Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Erfpacht en Uitgifte

Werkinstructie 09

Tuinuitbreidingen

Vastgesteld door het Hoofd van Erfpacht en Uitgifte

Versie 2015
(aangepast aan recente beleidswijzigingen)

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE TOELICHTING 3
1.1 Inleiding 3
1.2 Definitie tuinuitbreiding 3
HOOFDSTUK 2 VERWERKEN AANVRAAG 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Indiening aanvraag 4
2.3 Advies Ruimtelijke Ordening en Groen 5
2.4 Afwijzingsgronden 5
2.5 Afwijzing of aanbieding 5
2.6 Berekening van de canon bij tuinuitbreiding 6
HOOFDSTUK 3 OPSTELLEN EN VERSTUREN AANBIEDING 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Aanbiedingsbrief 8
3.3 Verwerken acceptatie 10
HOOFDSTUK 4 VERSTUREN ONDERTEKEND BESLUIT 11
4.1 Besluitvorming 11
4.2 Verzoek akte notaris 11
4.3 Volmacht 11
4.4 Kennisgeving naar erfpachter 12
4.5 Verzoek uitzetten piketpaaltjes 12
HOOFDSTUK 5 OPSTELLEN DEFINITIEVE AKTE 12
5.1 Inleiding 12
5.2 Gegevens in akte 12
5.3 Kadastrale inmeting 12
5.4 Afronding 12

Hoofdstuk 1 Algemene toelichting

1.1 Inleiding

Tuinuitbreidingen komen vooral voor in de stadsdelen aan de rand van de centrale stad, zoals Zuid, 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. Bewoners van woningen met tuin willen vaak een deel van het openbaar groen gebruiken voor een uitbreiding van hun tuin.

Het gaat bij een tuinuitbreiding om de volgende situatie. De erfpachter/bewoner van een woning wil een grotere tuin. Grenzend aan de tuin/het erfpachtperceel bevindt zich openbaar groen. Omdat het groen eigendom van de gemeente is, moet de bewoner op publiekrechtelijke gronden toestemming vragen aan de gemeente om een deel van het groen als tuinuitbreiding te kunnen gaan gebruiken. Vervolgens zal de gemeente moeten bepalen of een tuinuitbreiding daar toegestaan is.

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

1.2 Definitie tuinuitbreiding

Het beleid inzake de tuinuitbreiding is vastgelegd in het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam d.d. 19 april 2005, nr. SB 2005/4270, nr. 2. (Hierna: besluit tuinuitbreidingen). Het besluit tuinuitbreidingen is van toepassing op alle erfpachtrechten, uitgegeven onder algemene bepalingen voor erfpacht van de gemeente Amsterdam, met uitzondering van de Algemene Bepalingen voor woningcorporaties.

In de zin van het besluit tuinuitbreidingen wordt onder tuinuitbreiding verstaan:

"Het toevoegen van een in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming "tuin", aan een reeds in erfpacht uitgegeven perceel met de bestemming woningbouw, niet betreffende aan woningcorporaties in erfpacht uitgegeven percelen. Het nieuw uit te geven perceel grond mag slechts in erfpacht worden uitgegeven ten behoeve van tuinuitbreiding indien het een reststrook betreft van het openbaar areaal."

Hoofdstuk 2 Verwerken aanvraag

2.1 Inleiding

Voordat het terrein, dat de erfpachter 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. Voor enkele (voormalige) stadsdelen is de werkwijze wat afwijkend.
Nieuw-West:
In het geval van een tuinuitbreiding in Nieuw-West dient de aanvraag bij Erfpacht en Uitgifte ingediend te worden. Erfpacht en Uitgifte zet de aanvraag vervolgens uit bij de contactpersoon van het (voormalige) stadsdeel Nieuw-West.
Zuid:
Het voormalig stadsdeel Zuid heeft in het verleden de zogenaamde “nota tuinuitbreiding” vastgesteld. In deze nota staat een plattegrond aan de hand waarvan je als erfpachtbeheerder kunt nagaan welke stukken openbare ruimte als tuin in erfpacht uitgegeven mogen worden. Als deze nota niet voldoende duidelijkheid geeft, moet je in overleg met het stadsdeel nagaan of publiekrechtelijke toestemming vereist is.

