Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr.@

Perceeluitbreiding

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2016
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING *3*

1.1 Inleiding 3

1.2 Wat is een Perceeluitbreiding? 3

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging 3

HOOFDSTUK 2 FINANCIEEL *6*

2.1 Totstandkoming van de financiële waarde 6

2.2 Voorbeeld 7

HOOFDSTUK 3 PROCES *8*

3.1 Aanvraag 8

3.2 Aanbieding 10

3.3 Acceptatie aanbieding 11

3.4 Besluit 13

3.5 Notariële akte 13

Hoofdstuk 2 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt een perceeluitbreiding behandeld. Deze werkinstructie geldt niet voor woningcorporaties, omdat met woningcorporaties aparte afspraken zijn gemaakt.

Hoofdstuk 1 van deze werkinstructie bevat een algemene toelichting op de wijziging. In hoofdstuk 2 worden de financiële aspecten van de wijziging uitgelegd. Hoofdstuk 3 beschrijft stapsgewijs het verloop van de procedure.

1.2 Wat is een perceeluitbreiding?

Een perceeluitbreiding is: *"de vergroting van het perceel waarop een erfpachtrecht betrekking heeft"*.

Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van een perceel met de bestemming 'tuin' (tuinuitbreiding). Voor een tuinuitbreiding bestaat een afzonderlijke werkinstructie, nr. @
Een perceeluitbreiding vindt plaats in de volgende stappen:
1.de uitgifte in erfpacht van het perceel waarmee een bestaand erfpachtrecht wordt uitgebreid (de uitbreiding);
2.de vereniging van die uitbreiding met het bestaande erfpachtrecht.
Een perceeluitbreiding moet derhalve gezien worden als een nieuwe uitgifte in erfpacht, gevolgd door samenvoeging met een bestaand erfpachtrecht.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

Achtergrond
De erfpachtbeheerder zal in de meeste gevallen pas met een perceeluitbreiding te maken krijgen naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning van de erfpachter. Zodra de omgevingsvergunning door de betreffende dienst/afdeling is verleend, kan er aan de erfpachter een aanbieding worden gedaan. In de meest voorkomende situatie dient de erfpachter bij het verzoek om perceeluitbreiding ook de afgegeven bouwtoestemming (omgevingsvergunning) in. Indien dat niet het geval is, dient de erfpachtbeheerder bij de afdeling Vergunningen (of de Omgevingsdienst Noordzeekanaal) te informeren of er daadwerkelijk een vergunning is verleend.
Let op: geen publiekrechtelijke toestemming = geen aanbieding.

Voordat het terrein, dat de erfpachter voor een perceeluitbreiding wil gebruiken, ook werkelijk in erfpacht wordt uitgegeven, moet er eerst het één en ander gebeuren. Ten eerste moet de erfpachter een verzoek dat hij zijn perceel wil uitbreiden indienen bij Erfpacht en Uitgifte, dit gebeurt vaak dus tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning, maar dat hoeft niet. Naar aanleiding van dit verzoek dient de erfpachtbeheerder na te gaan of een uitgifte in erfpacht van het nieuwe 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 geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de perceeluitbreiding verzet.

Als blijkt dat de aanvrager geen erfpachter is, maar eigenaar van zijn grond, dan kan de perceeluitbreiding niet in erfpacht worden uitgegeven. De twee percelen kunnen dan namelijk niet worden samengevoegd. De gemeente kan als grondeigenaresse in dit geval overwegen om de grond te verkopen, of de eigenaar van de grond kan overwegen om zijn perceel in eigendom aan de gemeente

over te dragen onder voorbehoud van het recht van erfpacht. De verkoop door de gemeente van haar grond kan slechts in uitzonderlijke gevallen, in principe verkoopt de gemeente Amsterdam geen grond. Een andere mogelijkheid is het verhuren van de grond voor perceeluitbreiding. Verkoop en verhuur van gemeentegrond 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 elke bestuurscommissie 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. Verhuur van grond loopt via de RVE Vastgoed.

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

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 bestemmingsplan en andere ruimtelijke ordeningsvoorschriften.

Als de perceeluitbreiding plaatsvindt naar aanleiding van een omgevingsvergunning, dan hoeft de bestuurscommissie/ Ruimte en Duurzaamheid niet meer om advies gevraagd te worden. De toestemming is er immers al in de vorm van de publiekrechtelijke vergunning. Bij een perceeluitbreiding ten behoeve van een vergunningsvrij bouwwerk, zoals bijvoorbeeld een serre of parkeerruimte, moet echter wel om advies gevraagd worden. Wanneer het een grootstedelijk erfpachtrecht betreft dient er tevens advies contact opgenomen te worden met de betreffende projectleider.

