Grond en Ontwikkeling

Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 12

Tuinuitbreidingen bij erfpachtrechten van woningcorporaties

Vastgesteld door het Hoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2015

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Indiening aanvraag 4
2.3 Publiekrechtelijke toestemming verkregen? 5
2.4 Financiële consequenties 5
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING 6
3.1 Inleiding 6
3.2 Aanbiedingsbrief 6
3.3 Verwerken acceptatie 8
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT 9
4.1 Besluitvorming 9
4.2 Verzoek akte notaris 9
4.3 Volmacht 9
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE 10
5.1 Inleiding 10
5.2 Gegevens in akte 10
5.4 Afronding 10

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Tuinuitbreidingen komen vooral voor in de stadsdelen aan de rand van de centrale stad, zoals Nieuw-West en Zuid-Oost. In deze stadsdelen is veel openbaar groen, zodat het ook mogelijk is om de tuinen uit te breiden. Je kunt bij openbaar groen denken aan parken, plantsoenen of bermen langs de weg. Dit groen is veelal eigendom van de gemeente. Woningcorporaties in het bezit van woningen met tuin willen vaak een deel van het openbaar groen gebruiken voor een uitbreiding van de bij de woningen behorende tuinen.

Het gaat bij een tuinuitbreiding om de volgende situatie. De woningcorporatie wil tuinen van woningen in hun bezit uitbreiden. Grenzend aan de tuin bevindt zich openbaar groen. Omdat het groen eigendom van de gemeente is, moet de woningcorporatie toestemming vragen aan het stadsdeel om een deel van het groen als tuinuitbreiding te gebruiken. Vervolgens zal het stadsdeel moeten bepalen of een tuinuitbreiding daar toegestaan is.

In deze handleiding wordt stap voor stap beschreven wat er precies gebeurt wanneer een woningcorporatie een extra stukje grond in erfpacht verkrijgt ten behoeve van een tuinuitbreiding en de specifieke handelingen die de erfpachtbeheerder moet uitvoeren bij een tuinuitbreiding.

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

Voordat het terrein, dat de woningcorporatie voor een tuinuitbreiding wil gebruiken, ook werkelijk bij hem in erfpacht is, moet er eerst het een en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter een verzoek indienen bij het stadsdeel voor het uitbreiden van zijn tuin. Dit is anders voor het stadsdeel Nieuw-West. In het geval van een tuinuitbreiding in het stadsdeel Nieuw-West dient de aanvraag bij Bureau Erfpacht ingediend te worden. Bureau Erfpacht zet de aanvraag vervolgens (via 5.1.2e) uit bij stadsdeel Nieuw-West. Het groen, dat de woningcorporatie voor de tuinuitbreiding wil gebruiken, is namelijk vaak eigendom van de gemeente. Daarom moet de woningcorporatie eerst toestemming aan het stadsdeel vragen. Naar aanleiding van dit verzoek dient de erfpachtbeheerder na te gaan of een uitgifte in erfpacht van dit terrein mogelijk is.

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

2.2 Indiening aanvraag

De woningcorporatie moet schriftelijk om een tuinuitbreiding verzoeken. De ontvangst van het verzoek wordt schriftelijk aan de woningcorporatie bevestigd. De woningcorporatie dient ervoor te zorgen dat het in erfpacht uit te geven stuk tuin al voor de aanvraag is uitgemeten door het kadaster.

Indien een erfpachtbeheerder met een verzoek tot tuinuitbreiding wordt geconfronteerd, dient eerst de volgende vraag beantwoord te worden:

Is het terrein, dat de woningcorporatie als tuinuitbreiding wil gebruiken, eigendom van de gemeente?

Als blijkt dat de aanvrager (woningcorporatie) geen erfpachter, maar eigenaar is van zijn grond, dan kan de tuinuitbreiding niet in erfpacht worden uitgegeven, maar moet de gemeente overwegen om de grond waar de woningcorporatie wil uitbreiden te verkopen. Dit kan slechts in uitzonderlijke gevallen, want in principe verkoopt de gemeente Amsterdam geen grond. Een andere mogelijkheid is het verhuren van de grond voor tuinuitbreiding. Beide mogelijkheden gaan buiten het erfpachtbeheer om. Een eventuele verkoop van grond moet altijd voorgelegd worden aan de Gemeenteraad of B&W. Er is een contactpersoon werkzaam voor elk stadsdeel bij de gemeentelijke Bestuursdienst. Deze contactpersoon kan behulpzaam zijn bij de beoordeling of een voordracht bij B&W of bij de Gemeenteraad moet worden ingediend.