Het is dus niet de bedoeling de erfpachter zelf richting Nieuw-West en/of Zuid te verwijzen voor de publiekrechtelijke toestemming.
Voor de overige voormalige stadsdelen, kun je de erfpachter wel richting de balie van het voormalig stadsdeel sturen.
Het groen, dat de erfpachter voor de tuinuitbreiding wil gebruiken, is meestal eigendom van de gemeente. Daarom moet de erfpachter 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 erfpachter moet schriftelijk om een tuinuitbreiding verzoeken. De ontvangst van het verzoek wordt schriftelijk aan de erfpachter bevestigd. In het verzoek moet de erfpachter, door middel van een tekening, aangeven waar hij de tuinuitbreiding wenst. Tevens dient de erfpachter de geschatte grootte van de tuinuitbreiding te vermelden.

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

1. Is het terrein, dat de bewoner als tuinuitbreiding wil gebruiken, eigendom van de gemeente?
2. Is de bewoner eigenaar van de woning of huurder?

Als blijkt dat de aanvrager 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 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 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 Erfpacht en Uitgifte. 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 Advies Ruimtelijke Ordening, Groen en Vastgoedregistratie

Indien door de erfpachtbeheerder is vastgesteld:
1. dat de bewoner een erfpachter is, en
2. dat de grond waarmee de erfpachter de tuin wil uitbreiden eigendom van de gemeente is,

moet beoordeeld worden of een tuinuitbreiding mogelijk is.
Hiervoor moet de erfpachtbeheerder advies aanvragen bij het voormalige stadsdeel via de betreffende contactpersoon (zie tabblad handige links in de acceslijst).
Toestemming tot uitbreiding wordt slechts verleend indien de benodigde publiekrechtelijke toestemming is verkregen en er naar het oordeel van B&W geen gemeentelijk belang is dat zich tegen de tuinuitbreiding verzet.

Via de contactpersoon van het betreffende stadsdeel kun je nagaan waar bewoners een tuinuitbreiding mogen realiseren en waar nietDoor de bestuurscommissie wordt namelijk eens in de zoveel jaar een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan is o.a. aangegeven welke terreinen bestemd zijn voor parken, plantsoenen en bermen. In het bestemmingsplan kan ook vermeld staan, of de terreinen die als openbaar groen gebruikt worden, ook als tuin gebruikt kunnen worden. Via de contactpersoon van het (voormalig) stadsdeel kan advies ingewonnen worden over de publiekrechtelijke mogelijkheid een tuinuitbreiding te realiseren. Ook heeft men daar een kaart met daarop de in de grond aanwezige kabels en leidingen. Het is dan ook de taak van het betreffende stadsdeel om uitsluitsel te geven over het al dan niet aanwezig zijn van kabels en leidingen in de grond. Doorgaans zal er geen publiekrechtelijke toestemming worden verleend als er kabels en leidingen in de grond aanwezig zijn.
LET OP DE AFWIJKENDE WERKWIJZE BIJ NIEUW-WEST, NOORD EN ZUID.
ZUID:
Voor stadsdeel Zuid is er een kaart beschikbaar waarop aangegeven staat, waar erfpachters een deel openbaar groen als tuin in erfpacht uitgegeven kunnen krijgen. Bij onduidelijkheid zelf contact opnemen met de betreffende contactpersoon. Het is niet de bedoeling dat je de erfpachter zelf naar het stadsdeel doorverwijst.
NOORD:
Voor stadsdeel Noord kan via het initiatievenberaad gevraagd worden of een bepaald stuk openbaar groen als tuin in erfpacht uitgegeven kan worden. Het aanvraagformulier vind je in docwerker in dezelfde map als deze werkinstructie.
NIEUW-WEST:
Voor stadsdeel Nieuw-West moet je als beheerder (ten behoeve van de aanvrager) nagaan of een bepaald stuk openbaar grond als tuin in erfpacht uitgegeven kan worden. Je kunt je hiervoor wenden tot de betreffende contactpersoon van het stadsdeel. Het is dus niet de bedoeling dat je de erfpachter zelf naar het stadsdeel doorverwijst.

Via de contactpersoon van het betreffende stadsdeel zal de afdeling Groen ook om advies gevraagd moeten worden, over de aanwezige beplanting op het voor de tuinuitbreiding beoogde stuk grond

2.4 Afwijzingsgronden

Er zijn twee redenen waarom een perceelsuitbreiding niet mogelijk zou kunnen zijn, namelijk:

A. Als de tuinuitbreiding volgens het bestemmingsplan / publiekrechtelijk beleid tuinuitbreidingen niet kan worden gerealiseerd;

B. Indien een dringend gemeentebelang zich daartegen verzet.

Ad A. Geen publiekrechtelijke toestemming
Er moet worden uitgezocht of de tuinuitbreiding publiekrechtelijk is toegestaan. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de contactpersoon van het betreffende stadsdeel (zie paragraaf 2.3).