Afwijzing of aanbieding
Er zijn twee mogelijkheden:

1. Er is een afwijzingsgrond. In dat geval moet de erfpachter een brief van de erfpachtbeheerder ontvangen, waarin gemotiveerd moet worden aangegeven dat perceeluitbreiding niet mogelijk is.
2. De perceeluitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de erfpachtbeheerder aan de erfpachter een aanbieding doen om het terrein ten behoeve van perceeluitbreiding in erfpacht te krijgen. **Let op**: deze brief moet binnen twee maanden nadat de aanvraag perceeluitbreiding schriftelijk is ontvangen aan de erfpachter worden verzonden. Is de aanbieding door toedoen van de gemeente niet tijdig verzonden, dan geldt voor de berekening het prijspeil ten tijde van de aanvraag, tenzij de erfpachter zelf kiest voor het prijspeil ten tijde van de aanbieding.

Burgerlijk Wetboek
Erfpacht wordt in het Burgerlijk Wetboek geregeld in titel 7 van boek 5 BW (art. 5:85 e.v.). De bepalingen over erfpacht zijn voor een groot deel dwingend recht. Het betreft de volgende bepalingen: art. 5:88 lid 1, 5:91, 5:92, 5:94, 5:95, 5:97, 5:87 lid 2 en 3, 5:98 t/m 5:100. Afwijking hiervan is niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

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). Ze gaan bij overdracht van het erfpachtrecht over op de verkrijger en werken tegen derden. Let er wel op dat niet iedere bepaling als bijzondere bepaling met de daaraan gekoppelde zakelijke werking kan gelden. De bepaling moet "voldoende verband" met het erfpachtrecht hebben om te kwalificeren als een bijzondere bepaling.

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

Gemeentelijk beleid
Het erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten is vastgesteld bij het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. @{10)(2e}@2016, ..., nr. ...@@
Het beleid inzake tuinuitbreidingen uit 2005 en het beleid inzake perceelsuitbreidingen uit 2001 is in dit beleidsstuk samengevoegd tot één nieuw beleidsstuk.

Jurisprudentie
n.v.t

Hoofdstuk 3 Financieel

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

3.1 Totstandkoming van de financiële waarde

Wijze van berekenen van de nieuwe grondwaarde en canon

De canon voor de uitbreiding wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende (erfpacht)grondwaarde en het op het moment van aanbieding geldende canonpercentage. De berekening wordt gemaakt in overeenstemming met het gemeentelijke grondprijsbeleid dat op dat moment geldt.

Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de aanvraag perceeluitbreiding schriftelijk is ontvangen aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon voor de uitbreiding het prijspeil en het canonpercentage geldend op het moment dat de aanvraag perceeluitbreiding schriftelijk is ontvangen, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon zoals in de vorige alinea vermeld. De canon voor de uitbreiding is in deze gevallen verschuldigd per eerstvolgende vervaldatum van de canon, nadat het besluit tot perceeluitbreiding door de gemeente is genomen.

Er zijn twee methoden om de canon voor een perceeluitbreiding te berekenen.
Voor de berekeningsmethodiek(en) wordt verwezen naar de Handleiding Grondprijsbepaling, uitgegeven door Grond en Ontwikkeling.
In feite komt het erop neer dat bij het vaststellen van de (erfpacht)grondwaarde altijd uitgegaan wordt van de grootste oppervlakte: hetzij het aantal m² kavel van het terrein van de perceelsuitbreiding, hetzij het aantal m² BVO/GBO waarmee het terrein wordt bebouwd (Floor/Space-index).
Als de erfpachtbeheerder een perceeluitbreiding in behandeling heeft met de bestemming 'parkeren', moet hij daarover contact op nemen met afdeling Regie en Advies van Grond en Ontwikkeling. Voor de bestemming 'parkeren' is altijd een grondprijsadvies nodig.
Om de afmeting van de perceeluitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden gemaakt van de uitbreiding. In deze tekening moeten de afmeting en oppervlakte van de perceeluitbreiding zijn aangegeven. Omdat de tekening niet alleen bij de aanbieding, maar ook bij het besluit en de akte wordt gevoegd, dient de tekening voorzien te zijn van een tekeningnummer.
De tekening dient ook X- en Y-coördinaten te bevatten van de hoekpunten (echter wordt nu ter vervanging een GML bestand gebruikt). Het Kadaster zal het perceel inmeten op basis van deze tekening.
Een behandelaar van een dossier (of een collega) zal bij de inmeting door het Kadaster aanwezig moeten zijn om na te gaan of de grenzen juist worden vastgelegd en om eventuele vragen omtrent de grenzen meteen te kunnen beantwoorden.
De tekening kan worden gemaakt door een tekenaar van het betreffende (voormalige) stadsdeel of het team Vastgoedregistratie. In principe wordt de tekening vervaardigd door een medewerker van het betreffende stadsdeel. Mocht dit niet mogelijk zijn door omstandigheden, dan kan het team Vastgoedregistratie van Erfpacht en Uitgifte een tekening fabriceren.