Als het reeds bestaande erfpachtrecht een appartementsrecht is dient de casus besproken te worden met de juridisch beleidsmedewerker van Bureau Erfpacht. Het betreft dan een afwijkende situatie en daar zouden meerdere mogelijkheden toepasbaar zijn. Zo'n casus vereist maatwerk.

Na ontvangst van de aanvraag verstuurt de erfpachtbeheerder een ontvangstbevestiging.

2.3 Publiekrechtelijke toestemming verkregen?

1. **NEE:** Er is een afwijzingsgrond. In dat geval moet de woningcorporatie een brief van de erfpachtbeheerder ontvangen, waarin gemotiveerd wordt aangegeven dat tuinuitbreiding op grond van één van de hiervoor genoemde gronden niet mogelijk is. Na het versturen van de afwijzingsbrief kan het dossier worden afgesloten.
2. **JA:** De tuinuitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de erfpachtbeheerder aan de woningcorporatie een aanbieding doen om het terrein ten behoeve van tuinuitbreiding in erfpacht te krijgen.
   Let op! Deze brief moet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter worden verzonden.

2.4 Financiële consequenties

De tuinuitbreiding wordt aan de woningcorporatie uitgegeven om niet.

Hoofdstuk 3 Opstellen en versturen aanbieding

3.1 Inleiding

Op het moment dat de canon bekend is, kan de erfpachtbeheerder de aanbieding opstellen. In de volgende paragrafen wordt beschreven hoe dit proces in zijn werk gaat.

3.2 Aanbiedingsbrief

3.2.1 Inhoud aanbieding

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

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

Ad a. Kadastrale aanduiding tuinuitbreiding

In de aanbieding dient de kadastrale aanduiding van het in erfpacht uit te geven stuk tuin te worden opgenomen.

Ad d. Ingangsdatum tuinuitbreiding

Bij het opstellen van de aanbieding is het belangrijk om de juiste ingangsdatum van het recht te vermelden. Doorgaans zal de ingangsdatum van de tuinuitbreiding de eerstvolgende (halfjaarlijkse) vervaldatum van de canon zijn.

Ad e. Toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen

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

Ad f. Samenvoeging

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

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

1. het terrein B wordt onder dezelfde algemene en bijzondere bepalingen in erfpacht uitgegeven als terrein A;
2. het terrein B is voor dezelfde periode in erfpacht uitgegeven als het terrein A;

3. het erfpachttijdvak van erfpachtrecht B loopt op dezelfde datum af, als het erfpachttijdvak van erfpachtrecht A;
4. de canon van erfpachtrecht B wordt opgeteld bij de canon van erfpachtrecht A;
5. voor terrein B geldt dezelfde betalingswijze als voor terrein A.

3.2.2 Geldigheidsduur aanbieding en voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring

De aanbieding is maximaal twee maanden geldig en moet altijd geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring (besluitvorming).

3.2.3 Bericht van acceptatie

Bij de aanbieding wordt een bericht van acceptatie meegestuurd. De woningcorporatie dient het acceptatiebericht te tekenen. Het getekende dient de woningcorporatie terug te sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Als de woningcorporatie het eens is met de voorwaarden in de aanbieding en vervolgens besluit de aanbieding te accepteren, moet hij het bericht van acceptatie invullen, ondertekenen en binnen de geldigheidstermijn van de aanbieding terugsturen. Doet hij dit niet, dan komt de overeenkomst niet tot stand. Op het bericht van acceptatie moet de woningcorporatie aangeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat. Tevens moet hij aangeven door welke notaris hij de notariële akte wil laten opmaken.

Bureau Erfpacht dient naast een getekende acceptatieverklaring en geparafeerde tekening 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 terzake bevoegd is om te tekenen. Indien 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?
De erfpachtbeheerder dient via het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te controleren of de acceptatie door een bevoegd persoon namens de woningcorporatie 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 BV'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.

Bij twijfel altijd een medior, senior of beleidsmedewerker van BE raadplegen!

3.2.4 Aktekosten

De kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster komen volledig voor rekening van de woningcorporatie.

3.2.5 Overdrachtsbelasting

De woningcorporatie moet overdrachtsbelasting betalen, wanneer hij een tuinuitbreiding wil realiseren. Hier moet de woningcorporatie in de aanbiedingsbrief op gewezen worden.

De overdrachtbelasting wordt geheven over de hoogste van:
- de grondwaarde óf
- 17 maal de jaarcanon

van de tuinuitbreiding.