Ad B. Dringend gemeentebelang
De privaatrechtelijke toestemming wordt geweigerd als er sprake is van een dringend gemeentebelang dat zich tegen de tuinuitbreiding 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. Neem bij een vermoeden contact op met de juridisch beleidsmedewerker van Erfpacht en Uitgifte, vanzelfsprekend wel pas nadat je eerst je medior of senior geraadpleegd hebt.

2.5 Afwijzing of aanbieding

Er zijn nu dus twee mogelijkheden:
1. Er is een afwijzingsgrond. In dat geval moet de erfpachter 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. De tuinuitbreiding is wel mogelijk. In dat geval moet de erfpachtbeheerder aan de erfpachter 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. 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.

2.6 Berekening van de canon bij tuinuitbreiding

Als duidelijk is dat de aanbieding opgesteld kan worden, moet de canon van de tuinuitbreiding berekend worden. Bij de canonberekening zijn de volgende gegevens van belang:
1. de huidige grondprijs per m^2;
2. de afmeting van de tuinuitbreiding;
3. de tuinfactor;
4. het canonpercentage.

Ad 1 en 4. De grondprijs en het canonpercentage
De canon wordt berekend op grond van de op het moment van de aanbieding geldende grondprijs (voor woningen) en canonpercentage (zie paragraaf 2.5, nr. 2). Indien door toedoen van de gemeente de aanbieding niet binnen twee maanden nadat de tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd aan de erfpachter is verzonden, dan geldt voor de berekening van de canon (van de uitbreiding) het prijspeil en het canonpercentage op het moment dat de toestemming tot tuinuitbreiding schriftelijk is aangevraagd, tenzij de erfpachter kiest voor berekening van de canon op basis van de grondwaarde en het canonpercentage geldend op het moment van de aanbieding.
Om de grondwaarde te kunnen berekenen voor een tuinuitbreiding wordt de grondprijs per vierkante meter voor wonen gebruikt. Voor tuinen groter dan 100 m^2 dient de

erfpachtbeheerder voor het bepalen van de grondprijs advies in te winnen bij de afdeling Vastgoedadvisering.

Ad 2. De afmeting van de tuinuitbreiding
Om de afmeting van de tuinuitbreiding te bepalen, moet er een tekening worden opgemaakt van de tuinuitbreiding. In deze tekening moeten de afmeting en oppervlakte van de tuinuitbreiding 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. Het Kadaster kan met deze coördinaten de tuinuitbreiding beter inmeten. Wel zal de behandelaar van een dossier (of een collega) 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 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.

Ad 3. De tuinfactor
De grondwaarde van tuinuitbreidingen met een oppervlakte tot 100 m^2 wordt berekend door de grondprijs van wonen te vermenigvuldigen met de oppervlakte van de tuinuitbreiding en de tuinfactor van 0,3. Voor tuinen groter dan 100 m^2 dient de erfpachtbeheerder voor het bepalen van de grondprijs advies in te winnen bij de afdeling Vastgoedadvisering. Omdat een tuinuitbreiding in feite een nieuwe uitgifte is, is depreciatie niet van toepassing.

Berekening canonverhoging en eventueel aanvullende afkoopsom
De berekening van de canonverhoging naar aanleiding van de tuinuitbreiding wordt gemaakt door de erfpachtbeheerder zelf in de zogenaamde 'afkoopsheet'. De erfpachtbeheerder laat de berekening nakijken door controleur. De berekening wordt vervolgens door de controleur naar 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e gestuurd voor de eindcontrole.

Als de erfpachter de canon van zijn bestaande erfpachtrecht heeft afgekocht, dan moet hij in beginsel de canon voor de tuinuitbreiding ook afkopen. De betalingswijze van de tuinuitbreiding dient immers gelijk te zijn aan die van het oorspronkelijke erfpachtrecht.

