6. verlenging in duur van tijdelijke rechten van erfpacht;
7. herziening van het recht van erfpacht aan het einde van een tijdvak, waaronder wordt verstaan de herziening van de canon en de op het recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen;
8. vervroegde wijziging van het recht van erfpacht, waaronder wordt verstaan een wijziging in de periode van het twaalfde tot en met het vierde jaar v››r het einde van het tijdvak, waarbij een nieuw tijdvak aanvangt, de alsdan geldende algemene bepalingen van toepassing worden verklaard en een herziene canon verschuldigd is;
9. tuinuitbreiding, waaronder wordt verstaan het toevoegen van een in erfpacht uit te geven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woningbouw;
10. algehele herziening van rechten van erfpacht, waarbij de op een voortdurend recht van erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen worden omgezet naar de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam dan wel de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht die geacht worden een herziening daarvan in te houden, er een nieuw tijdvak aanvangt en er een herziene canon verschuldigd wordt;

Ic dat, indien een van de onder Ib genoemde activiteiten wordt gecombineerd met een uitgifte in erfpacht, met uitzondering van de uitgifte in erfpacht ten behoeve van een tuinuitbreiding, of een splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, de notariële kosten niet zullen worden gedeeld;

Id dat, als er voor de onder Ib genoemde activiteiten een notariële verklaring wordt opgemaakt in plaats van een notariële akte, eveneens 50% van het honorarium van de notaris en de kosten, verbonden aan de inschrijving van de notariële

verklaring in de openbare registers voor rekening van de gemeente zullen komen;

II dat de voorwaarden waaronder de bijdragen, bedoeld onder I, betaalbaar zullen worden gesteld, zullen worden bepaald door de directeur van het Gemeentelijk Grondbedrijf;

III te bepalen, dat dit besluit zal worden gepubliceerd in afdeling 3 van het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,
E. Gerritsen M.J. Cohen
secretaris burgemeester

Verschenen 28 maart 2001.

Datum invoer : 20010402

bijlage 11
concept rapportage handhavingsteam

Rapportage handhavingsteam

Datum: 25 mei 2004
Aan: Handhavingsteam CST/Handhavingsteam Stadsdeel
Van: <<<>>>
Data: E <<<>>>/>, perceel kadastraal bekend als gemeente <<<>>>, sectie <<<>>>, nummer <<<>>>, groot <<<>>> centiare
Betreft:erfpachtcontrole perceel plaatselijk bekend als <<<>>>

L.S.

Op <<<>>> is door medewerkers van het Bureau Erfpacht/de Afdeling Grondzaken van het Ontwikkelingsbedrijf/Stadsdeel een erfpachtcontrole uitgevoerd op het perceel <<<>>> te Amsterdam.

De feiten
De erfpachter van het perceel is <<<>>> gevestigd te <<<>>>. Als beheerder treedt namens de erfpachter <<<>>> te <<<>>> op (contactpersoon dhr./mevr <<<>>>, tel <<<>>>). De makelaar voor deze beheerder is <<<>>>. Contactpersoon aldaar is dhr./mevr. <<<>>>, bereikbaar op tel. >. Het perceel kende op het moment van de controle de volgende gebruiker(s): <<<>>>.

De bevindingen
Wat betreft de **bestemming**:
De erfpachtrechtelijke bestemming van het perceel is: "<<<>>>". Het bestemmingsplan laat een gebruik van <<<>>>. Het gebied is op de bestemmingsplankaart aangegeven met de code <<<>>>.

Uit waarneming ter plaatse bleek dat het perceel voor een aanzienlijk groter percentage werd gebruikt als <<<>>>. Ongeveer <<<>>> procent van het aantal m² BVO wordt als zodanig gebruikt. Het bebouwd oppervlak van het perceel is <<<>>> m². Er is ongeveer <<<>>> m² BVO in gebruik als kantoor. Het terrein werd verder gebruikt als <<<>>>.

Wat betreft de **bebouwing**:
De f.s.i. voor het betreffende perceel bedraagt <<<>>>. De grootte van het perceel is <<<>>> centiare, dit zou een totaal aantal m² van <<<>>> m² BVO aan bebouwing mogelijk maken. Volgens het bouwblokonderzoek van (d)RO is er <<<>>> m² BVO aan bebouwing gerealiseerd. Er is wel/geen sprake van een afwijking ten aanzien van het aantal m² aan bebouwing.

Gevraagde beslissing
Voor een privaatrechtelijke wijziging van de bestemming moet, voorafgaand aan deze wijziging, tevens publiekrechtelijk toestemming verleend worden. In casu is er sprake van een gebruik in

strijd met de privaatrechtelijke/publiekrechtelijke/zowel de publiek- als de privaatrechtelijke bestemming.

De vraag aan het team is op welke wijze er gehandhaafd dient te worden. Dient er gebruik gemaakt te worden van het erfpachtcontract dan wel van het bestemmingsplan? Is er eventueel een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk zodat een groter percentage kantoorvloer/een groter aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak/de bestemming <<<>>> mogelijk is.

Advies Ontwikkelingsbedrijf/Stadsdeel
<<<>>>