Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie nr.6

"Verticale splitsing van erfpachtrechten"

Vastgesteld door het Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte

Versie 2016
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

In deze werkinstructie wordt de verticale splitsing van erfpachtrechten 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 verticale splitsing in erfpachtrechten?

Een verticale splitsing in erfpachtrechten het splitsen van een erfpachrecht in twee of meer afzonderlijke erfpachtrechten.

1.3 Achtergrondinformatie en juridisch kader van de wijziging

Achtergrond

In alle algemene bepalingen is opgenomen dat het de erfpachter niet is geoorloofd zijn erfpachtrecht te splitsen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: "B&W").
Uit onderstaand overzicht blijkt om welke artikelen in welke algemene bepalingen het gaat:

Algemene bepalingen	Artikel(en)
2016 eeuwigdurend	Artikel 11
2000 voortdurend	Artikel 22
1994 voortdurend	Artikel 22
1966 voortdurend	Artikel 6 sub g
1956 tijdelijk/tuinbouw	Artikel 9 sub d
1955 voortdurend	Artikel 10 sub f
1955 tijdelijk/industrie	Artikel 9 sub c
1955 tijdelijk/andere doeleinden dan industrie	Artikel 8 sub f
1937 voortdurend	Artikel 10 sub f
1937 tijdelijk/industrie	Artikel 9 sub c
1937 tijdelijk/andere doeleinden dan industrie	Artikel 8 sub f
1934 voortdurend	Artikel 9 sub f
1915 voortdurend	Artikel 9 sub d
Voorwaarden 1896	Artikel 11

Aan deze schriftelijke toestemming kunnen door B&W voorwaarden worden verbonden.

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.

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 zijn voor een groot deel dwingend recht. Het betreft de volgende artikelen; 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.

Volgens artikel 5:91 lid 2 BW kan in de akte van vestiging van een erfpachtrecht worden opgenomen, dat de erfpachter zijn recht niet zonder toestemming van de eigenaar kan splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak.

Volgens lid 4 van hetzelfde artikel kan de toestemming op verzoek van de erfpachter worden vervangen door een machtiging van de bevoegde rechter, als de eigenaar de vereiste toestemming weigert zonder redelijke gronden te noemen. Het bieden van deze mogelijkheid wordt gezien als een redelijke eis van de erfpachter. Het is dus van belang de afwijzing van het verzoek tot splitsing op redelijke gronden te doen en dit ook aan de erfpachter mee te delen als een verzoek tot splitsing wordt afgewezen.

<u>Algemene en bijzondere bepalingen</u>
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 de 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 afzonderlijke percelen die door de verticale splitsing ontstaan, worden dezelfde algemene bepalingen van toepassing verklaard als op het oorspronkelijke perceel. Ook de bijzondere bepalingen die op het oorspronkelijke erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven op de nieuwe percelen van toepassing, voor zover ze op die erfpachtrechten betrekking hebben.
Als in een uitzonderlijk geval wel nieuwe algemene bepalingen van toepassing zijn, is het belangrijk dat deze worden meegezonden.

Let op bij de bijzondere bepalingen omtrent de bestemming. Als bijvoorbeeld voor splitsing de bestemming "4 woningen" is en het erfpachtrecht wordt gesplitst in 4 erfpachtrechten van elk 1 woning, moet de bestemming worden gewijzigd. Zie hiervoor de werkinstructie "Bestemming- en/of bebouwingswijziging".