Reductiefactor
Omdat een perceeluitbreiding in feite een nieuwe uitgifte is (gevolgd door samenvoeging met een bestaand erfpachtrecth), is de reductiefactor niet van toepassing.

Prijspeil
Is de aanbieding door toedoen van de gemeente niet tijdig verzonden, dan geldt voor de berekening het prijspeil ten tijde van de aanvraag, tenzij de erfpachter zelf kiest voor het prijspeil ten tijde van de aanbieding.

Ingangsdatum van de wijziging
De door de perceeluitbreiding gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
- het perceel aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging), of;
- de erfpacht daarop wordt gevestigd.

Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van de canon, dan wordt voor de periode tot de eerstvolgende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken gedeelte van de canontermijn.

Afkoop
Aangezien het nieuwe terrein moet worden samengevoegd met het terrein dat al in erfpacht is uitgegeven, moet ook dezelfde betalingswijze worden gehanteerd. Als de canon is afgekocht, dan moet (normaliter) ook de canonverplichting voor de perceeluitbreiding ook worden afgekocht. Natuurlijk kan er altijd onderzocht worden op uitdrukkelijk verzoek van de erfpachter of twee verschillende betalingsregimes mogelijk zijn, zie de alinea hieronder. Zodra de aanbieding is geaccepteerd, stuurt de erfpachtbeheerder van het dossier het bericht van acceptatie door naar de bedrijfsadministrateur (BA). De BA stuurt een nota naar de erfpachter voor de aanvullende afkoopsom.

Twee betalingsregimes op één erfpachtrecht
Is er sprake van een canonverhoging en is de canon afgekocht, dan moet ook de canonverhoging bij vooruitbetaling worden voldaan (zie de *Instructie voor de vooruitbetaling van de canon)*[1].

Hermes biedt sinds 2014 de mogelijkheid om met de erfpachter twee betalingsregimes (afkoop én canon) af te spreken op één erfpachtrecht. Dit gebeurt alleen op verzoek van de erfpachter en die mogelijkheid wordt niet in de aanbieding actief aangeboden. Alleen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan kan de erfpachtbeheerder aan de erfpachter aanbieden dat de afkoopsom in de vorm van canon wordt voldaan:

- de erfpachter heeft de canon in het verleden afgekocht;
- de erfpachter moet een aanvullende afkoopsom voldoen vanwege een bestemmingswijziging, bebouwingswijziging, perceeluitbreiding of tuinuitbreiding;
- de erfpachter geeft aan dat hij niet voldoende financiële middelen heeft om de aanvullende afkoopsom te voldoen.

Er is voor gekozen om alleen op verzoek van de erfpachter en alleen als aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan twee betalingsregimes op een recht toe te staan, om op die wijze het aantal rechten met twee betalingsregimes beperkt te houden. Er is namelijk een technisch ingewikkelde aanpassing aan Hermes nodig om in alle gevallen die kunnen ontstaan twee betalingsregimes op één erfpachtrecht aan te bieden. Een andere reden om het aantal rechten met twee betalingsregimes beperkt te houden is dat er bij verkoop van het erfpachtrecht onduidelijkheid kan ontstaan over de erfpachtlasten.

[1] Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van …… 2016,

2.2 Voorbeeld

Perceeluitbreiding: Het nieuw uit te geven erfpachtrecht betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie AH, nummer 4332 en is circa 25 m² kavel groot. Het nieuw uit te geven erfpachtrecht dient vervolgens te worden samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht.