N.B.: Indien er inderdaad sprake is van een aanvullende afkoopsom, dan dient de erfpachtbeheerder nadat de aanbieding is geaccepteerd een kopie van het ondertekende bericht van acceptatie aan de bedrijfsadministrateur te overhandigen. De bedrijfsadministrateur muteert vervolgens de aanvullende afkoopsom in Hermes en stuurt een factuur voor de afkoopsom naar de erfpachter. Voor de eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling ontvangt de erfpachter (uiteraard na betaling van de afkoopsom) een aparte factuur.

2 betalingsregimes op één erfpachtrecht
Hermes biedt sinds 2014 de mogelijkheid om met de erfpachter 2 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 2 betalingsregimes op een recht toe te staan, om op die wijze het aantal rechten met 2 betalingsregimes beperkt te houden. Er is namelijk een technisch ingewikkelde aanpassing aan Hermes nodig om in alle gevallen die kunnen ontstaan 2 betalingsregimes op één erfpachtrecht aan te bieden. Een andere reden om het aantal rechten met 2 betalingsregimes beperkt te houden is dat er bij verkoop van het erfpachtrecht onduidelijkheid kan ontstaan over de erfpachtlasten.

Voorbeeld berekening canonverhoging
De berekening van de jaarlijkse canonverhoging wordt derhalve als volgt gemaakt:

- Aantal m^2 tuinuitbreiding **x** grondprijs per m^2 (wonen) **x** tuinfactor **x** canonpercentage

Stel:
Een tuin wordt uitgebreid met 50 vierkante meter. De grondprijs voor wonen is in deze buurt € 1.200,- per vierkante meter. Het canonpercentage van dat kwartaal bedraagt 4%. De jaarlijkse canon voor de tuinuitbreiding wordt dan als volgt berekend:

50 m^2 **x** € 1.200,- **x** 0,3 **x** 0,04 = € 720,-

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

Bij de aanbieding dienen twee tekeningen van tuinuitbreiding meegezonden te worden.
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 voor de uitbreiding 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

Als de tuinuitbreiding wordt uitgegeven als een gedeelte van een groter kadastraal perceel (waarschijnlijk een gedeelte van het openbaar areaal), dan zal voor of na het passeren het Kadaster het perceel moeten gaan inmeten. De werkwijze bij het Kadaster is gewijzigd in 2014. Het Kadaster accepteert bij de notariële vastlegging van de tuinuitbreiding geen gedeeltelijke percelen meer. Het notariaat dient voor het passeren van de akte bij het Kadaster een tekening in gml-formaat aan te leveren. Bij aanlevering van deze tekening zal de notaris een kadastraal nummer verstrekt krijgen voor in zijn akte. Het perceel van de tuinuitbreiding hoeft dan nog niet door het Kadaster ingemeten te zijn. Het inmeten kan voor of na het passeren van de akte gebeuren.
Welke kadastrale gegevens vermelden wij nu in onze aanbieding?
Als het Kadaster al een kadastraal nummer heeft verstrekt aan de notaris, kunnen we deze aanduiding in onze aanbieding opnemen.
Als ten tijde van het doen van de aanbieding nog geen definitief kadastraal nummer door het Kadaster aan de notaris is verstrekt (omdat bijvoorbeeld de notaris nog geen gml-tekening heeft aangeleverd aan het Kadaster), dan gebruiken we het oude kadastrale nummer met de aanduiding “gedeeltelijk” erachter in onze aanbieding.

Ad d. Ingangsdatum tuinuitbreiding

Bij het opstellen van de aanbieding is het belangrijk om de juiste ingangsdatum van het recht te vermelden. Daarbij moet je rekening houden met de periode die zit tussen de aanbieding en het uitzetten van de piketpaaltjes. De piketpaaltjes kunnen pas worden geplaatst nadat het gemeentelijke besluit is genomen, en de tuinuitbreiding mag pas in gebruik genomen worden als de piketpaaltjes zijn geslagen. De erfpachter zal niet bereid zijn al te betalen voor zijn tuinuitbreiding als hij de tuin nog niet mag gebruiken. 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 (voormalig) stadsdeel verschillen.

Ad f. Samenvoeging
Het recht dat in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van een tuinuitbreiding, wordt verenigd met het recht dat de erfpachter reeds in erfpacht heeft. Ga uit van de situatie dat terrein A het recht is dat de erfpachter al in erfpacht heeft en terrein B het recht is dat nieuw aan de erfpachter 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 en twee tekeningen van de tuinuitbreiding meegestuurd. De erfpachter dient het acceptatiebericht te tekenen en één tekening te paraferen. Het getekende acceptatiebericht en de geparafeerde tekening dient de erfpachter terug te sturen als hij besluit de aanbieding te accepteren. Als de erfpachter 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 erfpachter aangeven in welke hoedanigheid hij de overeenkomst aangaat (het kan zijn dat de erfpachter een B.V. is en dat de directeur namens de B.V. tekent). Tevens moet hij aangeven door welke notaris hij de notariële akte wil laten opmaken.