<u>Gemeentelijk beleid</u>
Het erfpachtbeleid met betrekking tot verticale splitsing van erfpachtrechten is op ... . 2016 opnieuw door B&W vastgesteld onder nummer ..... Met de vaststelling van dit beleid heeft de gemeente aangegeven met welke elementen bij de splitsing rekening moet worden gehouden.
Het beleid is te lezen : *t.z.t. " link" inplakken.*

In dit beleid wordt beschreven:
- Dat voorafgaandtoestemming voor de verticale splitsing verleend moet worden;
- Dat we geen termijn kunnen stellen aan de juridische effectuering van de verticale splitsing;
- Dat, als de bestemming en/of bebouwing niet overeenkomen met wat in de erfpachtakte is bepaald, eerst, zowel juridisch als financieel, de bestemmings- en/of bebouwingswijziging (conform het beleid bestemmings- en/of bebouwingswijziging) moet worden overeengekomen en in een notariele akte worden vastgelegd;
- Dat nieuwe bijzondere bepalingen (kunnen) worden toegevoegd.

NIEUW in het beleid 2016 t.o.v. het vorige beleid uit 2001

Het volgende artikel is volledig nieuw in het beleid met betrekking tot verticale splitsing.

"Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor toestemming tot verticale splitsing bij woonruimte

1 Als in de erfpachtakte met betrekking tot het verticaal te splitsen erfpachtrecht de bestemming "huurwoning" is opgenomen, geldt, in aanvulling en/of in afwijking op artikel 3, het volgende:

a. Voor de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en een afzonderlijke woning omvatten, worden in een notariële akte de bestemming "koopwoning" en het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlakte per woning (NEN norm 2580) vastgelegd;

b. De toestemming tot verticale splitsing wordt verleend onder de opschortende voorwaarde dat:

- *de onder a. genoemde bestemmingswijziging (in overeenstemming met het beleid bestemmings- en bebouwingswijziging) notarieel is vastgelegd.*

c. Elk erfpachtrecht zoals bedoeld onder a. van dit artikel, mag alleen worden vervreemd aan:

- *de huurder van het erfpachtrecht dat op het moment van verticale splitsing ontstaat, of*
- *een gegadigde voor het door verticale splitsing ontstane erfpachtrecht die dat erfpachtrecht wil verwerven na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, of*
- *een gegadigde voor meerdere door verticale splitsing ontstane erfpachtrechten met een huurbestemming, die de rechten, inclusief de lopende verhuurcontracten, uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*

2 Als er sprake is van een erfpachtrecht dat wordt gesplitst in twee erfpachtrechten met beide een woonbestemming, kan van lid 1c van dit artikel worden afgeweken in het geval daar naar het oordeel van burgemeester en wethouders aanleiding toe bestaat."

Het artikel is noodzakelijk in de volgende situaties waarin sprake is van de bestemming **huurwoning**:

1. één of meerdere appartementsrechten met daarin meerdere huurwoningen worden in één erfpacht uitgegeven dat de bestemming "huurwoning" heeft. Dit erfpachtrecht wordt vervolgens (na verloop van tijd) verticaal gesplitst, waardoor de huurwoningen individueel overdraagbaar worden.
2. een erfpachtrecht met meerdere huurwoningen, wordt gesplitst in even zoveel erfpachtrechten als er huurwoningen zijn. Ook hier worden de huurwoningen individueel overdraagbaar.

Er ontstaan dus in beide gevallen juridisch individueel overdraagbare woningen, die na het eindigen van de huurovereenkomst als koopwoning verkocht kunnen worden, maar in erfpacht zijn uitgegeven met de financieel laagwaardigere bestemming "huurwoning" en een daarmee overeenkomende lagere canon. Het gemeentelijke grondprijsbeleid gaat uit van het bestaan een waardeverschil tussen "huurwoning" en "(koop)woning". Dit komt overeen met de in de vastgoedmarkt heersende opvatting dat een huurwoning minder oplevert dan een niet verhuurde woning bij overdracht. De gemeente wil deze meerwaarderealisatie kunnen afromen. Het moment waarop dit gedaan wordt is het moment waarop de gemeente haar toestemming geeft tot het doorvoeren van de wijziging waardoor het juridisch mogelijk wordt om de huurwoning individueel over te dragen.
Dit artikel is opgenomen op grond van maatregel i, zoals voorgesteld in de bestuurlijke reactie op motie 1262 naar aanleiding van het concept-Startdocument Eeuwigdurende erfpacht (geen speculatie) van 6 oktober 2015 met kenmerk 2015-9079.