(Financiële) gegevens
Huidig erfpachtrecht:
Canon: €4.005,00
Grondwaarde: € 89.595,00
Schaduwgrondwaarde: € 89.595,00

Gegevens perceeluitbreiding:
Oppervlakte: 25 m² kavel
Grondprijs: €212 per m² kavel
Reductiefactor: geen (1)
Canonpercentage: 2,29%

Berekening perceeluitbreiding:
aantal m² uitbreiding **x** grondprijs **x** reductiefactor **x** canonpercentage = canonverhoging

Voorbeeld: 25 m² kavel x €212 x 1 x 2,29% =
Canon: €122,00
Grondwaarde: € 5.300,00
Schaduwgrondwaarde: €5.300,00

Samenvoeging van huidig erfpachtrecht + uitbreiding:
Canon vóór perceelsuitbreiding: €4.005,00 per jaar
Canon na perceelsuitbreiding : €4.127,00 per jaar (€4.005 + €122)
Aantal m² uitbreiding: 25 m²

Proces

3 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via (10)(2e) @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
Maakt 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.

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)
- 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? (afhankelijk van soort wijziging, bijvoorbeeld omgevingsvergunning, splitsingstekening etc.)
- Zijn er afwijzingsgronden?

Op grond van het Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding van erfpachtrechten[2] kan een verzoek tot uitbreiding worden afgewezen wegens dringend gemeentebelang.

[2] Zie art. 3 van het Erfpachtbeleid met betrekking tot perceeluitbreiding

Dringend gemeentebelang
De privaatrechtelijke toestemming tot uitbreiding wordt geweigerd als er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de uitbreiding verzet. Wanneer er precies sprake is van een dringend gemeentebelang is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarom moet per geval worden bekeken of er sprake is van een dringend gemeentebelang. Een voorbeeld van dringend gemeentebelang is een uitbreiding die in strijd is met een planologisch plan (bestemmingsplan), voor zover dit voldoende concreet is. Enkel een financieel belang vormt geen dringend gemeentebelang.

Betalingsachterstand.
Als de erfpachter een achterstand heeft in de betaling van de canon of de afkoopsom (incl. eventuele rente of boete) te laat heeft voldaan, kan er niet worden samengevoegd. In geval van een samenloop van een uitbreiding en canonherziening einde tijdvak, moet de erfpachter ook eerst de kosten van het taxatierapport hebben voldaan.
De erfpachtbeheerder kan via 'raadplegen erfpachtgegevens (relight)' nagaan of er een betalingsachterstand is. Indien er een betalingsachterstand is vraag het dan nog even na bij de bedrijfsadministrateur.

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, perceeluitbreiding)
- 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.

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 haar 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 perceeluitbreiding (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.

Procedure aanvraag tekening
Vanuit Erfpacht en Uitgifte/staf/Regie en Advies is de procedure als volgt:
De bestuurscommissie levert een tekening in .dgn-formaat, die wij nodig hebben om in OGAGIS het uit te geven deelperceel te kunnen tekenen (tevens zal de dgn moeten voldoen aan bovenstaande eisen zodat deze gebruikt kan worden bij de aanbieding) en de bestuurscommissie levert een tekening in .pdf welke voldoet aan gestelde eisen (zie bovenstaand).

In elke bestuurscommissie zitten tekenaars die gevraagde tekeningen kunnen leveren.
Alleen voor dossiers met beheercode Y (grootstedelijk) worden door onze tekenaars zelf de nodige tekeningen gemaakt.

Erfpacht en Uitgifte is momenteel gecentraliseerd bij de RVE Grond en Ontwikkeling, maar de tekenaars vanuit de voormalige stadsdelen die de tekeningen verzorgen werken hier niet. Grond en Ontwikkeling heeft zelf 3 tekenaars in dienst. De bestuurscommissies bij elkaar hebben er wat meer.
Contactpersoon bij bestuurscommissie (niet alle tekenaars vermeld):
Bestuurscommissie Nieuw-west: Natasja Scheffer, (10)(2e) @nieuwwest.amsterdam.nl
Bestuurscommissie West: John Fleer, (10)(2e) @west.amsterdam.nl
Bestuurscommissie Noord: Peter van Straalen, (10)(2e) @noord.amsterdam.nl
Bestuurscommissie Zuid: Jurjen Tjallema, (10)(2e) @zuid.amsterdam.nl
Bestuurscommissie Zuidoost: F. Carlier, (10)(2e) @zuidoost.amsterdam.nl

Wat is de te volgen procedure voor erfpachtbeheer voor het verkrijgen van de benodigde tekening?
Een beknopte uitwerking ten behoeve van erfpachtbeheer.