Legitimatiebewijs en controle bevoegdheid van acceptant tot acceptatie aanbieding

Erfpacht en Uitgifte 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?

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 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 of senior van Erfpacht en Uitgifte raadplegen!

3.2.4 Verdeling aktekosten

De kosten voor de akte en de inschrijving in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente Amsterdam. De gemeentelijke bijdrage is, in principe, gemaximeerd tot € 1.000,- (inclusief BTW). Zie ook het "Beleid inzake het delen van aktekosten"' van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850.

3.2.5 Overdrachtsbelasting

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

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

In de praktijk zal het er op neerkomen dat geheven moet worden over de grondwaarde; pas bij canonpercentage boven de 5,88 zal over de gekapitaliseerde jaarcanon geheven worden.

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

3.3 Verwerken acceptatie

De erfpachter 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.

Let op: wanneer de canon van de tuinuitbreiding verplicht moet worden afgekocht (zie paragraaf 2.6), dan dient de erfpachtbeheerder een kopie van het bericht van acceptatie aan de bedrijfsadministrateur te overhandigen. De bedrijfsadministrateur kan dan een acceptgiro naar de erfpachter sturen voor het bedrag van de aanvullende afkoopsom.

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 besluit wordt door het college van Burgemeester en Wethouders ondertekend.

Van het ondertekende besluit gaat een **kopie** naar:
- de notaris
- de bedrijfsadministrateur (d.m.v. een link in de acceslijst naar Docwerker)
- de afdeling Groen van het stadsdeel

Het **originele** besluit wordt ingescand en in het werkarchief geplaatst. Wanneer er een tuinuitbreiding plaatsvindt, stuurt de erfpachtbeheerder het door B&W in mandaat genomen besluit door naar de betreffende bedrijfsadministrateur.
Uiteindelijk wordt na ontvangst van de notariële akte het gehele digitale dossier naar het bedrijfsarchief verplaatst.

4.2 Verzoek akte notaris

Een kopie van het ondertekende besluit wordt met een kopie van de getekende aanbieding en volmacht naar de notaris gestuurd die door de erfpachter is aangewezen. In het begeleidend schrijven wordt de notaris verzocht de akte voor tuinuitbreiding op te stellen. en te . 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 erfpacht@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. Indien er afgekocht wordt, moet in de volmacht een voorbehoud tot ontvangst van de afkoopsom worden opgenomen.

Ook 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 bijlagen bij de volmacht worden het legitimatiebewijs en het mandateringsbesluit meegestuurd.

4.4 Kennisgeving naar erfpachter

Nadat het besluit is ondertekend wordt er een kennisgeving naar de erfpachter verstuurd. In de kennisgeving wordt informatie verstrekt over het verloop van de procedure, zoals het uitzetten van de piketpaaltjes.

4.5 Verzoek uitzetten piketpaaltjes

Als het gemeentelijke besluit is genomen wordt een kopie van het besluit naar de afdeling Groen gestuurd met het verzoek om de piketpaaltjes uit te zetten.

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.

5.3 Kadastrale inmeting

Het terrein wordt voor of na het passeren van de notariële akte door het kadaster ingemeten. Het is wel vereist dat iemand van de afdeling Erfpacht en Uitgifte bij de aanwijzing van de grens aanwezig is. De inmeting door het kadaster moet de erfpachter zelf (via de notaris) regelen. Na de inmeting krijgt de erfpachtbeheerder een kennisgeving van de afmeting waarop de perceelsuitbreiding is ingemeten. Daartegen kan bezwaar worden gemaakt indien de gegevens niet zouden kloppen. Controleer dus wel even of de gegevens overeenkomen met hetgeen tijdens de inmeting is afgesproken.

Let op: Afhankelijk van de uitkomst moet de canon worden aangepast: binnen een marge van 5% hoeft er geen canonaanpassing plaats te vinden

De kosten voor de inmeting komen voor rekening van de erfpachter en worden doorgaans bij de notaris verrekend.

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.