Daarnaast is in afstemming met "Wonen" (cluster Ruimte & Economie) een bepaling opgenomen die dient ter bescherming van een zittende huurder.

Het beleid is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder de algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van:

a. de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder:
   - de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor woningcorporaties 1985 Amsterdam;
   - de Algemene Bepalingen voor voordurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;

- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 1992;
- de Algemene Voorwaarden voor tijdelijke erfpacht in het havengebied 2007;

b. de erfpachtrechtendie zijn uitgegevenonder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;

c. de erfpachtrechten die in erfpacht zijn uitgegeven onder andere dan de onder a. en b. bedoelde algemene bepalingen danna wel algemene voorwaarden en zijn gelegen in het havengebied van Amsterdam,
   - die Havenbedrijf Amsterdam N.V. namens de gemeente voor eigen rekening en risico beheert, en
   - waarvan de pecelen waarop deze erfpachtrechten betrekking hebben onder opschortende voorwaarde van het eindigen van die rechten aan het Havenbedrijf Amsterdam N.V. zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013.

Jurisprudentie *(niet overal van toepassing,* 5.1.2e *checkt bij juridisch beleid)*
@@

Geen tekst in oude WI.

Wellicht tekst aanleveren door 5.1.2e 5.1.2e

Hoofdstuk 2 Financieel

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

2.1 Totstandkoming van de financiële waarde

Wijze van verdelen van de nieuwe grondwaarde en canon
In het beleid is opgenomen dat de canon van het te splitsen erfpachtrecht wordt verdeeld over de erfpachtrechten die door de verticale splitsing ontstaan.

Het voorstel is om de verdeling van de financiële waarden bij verticaal splitsen zoveel mogelijk te laten aansluiten bij het advies van de GWC ten aanzien van de waardebepaling en te kiezen voor de waardeverdeling op basis van de WOZ-waarden. (bron: notitie "canonverdeling bij splitsen" d.d. 19-05-2015 van Opdrachtgeversoverleg aan Projectteam VES).

Resultaat berekening
@@

Prijspeil
@@

Ingangsdatum van de wijziging
Er wordt toestemming voor de verticale splitsing verleend zonder daar een ingangsdatum of einddatum aan te verbinden.

Dit wordt gedaan vanuit het standpunt dat de verticale splitsing juridisch gezien tot stand komt op het moment dat er toedeling of overdracht plaatsvindt. Dit volgt uit art. 5:91 lid 2. Dat moment is, door de gemeente, niet van te voren vast te leggen.

2.2 Voorbeeld

Het wachten is op uitsluitsel over bovengenoemde notitie; onderstaande is dus onder voorbehoud.
een eenvoudige splitsing in twee bedrijfsterreinen
Oorspronkelijke terrein heeft WOZ-waarde van totaal € 300.000,-; de jaarcanon bedraagt € 14.445,-.
Het terrein wordt verdeeld in twee stukken. Het ene pand (terrein A) heeft WOZ-waarde van € 100.000.-; het andere pand (terrein B) heeft WOZ-waarde van € 200.000,-.
Dit leidt tot de volgende canons:
terrein A : canon = 1/3e x € 14.445,- = € 4.815 ,-.
terrein B : canon = 2/3e x € 14.445,- = € 9.630,-.

Bij 5.1.2e *voorbeelden gevraagd,* 5.1.2e *heeft vraag neergelegd bij* 5.1.2e / 5.1.2e ; 5.1.2e *reageerde dat de buurtstraatcodes nog niet bekend zijn.*

Check bij 5.1.2e *en grondprijsberekenaars (*5.1.2e *zal ze melden dat ze vragen van jullie zouden kunnen ontvangen).*

Verwijs bij het voorbeeld naar de Handleiding Grondprijsbepaling

Hoofdstuk 3 Proces

Algemene toelichting voor de opsteller van de werkinstructie: hieronder vind je een omschrijving van het proces op hoofdlijnen. Deze dien je nader te specificeren.