1. Ontvangst van een verzoek tot perceeluitbreiding:
2 .Indien geen tekening ontvangen een verzoek richten aan de tekenaar van de betreffende Bestuurscommissie (zie boven) tot het opmaken van de benodigde tekening.
3. Verzoek tot vastleggen in OGAGIS van betreffende uitbreiding met als bijlage de van de bestuurscommissie ontvangen tekeningen (zie 2). Dit verzoek kan worden gezonden aan [redacted](10)(2e)@amsterdam.nl.
4. Aanbieding kan worden opgemaakt. Met de van de bestuurscommissie ontvangen tekening met extensie .dgn is onder 3 uitbreiding vastgelegd in OGAGIS. De van de bestuurscommissie ontvangen tekening met extensie .pdf dient als bijlage te worden gebruikt voor de uitbreiding.

Betreffende procedure is niet van toepassing voor dossiers gelegen in grootstedelijke gebieden (dossier met beheercode Y)
Van genoemde procedure kan incidenteel worden afgeweken, maar hiervoor a.u.b. eerst overleg met de bij Grond en Ontwikkeling aanwezige tekenaars.

3.2 Aanbieding

Indien het dossier compleet is, kan de erfpachtbeheerder een aanbieding opstellen aan de hand van het toepasselijke standaarddocument.
Indien de aanbieding is opgesteld, wordt deze gecontroleerd door een erfpachtbeheerder (vier-ogenprincipe). Binnen elk beheerteam zijn werkafspraken gemaakt over welke erfpachtbeheerder de voor de wijziging op te stellen aanbieding kan nakijken. Na controle zal de aanbieding door zowel de opsteller als de controleur (digitaal) moeten 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 moet een kopie van de aanbieding 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 mailboxbeheerder 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.

In de aanbieding wordt in ieder geval vermeld:

- de oppervlakte van zowel het reeds uitgegeven perceel als het nieuw uit te geven perceel, de kadastrale aanduiding en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduidingen;
- de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- de bestemming, het toegestane gebruik van het perceel en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
- de maximaal toegestane bebouwing;
- de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- het bedrag van de jaarlijkse canon, het canontype en afkoopsom (als dat van toepassing is);
- de ingangsdatum van de uitbreiding;
- de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
- De vervaldata van de canon (als dat van toepassing is);
- De opbouw van de (erfpacht)grondwaarde;
- de aanvaarding van het perceel;
- de datum waarop, of de termijnen waarbinnen, de eventuele bebouwing voltooid dient te zijn (als dat van toepassing is);

- de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten (voor zover dat van toepassing is);
- de samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht en de perceeluitbreiding;
- Het canonpercentage dat behoort bij de verhoging van de canon als gevolg van de uitbreiding;
- De termijn waarbinnen de aanbieding geldt;
- Een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding te reserveren met de daarbij behorende voorwaarden en/of reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbieding is opgenomen;
- Eventueel een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot uitbreiding van het erfpachtrecht kan opschorten, geheel en gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;
- Het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring;
- De termijn waarbinnen de uitbreiding in erfpacht uitgegeven en samengevoegd moet zijn met het bestaande erfpachtrecht of het perceel van uitbreiding aan de erfpachter moet zijn geleverd (economische verkrijging). Bij overschrijding van deze termijn is de gemeente bevoegd om:
    - de (financiële) voorwaarden te veranderen, of;
    - de overeenkomst tot uitbreiding te ontbinden.

Bij de aanbieding tot uitbreiding moet de gemeente een tekening bijvoegen. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal het perceel van de uitbreiding op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

Kadastrale aanduiding perceeluitbreiding

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

Samenvoeging

Het recht dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een perceeluitbreiding wordt verenigd met het recht dat de erfpachter al in erfpacht heeft. Ga uit van de situatie dat terrein A het terrein is dat de erfpachter al in erfpacht heeft en terrein B het terrein is dat nieuw aan de erfpachter in erfpacht wordt uitgegeven.
Wanneer deze twee terreinen worden samengevoegd betekent dat, dat de terreinen 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). Het is dus niet noodzakelijk om de terreinen te vernummeren.