Omdat er voor de tuinuitbreiding geen aanvullende canon in rekening wordt gebracht, zal het er In de praktijk op neerkomen dat geheven moet worden over de grondwaarde.

Voordat de aanbieding verstuurd kan worden, moet deze worden gecontroleerd en (digitaal) geparafeerd door een collega van het team, en vervolgens (digitaal) worden ondertekend door het hoofd van de afdeling.

3.3 Verwerken acceptatie

De woningcorporatie kan nu twee dingen doen. Ofwel, hij gaat akkoord met de aanbieding en stuurt het bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend terug, ofwel hij gaat binnen de gestelde twee maanden niet akkoord met de aanbieding. In het laatste geval vervalt de aanbieding en kan de erfpachter er geen rechten meer aan ontlenen. Het dossier kan dan afgesloten worden. Het dossier kan ook worden gesloten wanneer de geldigheidstermijn van twee maanden van de aanbieding is afgelopen.

Hoofdstuk 4 Versturen ondertekend besluit

4.1 Besluitvorming

Zodra het bericht van acceptatie binnen is begint de fase van de besluitvorming. De erfpachtbeheerder stelt het besluit op.

Het ondertekende besluit gaat naar:
- de notaris (c.c. naar de woningcorporatie)
- de bedrijfsadministrateur (d.m.v. een link in Docwerker)

Uiteindelijk wordt na ontvangst van de notariële akte het gehele digitale dossier naar het bedrijfsarchief verplaatst.

4.2 Verzoek akte notaris

Het ondertekende besluit wordt met een kopie van de getekende aanbieding en volmacht naar de notaris gestuurd die door de woningcorporatie is aangewezen. In de begeleidende email wordt de notaris verzocht de akte voor tuinuitbreiding op te stellen. Voor de volmacht: zie paragraaf 4.3. Tevens wordt aan de notaris verzocht om een digitaal afschrift van de akte tezamen met de inschrijfgegevens van het kadaster te sturen naar het e-mailadres splitsen@amsterdam.nl.

4.3 Volmacht

De volmacht wordt opgesteld door de erfpachtbeheerder, voorzien van de digitale handtekening van degene die tot tekenen bevoegd is (het afdelingshoofd) en gelijktijdig aan de notaris verstuurd met het verzoek om de akte op te stellen.

Bij betalingsachterstanden moet in de volmacht een voorbehoud worden opgenomen tot ontvangst van de betalingsachterstand. De akte mag dan pas gepasseerd worden op het moment dat de betalingen binnen zijn. De notaris heeft zelf de verantwoordelijkheid om te controleren of en wanneer de betalingen binnen zijn.

Als bijlage bij de volmacht wordt het legitimatiebewijs meegestuurd.

Hoofdstuk 5 Opstellen definitieve akte

5.1 Inleiding

Voorheen werden de conceptaktes door de erfpachtbeheerder gecontroleerd en goedgekeurd. Deze procedure is komen te vervallen. De verantwoordelijkheid voor een correcte akte komt op die manier bij het notariaat te liggen. De erfpachtbeheerder ontvangt na aktepassering een afschrift van de notariële akte.

5.2 Gegevens in akte

In de akte moet in ieder geval worden vermeld:

a) de kadastrale aanduiding, de plaatselijke aanduiding en de oppervlakte van het perceel,
b) het bedrag van de canon en de ingangsdatum van de tuinuitbreiding,
c) de bestemming en het toegestane gebruik,
d) de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

5.4 Afronding

Na ontvangst van een afschrift van de notariële akte (digitaal), controleert de erfpachtbeheerder of de gegevens in de akte juist zijn. Wanneer akte en besluit met elkaar overeenkomen kan de akte ook digitaal in het werkarchief opgeslagen worden. Hierna is de procedure afgerond en kan het digitale dossier van het werkarchief overgeheveld worden naar het Bedrijfsarchief. Als je nog een papieren dossier hebt, is het zaak de relevante stukken in te scannen en aan het dossier in het werkarchief toe te voegen alvorens het dossier via DIV aan te bieden aan het bedrijfsarchief.
Indien akte en besluit echter afwijken van elkaar, verzoekt de erfpachtbeheerder de notaris om tot rectificatie over te gaan. Pas wanneer de akte is gerectificeerd en de gerectificeerde akte is ontvangen kan de procedure afgerond worden

N.B.: Wanneer de notaris een papieren afschrift van de akte toestuurt, moet de akte eerst door de erfpachtbeheerder worden gescand en gearchiveerd worden in het werk/bedrijfsarchief.