3.1 Aanvraag

Een aanvraag kan op diverse manieren binnenkomen. Het verdient de voorkeur dat de aanvraag via 5.1.2e @amsterdam.nl binnenkomt. Als 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 en compleet maken dossier (zie ook "checklist proces beoordelen")
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); *nog vastleggen (ook in andere wi's) in welke vorm die toestemming moet worden gegeven: e-mailtje of getekende volmacht met paspoort etc.?*
- kloppen de gegevens in Hermes en GOgis (NAW gegevens, financiële gegevens etc.), zo niet dan moeten die worden aangepast door de collega's van de Bedrijfsadministratie en/of erfpachtadministratie;
- is de aanvraag volledig? (zie voor benodigde documenten de "checklist proces beoordelen" :

[redacted (10)(2g)]);
- is de aanvraag gewenst en technisch mogelijk? (bijvoorbeeld akkoord projectleider, kantorenstrategie);
- is de wijziging publiekrechtelijk toegestaan? (is de wijziging toegestaan volgens het bestemmingsplan of is er een (eventueel benodigde) omgevingsvergunning);
- indien er een omgevingsvergunning is, dient de aanvraag te worden getoetst aan deze omgevingsvergunning(saanvraag);
- is er een tekening nodig? Zo ja, dan zal de erfpachter duidelijk aan moeten geven hoe de verticale splitsing moet plaatsvinden. Bij de tekenaars van Team Vastgoedregistratie ([redacted 5.1.2e]@amsterdam.nl) kan een tekening worden aangevraagd. Uit de tekening moeten de ligging en de grenzen van de te creëren percelen blijken. De hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal de percelen op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die inmeting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening. Het verdient echter de voorkeur om de percelen voorafgaand aan het passeren van de akte te laten inmeten door het Kadaster;
- *is er een grondprijs nodig? Zo ja, opzoeken in de Handleiding Grondprijsbepaling danwel een grondprijsadvies aanvragen bij de afdeling Regie & Advies (Vastgoedadvisering);* ***wachten op uitsluitsel WOZ ja of nee***
- *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;* ***wachten op uitsluitsel WOZ ja of nee***
- elke berekening dient te worden gecontroleerd en geparafeerd door de grondprijscontroleurs.

De beoordelaar vraagt de ontbrekende informatie op bij de aanvrager.

Als blijkt dat het huidige gebruik en/of bebouwing van het erfpachtrecht voor splitsing en/of het gewenste gebruik en/of bebouwing van een door de splitsing ontstaan erfpachtrecht niet overeenkomt met de bestemming, dient eerst de bestemming te worden gewijzigd.
Zie hiervoor de werkinstructie "bestemmings- en bebouwingswijziging"; *link invoegen*.

Afwijzen aanvraag
Indien vanuit het stadsdeel of de projectleider wordt aangegeven dat:

- er (publiekrechtelijke) bezwaren zijn (bijvoorbeeld als door de verticale splitsing een erfpachtrecht ontstaat met bestemming "parkeren" of "kantoor" of een andere bestemming die niet in de bestemmingscatalogus voorkomt óf
- er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de splitsing 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 splitsing die in strijd is met een planologisch plan (bestemmingsplan), voor zover dit voldoende concreet is.;
- wanneer de bestemming en/of bebouwing afwijkt van de privaatrechtelijke bestemming en de erfpachter niet mee wenst te werken aan wijziging van die bestemming óf
- wanneer door de verticale splitsing een erfpachtrecht zou ontstaat met bestemming "tuin" of een andere bestemming die niet in de bestemmingscatalogus voorkomt,

wordt een aanvraag niet in behandeling genomen.

Ook 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 gesplitst.
De erfpachtbeheerder kan via Relight nagaan of er een betalingsachterstand is. Als er volgens Relight een betalingsachterstand is, moet daarover altijd informatie worden ingewonnen bij de bedrijfsadministrateur.