De uitbreiding (terrein B) wordt na uitgifte samengevoegd met een bestaand erfpachtrecht (terrein A). Dit betekent dat het terrein B op een bepaalde manier wordt uitgegeven namelijk:

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

Overige aandachtspunten
Voordat de aanbieding wordt verstuurd, moet de publiekrechtelijke toestemming door het bevoegd gezag zijn verleend. Het is niet verstandig de erfpachter een aanbieding te doen als daarna blijkt dat hij op publiekrechtelijke gronden geen toestemming krijgt.

3.3 Acceptatie aanbieding

Bij ontvangst van het bericht van acceptatie zal de erfpachtbeheerder een aantal zaken moeten 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 worden door de erfpachtbeheerder met elkaar vergeleken. Deze handtekeningen moeten met elkaar overeenkomen. Zodoende vindt er een (summiere) controle van de echtheid van de handtekening plaats van de acceptant(en).

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.

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

Overdrachtsbelasting/BTW
De erfpachter dient ofwel overdrachtsbelasting of BTW te betalen voor de perceeluitbreiding. In grote lijnen is het zo dat er BTW moet worden betaald over een stuk grond dat door de gemeente bouwrijp is gemaakt en er dus sprake is van nieuw vervaardigde grond, er moet sprake zijn van een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Over de niet nieuw vervaardigde grond wordt overdrachtsbelasting betaald. **In geval van twijfel over wat van toepassing is, vraag het aan een senior beheerder of bij de BA.** Indien er sprake is van BTW, dient de erfpachtbeheerder ervoor zorg te dragen dat de BTW geïnd wordt. Hiervoor kan hij de financieel administrateur van de desbetreffende bestuurscommissie, dan wel de betreffende bedrijfsadministrateur benaderen.

3.4 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).

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.

3.5 Notariële akte

Indien een erfpachtbeheerder vraagt om een conceptakte (bijvoorbeeld bij complexe dossiers) van de notaris, danwel 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 ten aanzien van het bestaande erfpachtrecht, de uitbreiding en het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat:

a) de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding;
b) de jaarlijkse canon en canontype;
c) de afkoopsom (als dat van toepassing is);
d) de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing;
e)
f) de (erfpacht)grondwaarden van de erfpachtrechten die samengevoegd zijn;
g) de einddatum van het tijdvak (als dat van toepassing is);
h) de vervaldata (als dat van toepassing is).

Daarnaast staat in ieder geval in de akte:
1. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het erfpachtrecht dat door samenvoeging van het bestaande erfpachtrecht met de uitbreiding ontstaat;
2. de ingangsdatum van de uitbreiding.

Het is raadzaam om ook de volgende gegevens in de akte te laten vermelden:
- het aantal m² GBO/BVO van de uitbreiding,
- het aantal maximaal toegestane m² GBO/BVO.

De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar (10)(2e) @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 (direcht door ons of op derdengeldenrekening van de notaris).

Aktekosten
De kosten voor de akte, de inschrijving in het Kadaster en overige kosten komen op grond van het geldende beleid geheel voor rekening van de erfpachter.

Kadastrale inmeting
Het terrein wordt na het passeren van de akte door het Kadaster ingemeten. Het is niet vereist dat iemand van de afdeling Vastgoed(registratie) bij de aanwijzing van de grens aanwezig is. Immers, bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd met daarop de coördinaten; hieraan zou het Kadaster genoeg moeten hebben. De inmeting door het Kadaster moet de erfpachter zelf (via de notaris) regelen. Na inmeting door het Kadaster krijgt de juridisch beheerder een kennisgeving van de afmeting waarop de perceelsuitbreiding is ingemeten. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt indien de gegevens niet zouden kloppen.

Afhankelijk van de uitkomst moet de canon worden aangepast: binnen een marge van 5% hoeft er geen canonaanpassing plaats te vinden (let op, dit moet wel in de aanbieding staan). Bij inmeting na het passeren van de akte worden de inmetingskosten door de notaris op de erfpachter verhaald. De nota van het Kadaster gaat dan naar de notaris.

De gemeente kan de overeenkomst tot uitbreiding ontbinden als de erfpachter geen medewerking verleent aan het passeren van de erfpachtakte.

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

Bijlage
Als bijlage wordt een beknopt processchema opgenomen. Deze kan als check worden gehanteerd bij het doorlopen van het proces. Actie (10)(2e) *en team VES*