In de afwijzingsbrief worden de weigeringsgronden genoemd (zoals dat het uitgiftebeleid (bestemmingscatalogus) zich hiertegen verzet, danwel dat een dergelijke splitsing een waardevermindering van het perceel met zich mee brengt (dit is volgens sommige AB-en niet toegestaan).

De erfpachter kan het geschil voorleggen aan B&W. Daarna kan de erfpachter het geschil aan de burgerlijke rechter voorleggen.

3.2 Aanbieding

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

In deze aanbieding staat in ieder geval:

a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht. Voor zover mogelijk worden deze gegevens ook opgenomen voor elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

b. de huidige bestemming, het toegestane gebruik en de huidige toegestane vierkante meters bebouwing van het verticaal te splitsen erfpachtrecht;

c. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

d. de bijzondere voorwaarden die van toepassing zullen zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan en voortvloeien uit de bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op het ongesplitste erfpachtrecht;

e. de (eventueel) aanvullende bijzondere bepalingen die de gemeente verbindt aan haar toestemming tot verticale splitsing;

f. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

g. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);

h. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);

i. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);

j. de (erfpacht)grondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

k. de algemene bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

l. de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd;

m. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de overeenkomst tot verticale splitsing kan opschorten, geheel of gedeeltelijk kan ontbinden of opzeggen;

n. de termijn waarbinnen de aanbieding geldt;

o. het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals genoemd in artikel 8.

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 en na verwerking van eventuele aanpassingen, 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.

Vergeet niet de bijlage(n) mee te zenden.

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 beheerder van de mailbox 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.

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.

De erfpachter geeft ook op het bericht van acceptatie aan welke notaris de voorkeur heeft.

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). Let er ook op dat de volmachtgever(s) en gevolmachtigde(n) juist omschreven staat.

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.
Indien degene die de volmacht heeft ondertekend niet alleen/volledig bevoegd is, maar staat er "zie statuten" of "tezamen met meer bestuurders" moeten de statuten geraadpleegd worden.
Indien de aanvraag via een notaris is gedaan, kan aan de notaris gevraagd worden wie de rechtspersoon rechtsgeldig kan vertegenwoordigen. *(of gaan we statuten opvragen om zelf te beoordelen wie vertegenwoordigingsbevoegd is???)*

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

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:
a. de oppervlakte, de kadastrale aanduiding en voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het verticaal te splitsen erfpachtrecht en van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

b. de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vierkante meters bebouwing van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

c. de jaarlijkse canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

d. de afkoopsom van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);

e. de vervaldata van de canon van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);

f. de einddatum van het tijdvak van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan (als dat van toepassing is);

g. de (erfpacht)grondwaarde van elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan;

h. de algemene en bijzondere bepalingen die van toepassing zijn op elk van de erfpachtrechten die door verticale splitsing ontstaan.

Bovenstaande is volgens het beleid; ik mis : "de administratieve ingangsdatum van de wijzigingen die in verband met de verticale splitsing worden doorgevoerd"

.
@alleen als de Gemeente meebetaalt aan aktekosten@tekst kan waarschijnlijk worden verwijderd; wachten op (nieuw) beleid kosten akte delen)
Conform de opdrachtbrief aan de notaris, dient de notaris in bepaalde gevallen een verplichtingsnummer aan te vragen bij de erfpachtbeheerder. Het verplichtingsnummer vraagt de erfpachtbeheerder aan bij de bedrijfsadministratie en geeft het verplichtingsnummer na ontvangst door aan de notaris.

De notaris dient de notariële akte binnen de gestelde termijn te passeren en een digitale kopie hiervan te versturen naar 5.1.2e @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).

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

Bijlage
Als bijlage wordt een beknopt processchema opgenomen. Deze kan als check worden gehanteerd bij het doorlopen van het proces. Actie 5.1.2e *en team VES*